



Raadsvoorstel

Raad d.d.	27 mei 2025	Portefeuillehouder	SKR
Commissie d.d.	13 mei 2025	Opsteller	bbie02
B&W d.d.	25 maart 2025	Zaaknummer	Z23000166

Onderwerp

Woonstudio's

Voorstel

De raad voor te stellen:

1. Geen generieke regels vaststellen voor het toestaan van woningen met een oppervlakte kleiner dan 50m².
2. Het college opdracht te geven maatwerk mogelijk te blijven maken voor de huisvesting van specifieke doelgroepen.

Inleiding/aanleiding

Het groeiend woningtekort is op dit moment één groot probleem in Nederland. Ook in de gemeente Eersel. Te veel mensen vinden geen geschikte en betaalbare woning. Daarnaast hebben we in Eersel relatief weinig sociale huurwoningen en betaalbare of kleine woningen. Dit maakt het voor jongeren en mensen met een lager inkomen lastig om een start te maken op de woningmarkt. De gevolgen van de woningnood zijn dan ook zichtbaar: van dertigers die nog bij hun ouders wonen tot mensen met een middeninkomen die tussen wal en schip raken, spoedzoekers die geen sociale huurwoning kunnen vinden of ouderen die in een grote gezinswoning blijven wonen. Klein wonen staat in de belangstelling. De gedachte is dat wonen op een kleinere oppervlakte huisvesting efficiënter, en daarmee betaalbaarder en duurzamer kan maken. Bovendien kan de bouw van meer kleinere woningen passen bij de vraag van de toenemende aantallen één- en tweepersoonshuishoudens. Er wordt ook nadruk gelegd op het bevorderen van kleiner wonen door middel van het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Hiervoor heeft het college van burgemeester en wethouders beleidsregels vastgesteld voor onder meer woningsplitsen, woningdelen en pré-mantelzorg.

De gemeenteraad van Eersel heeft op 4 juli 2024 de "Kempische visie op wonen 2024-2028 – Volkshuisvestingsprogramma" vastgesteld. Daarbij is de motie Woonstudio's aangenomen (zie bijlage). Hierin wordt het college opgeroepen met een voorstel te komen om een deel van de goedkope (huur)woningen te laten bestaan uit woonstudio's (met een gebruiksoppervlakte tussen de 24 en 50m²), met een prijs afhankelijk van het huurpuntensysteem en voor realisatie ook niet toegelaten instellingen toe te staan.

De overwegingen hierbij zijn dat studio's goedkoper voor de huurders en kopers zijn dan sociale (eengezins) huurwoningen of andere starterswoningen omdat de bouwkosten lager zijn. Daarbij kan een deel van de Kempische bevolking, bijvoorbeeld alleenstaande jongvolwassenen, gescheiden mensen en arbeidsmigranten, voor kortere of langere duur een kleine goedkope zelfstandige woning prefereren boven een duurdere grotere woning. Ook zou een studio makkelijk en snel te realiseren zijn.

Wettelijk en/of beleidskader

Kempische visie op wonen 2024-2028 - Volkshuisvestingsprogramma
Omgevingsplan gemeente Eersel
Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Eersel 2022

Argumenten

1.1 Kleine woningen bieden vaak weinig woonkwaliteit

1.1.1 Wat verstaan we onder woonkwaliteit?

Woonkwaliteit is een breed begrip en zal voor iedereen anders zijn. Iemand die er voor kiest in de een studio in het centrum van een van onze kernen te gaan wonen zal andere eigenschappen van de woning belangrijk vinden dan iemand die graag in het buitengebied woont. In dit voorstel richten we ons op de gebruiksoppervlakte van de woning in relatie tot het gemeentelijk woningbouwprogramma. Daarbij kijken we ook naar de voor de leefomgeving belangrijke aspecten, zoals mogelijkheden voor het delen van functies en het faciliteren van ontmoetingen.

