

Best verdient een woonplan dat klopt

VVD Best: niet alleen meer bouwen, maar vooral slimmer bouwen

Best – De woningnood is reëel en wij voelen het allemaal. Onze kinderen vinden geen starterswoning. Ouders die kleiner willen wonen, hebben geen alternatief. Gezinnen die willen doorgroeien, zitten vast. De verleiding is groot om te roepen: bouw meer! En inderdaad, in de aanloop naar 18 maart klinkt vanuit meerdere partijen de belofte van duizenden extra woningen.

Maar de VVD stelt een ongemakkelijke vraag. De woningbouwproductie in Best is de afgelopen jaren gestegen van 117 naar bijna 200 woningen per jaar. We bouwen dus al méér dan ooit. Waarom wordt het probleem dan niet kleiner?

Het antwoord is pijnlijk eenvoudig: we bouwen de verkeerde woningen voor de verkeerde mensen. En we maken het onszelf onnodig moeilijk met stapels lokale eisen die elk project duurder en trager maken.

De mismatch in cijfers

Best telt ruim 31.600 inwoners, verdeeld over zo'n 13.800 huishoudens — van de gezinnen in Naastenbest en de Leeuwerik tot de senioren in Batadorp en de jonge stellen in Dijkstraten. Het gemiddeld inkomen per inwoner ligt met 37.200 euro ruim boven het landelijk gemiddelde. De gemiddelde WOZ-waarde bedraagt 464.000 euro. Maar liefst 71 procent van onze woningen is een koopwoning.

Maar kijk naar de bevolkingsopbouw en het woningbestand, en je ziet de mismatch. Meer dan een op de vijf Bestenaren is 65-plusser, en dat aandeel groeit snel. Slechts 11,6 procent is tussen 15 en 25 jaar. Het aandeel eenpersoonshuishoudens stijgt naar 31,4 procent. Maar onze woningvoorraad bestaat nog altijd voor circa 80 procent uit eengezinswoningen. Een steeds kleinere bevolking woont in steeds grotere huizen, en een steeds grotere groep vindt niets dat past.

Je kunt 4.000 of 5.000 woningen beloven. Als het niet de juiste woningen zijn voor de juiste mensen, blijft de mismatch groeien.

Onze jongeren: de basis leggen

Wie opgroeit in de Speelheide of de Hoge Akker en na een studie in Eindhoven of Tilburg terug wil naar Best, staat voor een muur. Koopprijzen van gemiddeld 464.000 euro. Een starterswoning onder de drie ton is in Best een zeldzaamheid. Ondertussen zien onze jongeren hoe in Aarlesche Erven en Dijkstraten prachtige wijken verrijzen — maar niet voor hen.

Wat nodig is: compacte, betaalbare starterswoningen bij voorkeur rondom station Best en in nieuwe fasen van Aarlesche Erven. In koop of middenhuur, met constructies als Koopstart en erfpachtmodellen die eigenwoningbezit bereikbaar houden. Niet méér sociale huur als enige antwoord, maar een echt pad naar een eigen woning.

Onze senioren: doorstroming begint bij kwaliteit

Hier zit de sleutel tot de hele woningmarkt — en hier gaat het in het publieke debat het vaakst mis.

Veel ouderen in Heivelden, Salderes en de Kantonnier wonen in ruime twee-onder-een-kapwoningen of vrijstaande woningen. Het huis is te groot, de tuin vraagt te veel onderhoud, de trap wordt lastiger. Ze willen best verhuizen. Maar dan moet er wel iets zijn dat past.

En laten we eerlijk zijn: we kunnen niet van iemand die dertig jaar in een ruime twee-onder-een-kap heeft gewoond, verwachten dat hij of zij enthousiast doorstroomt naar een appartement van 60 vierkante meter. Dat is geen doorstroming, dat is een strafexpeditie.

De cijfers uit het recente NVM-rapport 'Bouwen voor ouderen' zijn glashelder. Van de alleenstaande 65-plussers die de afgelopen twee jaar een appartement kochten, koos 70 procent voor minimaal 80 vierkante meter. Bijna een derde koos voor meer dan 100 vierkante meter. Wat willen ze? Een ruime woonkamer, een open keuken, een logeerkamer voor de kleinkinderen, een flinke berging of hobbyruimte, en een ruim balkon of terras. Licht, comfort, kwaliteit. Niet de goedkoopste vierkante meters.

Uit onderzoek van Heren 5 Architecten onder 630 senioren blijkt dat 45 procent een verhuishwens heeft, maar dat slechts een kwart een geschikte woning kan vinden. De grootste drijfveer om te verhuizen is gelijkvloers wonen. De grootste belemmering: er is simpelweg niets dat voldoet aan hun wensen.