De gebruiksoppervlakte van een woning is een belangrijk aspect van de woonkwaliteit. Wat zou de minimale gebruiksoppervlakte moeten zijn? Hoe zorgen we voor kleine woningen waar mensen naar tevredenheid wonen? De woning moet in ieder geval voldoende groot zijn om het dagelijks gebruik van de bewoners te faciliteren. Naast voldoende ruimte voor de primaire functies zoals woonkamer, keuken en slaapkamer, moet er ook voldoende ruimte zijn voor het opbergen van spullen. Daarbij achten wij een eigen direct vanuit de woonkamer bereikbare buitenruimte van belang. De minimale gevraagde woninggrootte kan ook afhankelijk zijn van het woonmilieu waarin het is gelegen en welke (collectieve) voorzieningen in de directe nabijheid aanwezig zijn.

Voor wat een minimale gebruiksoppervlakte zou moeten zijn, hebben we het beleid van andere gemeenten bestudeerd, zoals het [Nieuw Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen](#). In het centrum van Rotterdam (het meest stedelijke gebied) geldt een gebruiksoppervlakte voor appartementen van minimaal 40m², voor de gemengde stadswijken minimaal 50m² en voor groen-stedelijk wonen 60m². Zij staan woningen met een oppervlakte van 40m² uitsluitend toe in gebieden in het centrum, nabij OV-knopen en in hoogbouwzones. Gebieden met hoogwaardige OV-knopen en veel voorzieningen op korte (loop)afstand kennen we in de gemeente Eersel niet. De Stec groep heeft in opdracht van de Rijksdienst voor ondernemend Nederland de rapportage '[Klein wonen: functies, doelgroepen en praktijk](#)' opgesteld. Zij komen tot dezelfde conclusies. Zij geven aan dat klein wonen doorstroming op de woningmarkt bevordert.

Het [Planbureau voor de Leefomgeving](#) (PBL) adviseert niet teveel kleine woningen te realiseren omdat dit niet met de woonvoorkeuren van een groot deel van de Nederlanders overeenkomt. Slechts een beperkt deel van de woningzoekenden zoekt expliciet naar een kleine woning en de woontevredenheid onder mensen die zo compact wonen is relatief laag. Veel mensen verhuizen al binnen een paar jaar naar iets groters.

We hebben ook het onderzoek '[Klein wonen in Nederland](#)' van het tijdschrift voor wetenschap en beleid in de ruimtelijke ordening 'Rooilijn' bestudeerd. Ook uit dat onderzoek blijkt onder meer dat een groot deel van de kleine woningen relatief kort worden bewoond. Meer dan de helft is binnen drie jaar weer verhuisd naar een andere woning en een kwart van de huishoudens woont er niet langer dan één jaar. Volgens hen is de woontevredenheid van bewoners van kleine woningen laag. Het nadeel van een kleiner woonoppervlak lijkt in de praktijk vaak niet te worden gecompenseerd door andere aspecten zoals een beter gewaardeerde woonomgeving of buitenruimte. Zij zien in de hogere verhuisdynamiek een aanwijzing voor een toegevoegde waarde voor doorstroming. Dit geldt echter maar voor een deel van de bewoners van kleine woningen. Het blijkt dat ruim dertig procent van de huishoudens al vijf jaar of langer in dezelfde kleine woning woont, een deel zelfs meer dan 21 jaar. Van die bewoners nemen zij enerzijds aan dat zij naar tevredenheid wonen of anderzijds, dat zij geen kant op kunnen en vastzitten in hun kleine woning.

1.1.2.1 Onze belangrijkste partner voor de realisatie van woningen in het lage segment, WSZ, is niet positief

WSZ staat niet positief tegenover het voorgenomen beleid en de motie om kleine woonstudio's generiek toe te staan. Reden hiervoor is dat het voornemen kleine woningen te realiseren

sympathiek oogt maar de woningzoekende minder kwaliteit voor een hogere prijs gaat krijgen. Wel onderkent WSZ, als de sociale volkshuisvester van de Kempen, dat er meer sociale en betaalbare woningen toegevoegd moeten worden. Daarbij wil WSZ inzetten op de kwaliteit die men van hen gewend is en realiseren ze de komende jaren veel echte en kwalitatief passende sociale huurwoningen. Zij zetten bijvoorbeeld al in op nieuwe producten zoals rug-aan-rug woningen en beneden-boven woningen.

Belangrijk voor WSZ is dat we in de gezamenlijkheid, die in de Kempengemeenten inmiddels een goede gewoonte is, ons blijven inzetten voor het realiseren van sociale en betaalbare woningen. De komende jaren willen ook zij samen met de Kempengemeenten uitvoering geven aan de Kempische visie op wonen. Juist om de doelgroepen die de motie onderkent een thuis te bieden in de Kempen. Het advies van WSZ is opgenomen in de bijlage.

1.1.2.2 Overname kwalitatief goede woningen door WSZ van ontwikkelaar wordt lastiger

In een duiding op het advies van WSZ, zoals hiervoor beschreven, geven zij aan in de toekomst vaker turn-key woningen over te moeten gaan nemen van commerciële partijen. Dit omdat zowel WSZ als de gemeente minder grondposities heeft in uitbreidingsgebieden. Als wij generieke regels vaststellen voor kleine woningen, wordt WSZ mogelijk in een lastige onderhandelingspositie gebracht doordat naar verwachting de kleinste woningen aan WSZ worden aangeboden met de mededeling 'dat deze toch voldoen aan het gemeentelijk beleid', maar niet de gewenste woonkwaliteit hebben die ook WSZ nodig acht.

1.2 Projectontwikkelaar ziet graag meer flexibiliteit

We hebben een grote ontwikkelaar van woningbouwprojecten (BPD) gevraagd naar hun kijk op het voornemen generieke regels voor kleine woningen op te stellen. Zij zien graag meer flexibiliteit voor de ontwikkelaar. Alles lijkt (te) strak georganiseerd te worden. Bijvoorbeeld voor de buitenruimte zien zij graag dat dit zowel collectief als individueel ingevuld kan worden. Zij zien graag een vraag-gestuurde benadering en met maatwerk hier invulling aangeven. Een maximum van bijvoorbeeld 10 kleine woningen in elk woningbouwplan zou te beperkend zijn. Volgens hen zou je meer moeten kijken naar welk type sociale huurwoningen behoefte is en wat daarbij past. Zijn dat de goedkopere of de duurdere sociale woningen. Zij zien graag waarborgen dat kleine woningen uitsluitend mogelijk zijn voor één- of tweepersoonshuishoudens. Bij bewoning door meer dan twee personen vinden zij dat een ondergrens overschreden wordt. Een ander aandachtspunt wat zij mee willen geven is de warmte van een kleine woning. Zij zoeken naar goede oplossingen voor het voorkomen van het te heet worden van kleine woningen.

1.3 Invloed kleine woningen op leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit

Veel kleine woningen geconcentreerd op één plek kan invloed hebben op de leefbaarheid. Kleine éénpersoonshuishoudens in dit segment kunnen ook kwetsbare aandachtsgroepen zijn die meer (maatschappelijke) begeleiding vragen. Deze willen we niet zonder meer geconcentreerd en met grote aantallen op een plek maar zo gewoon mogelijk verdeeld over de kernen. Een ander belangrijk aspect is de akoestiek en geluidsisolatie. In kleine woningen leven bewoners relatief dicht op elkaar, waardoor snel overlast kan ontstaan. Daarbij zorgen veel kleine woningen in een wijk voor een andere uitstraling en meer verdichting wat we niet per sé zien als Kempisch wonen. Door de huidige prijsontwikkeling zien we in onze plannen al meer kleine woningen dan voorheen. Door generieke regels op te stellen verwachten we nog meer en nog kleinere woningen wat de ruimtelijke kwaliteit niet ten goede komt.

2.1 Maatwerk in de uitvoering nu al mogelijk

Onze huidige doelgroepenverordening kent een hardheidsclausule dat maatwerk voor het college in individuele gevallen mogelijk maakt. Het college past deze mogelijkheid nu terughoudend toe. Voor een project voor zorgappartementen in de bestaande woonzorgboerderijen aan de Flinkert in Vessem heeft het college principemedewerking verleend voor kleinere appartementen dan 50m². Dit vanwege de gebondenheid aan de contouren van bestaande pand en de doelgroep: doorstroom

vanuit zorg naar meer zelfstandig wonen, met gebruik van de bestaande collectieve ruimten en voorzieningen. Daarnaast is een project voor enkele tiny houses in voorbereiding met een gebruiksoppervlakte van ongeveer 45m². Vanwege de ligging, op een ruim perceel, aan de rand van de kern, met een grote eigen buitenruimte, acht het college hier een goede woonkwaliteit gewaarborgd.

Verder werkt het college aan een plan als doorstroomvoorziening voor de huisvesting van diverse doelgroepen, zoals voor statushouders, starters of personen die na een bijvoorbeeld een relatiebreuk op zoek zijn naar tijdelijke huisvesting. Deze doelgroepen, die grotendeels bij voorkeur zo snel mogelijk doorverhuizen naar een reguliere woning, zijn geholpen met woonruimte. Zij nemen dan vaak zeker voor een kortere termijn genoegen met minder woonkwaliteit in de vorm van een kleinere woning. Ook mede daarom heeft het college eerder medewerking verleend aan de realisatie van 28 kleine verplaatsbare woningen in Eersel, Knepsel en Vessem.

Bij de toepassing van het maatwerk en voor een goede belangenafweging, neemt het college enkele uitgangspunten in overweging. Deze uitgangspunten komen terug bij het onderdeel 'Alternatieven' in dit voorstel.

Alternatieven

Zoals uit het voormelde blijkt, adviseert het college geen generieke regels vast te stellen voor het toestaan van woonstudio's met een oppervlakte kleiner dan 50m². Uw gemeenteraad kan vanzelfsprekend besluiten wel regels op te stellen. Wij adviseren u in dat geval de volgende uitgangspunten in overweging te nemen.

Sociale huur – doorstroomlocaties

1. Gebruiksoppervlakte minimaal 30m².
2. Eigen buitenruimte minimaal 4m², minimaal 1,5 meter breed.
3. Collectieve ruimte (bijvoorbeeld een gezamenlijke tuin of ontmoetingsruimte).
4. Eigen of collectieve bergruimte.
5. Exploitatie door een toegelaten instelling (woningcorporatie).
6. Behoud van de inschrijftermijn voor een sociale huurwoning.
7. Huurprijs maximaal tot de eerste aftoppingsgrens (€ 650,43, prijspeil 2024).
8. Vergunning wordt zo nodig verleend met een tijdelijke instandhoudingstermijn (afhankelijk van de locatie).

Sociale koop – (grondgebonden woningen, appartementen, tiny houses, e.d.)

1. Gebruiksoppervlakte minimaal 45m².
2. Eigen buitenruimte minimaal 4m², minimaal 1,5 meter breed.
3. Eigen bergruimte minimaal 5m², minimaal 1,8 meter breed.
4. Koopprijs maximaal 90% van het segment sociale koop laag (€ 207.000,- voor een appartement, € 247.500,- voor een grondgebonden woning, prijspeil 2024).
5. Geen mogelijkheid tot uitbreiding.

De keuze voor deze uitgangspunten wordt hierna toegelicht.

Verplichte eigen buitenruimte en berging zorgen voor woonkwaliteit

Vanuit de bouwregelgeving gelden eisen voor woningen met een minimale oppervlakte van 50m². Pas vanaf deze oppervlakte is een eigen direct vanuit de woning bereikbare buitenruimte verplicht van 4m² en een eigen bergruimte van 5m². We achten deze voorzieningen van groot belang voor een goede woonkwaliteit. Voor doorstroomlocaties kan voor wat betreft de berging worden volstaan met een gemeenschappelijke ruimte aangezien deze gericht zijn op het slechts tijdelijk bewonen van deze woningen door eenzelfde persoon.

Collectieve ruimte meerwaarde bij kleine woningen

Bij kleine sociale huurwoningen in een wat meer stedelijke omgeving is collectiviteit een belangrijke woonkwaliteit. Dit speelt een belangrijke factor in het faciliteren van ontmoetingen en het tegengaan van eenzaamheid. Tegelijk gaat het ook de anonimiteit tegen die bijvoorbeeld ondermijning in de hand speelt. Denk aan collectieve ruimte zoals een gezamenlijke tuin of ontmoetingsruimte.

Sociale huurwoningen te exploiteren door een woningcorporatie

De woonvisie kent als uitgangspunt dat sociale huurwoningen moeten worden geëxploiteerd door een woningcorporatie. Ook voor de kleine sociale huurwoningen voor doorstroomlocaties zoals bedoeld in dit alternatief voorstel wordt dit uitgangspunt bij voorkeur doorgelegd. Reden hiervoor dat is afspraken kunnen worden vastgelegd dat de doorstroming naar andere (grotere) woningen mogelijk maakt. Hiervoor wordt de inschrijftermijn om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning gehandhaafd na toewijzing van een kleine woning.

Daarbij maken gemeenten en corporaties wettelijke prestatieafspraken, waarin onder meer afspraken worden vastgelegd over het passend toewijzen van woningen en het huisvesten van urgente doelgroepen. De kleine woningen waar dit alternatief voorstel over gaat, zijn hiervoor vaak geschikt. De huurprijzen via corporaties liggen altijd lager dan het wettelijk maximum dat via de 'Huurprijscheck' op basis van het huurpuntensysteem gerekend mag worden. Op basis van dit alternatief voorstel schrijven we een maximale huurprijs voor tot de eerste aftoppingsgrens (€ 650,43, prijspeil 2024). Hierbij zijn we van mening dat er sprake is van reële huurprijzen voor de doelgroepen die het dient. Een huurprijs van bijvoorbeeld € 900,- in de particuliere sector voor een kleine tijdelijke huurwoning van minder dan 50m² achten wij ongewenst. Dit is daarom een voorname reden om de planologische medewerking voor het realiseren van tijdelijke woningen gericht op doorstroom met een gebruiksoppervlakte minder dan 50m² voor te behouden aan een woningcorporatie.

Huurwoningen in het midden en hoge segment lenen zich meer voor verhuur via marktpartijen. De zaken zoals doorstroming en het huisvesten van urgente doelgroepen speelt in dit segment niet of nauwelijks. Daarbij hebben de bewoners van de huurwoningen in het midden en hoge segment vaak zelf de mogelijkheid een andere woning te betrekken indien zij dat wensen. Bij de bewoners van huurwoningen in het sociale segment is dat vaak niet. Zij hebben veelal niet de middelen en daarmee kansen om te verhuizen naar andere woonruimte.

Redelijke koopprijs kleine woningen

Woningen in het segment sociale koop hebben in onze gemeente maximaal een koopprijs van € 230.000,- voor een appartement en € 275.000,- voor een grondgebonden woning (prijspeil 2024). Deze woningen moeten een gebruiksoppervlakte hebben van minimaal 50m². Bij kleinere woningen met een oppervlakte van 45m² (90% van 50m²) behoort een koopprijs die ook redelijk en passend is. Wij achten een koopprijs van € 207.000,- (90% van € 230.000,-) voor een appartement en € 247.500,- (90% van € 275.000,-) voor een grondgebonden woning redelijk en passend voor deze kleine woningen. Hierbij zijn wij ons ervan bewust dat veel voorzieningen, zoals parkeerruimte, bad- en toiletruimte, keuken en technische installaties een even groot beslag leggen op de investeringskosten van een kleinere als grotere woning. Echter bij het verminderen van de gebruiksoppervlakte wordt ingeleverd op een goede woonkwaliteit wat vraagt om een redelijk verschil in de koopprijs.

Risico's

Aan dit voorstel zijn voor de gemeente geen risico's verbonden, anders dan de kanttekeningen die in dit voorstel zijn gemaakt over de leefbaarheid van onze kernen en wijken bij het realiseren van veel kleine woningen.

Financieel

Aan dit voorstel zijn geen financiële consequenties verbonden.

Communicatie/Participatie

Voor de totstandkoming van dit voorstel zijn onze ketenpartners betrokken, zoals woningcorporatie WSZ en een projectontwikkelaar.

Planning

Als het voorstel wordt gevolgd zijn geen vervolgacties nodig.

Bijlagen

- Advies WSZ motie Woonstudio's (document 24.28361)
- Motie Woonstudio's (document 24.18708)

Eersel, 25 maart 2025

Burgemeester en wethouders van Eersel
secretaris

burgemeester

ing. H.M.L. Offermans

drs. W.A.C.M. Wouters

Raadsbesluit

R24.101

Onderwerp: Woonstudio's

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25 maart 2025;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 13 mei 2025;

b e s l u i t :

1. Geen generieke regels vaststellen voor het toestaan van woningen met een oppervlakte kleiner dan 50m².
2. Het college opdracht te geven maatwerk mogelijk te blijven maken voor de huisvesting van specifieke doelgroepen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 27 mei 2025

De raad van de gemeente Eersel
de griffier,

de voorzitter,

J.W.G. van Bree

drs. W.A.C.M. Wouters