Wat werkt: hoogwaardige gelijkvloerse woningen van 80 tot 110 vierkante meter, nabij voorzieningen, met ruimte voor gemeenschappelijke voorzieningen. Denk aan seniorenwoningen met gemeenschapstuin zoals ontworpen in de Boomgaard. Of denk aan het CPO-project aan de Heuveleindseweg, waar vijftien huishoudens samen bouwen aan hun eigen woongemeenschap met gedeelde binnen en buitenruimtes. Of aan kleinschalige hofjesconcepten, waar bewoners hun privacy behouden maar samen een buurtkamer delen. Niet het verzorgingshuis van vroeger, maar een aantrekkelijke volgende stap.

En dan het effect op de hele markt. Onderzoek van NVM en Brainbay toont aan dat verhuisketens die starten bij seniorenwoningen gemiddeld 40 procent langer zijn dan bij andere woningtypes. Concreet: een ouder echtpaar verhuist vanuit hun vrijstaande woning in de Leeuwerik naar een nieuwbouwappartement nabij het centrum. Hun woning wordt gekocht door een gezin dat doorgroeit vanuit een twee-onder-een-kap in Naastenbest. In dat huis gaat een jong gezin wonen dat een rijtjeshuis achterlaat, dat vervolgens wordt gekocht door een starter. Eén seniorenwoning, vier huishoudens geholpen. Dát is het rendement van slim bouwen.

Wie alleen maar “meer appartementen voor senioren” roept zonder te specificeren wát voor appartementen, mist het punt. Een gebouw vol kleine eenheden waar geen senior naartoe wil, lost niets op — hoe ambitieus het aantal ook klinkt.

De ASML-factor: niet vrezen, maar benutten

En dan is er ASML. De chipmachinefabrikant, op een steenworp afstand in Veldhoven, breidt uit met een nieuwe campus voor 20.000 medewerkers. Samen met aanverwante industrie gaat het om 72.000 extra banen in onze regio tot 2040. De Brainport-regio moet daarvoor naar schatting 100.000 woningen bijbouwen.

Best ligt in het epicentrum van deze groei. Veel Bestenaren merken het al: kenniswerkers en expats zoeken steeds vaker buiten Eindhoven en Veldhoven. Best — groen, dorps, goede

scholen, A2 en A58 voor de deur — staat hoog op hun lijstje. 62 procent van de inwoners in de Brainport-regio maakt zich zorgen over de huizenprijzen.

Wij vinden dat Best deze groei niet moet vrezen, maar slim moet benutten. In Steegsche Velden West — waar de gemeenteraad onlangs de uitgangspunten voor zo'n 750 woningen heeft vastgesteld — ligt een uitgelezen kans. Een gemengde wijk die zowel onze eigen doorstromers als kenniswerkers bedient, en die met de opbrengsten uit het midden- en hogere segment de bouw van betaalbare woningen mede financiert. Wie doorstroomwoningen bouwt in het segment van 400.000 tot 600.000 euro, creëert beweging in de gehele keten én genereert inkomsten voor de gemeente.

De rekening klopt niet bij alléén sociale huur

Andere partijen roepen om meer sociale huur. Wij begrijpen dat — de wachtlijsten zijn lang en Best heeft met circa 21 procent sociale huurwoningen minder dan het streefcijfer van 30 procent. De VVD ontkent die opgave niet. Bij nieuwbouwprojecten hanteren wij die 30 procent, zoals bij Aarlesche Erven waar Woonstichting 'thuis sociale huurwoningen realiseert.

Maar wie alléén inzet op sociale huur, mist het grotere plaatje. In een gemeente waar 71 procent van de woningen koopwoningen zijn, het gemiddeld inkomen ruim boven het landelijk gemiddelde ligt en de overwaarde op bestaande woningen gemiddeld rond de 200.000 euro bedraagt, is het onverstandig om het grootste deel van de schaarse bouwgrond te bestemmen voor het laagste huursegment. Dat doet geen recht aan de behoefte van het overgrote deel van onze inwoners.

Slimmer is een evenwichtig programma waarbij de opbrengsten uit het midden- en hogere segment de realisatie van sociale huur mede financieren. Geen subsidiefluk, maar een zichzelf versterkend woningbouwprogramma.

Sneller bouwen: minder eisen, niet méér

En dan is er nog een probleem dat we in Best te weinig benoemen: we maken het onszelf onnodig moeilijk.

Het nieuwe kabinet is glashelder. Via het programma STOER — Schrappen Tegenstrijdige en Overbodige Eisen en Regelgeving — worden landelijk de bouwregels vereenvoudigd om sneller en goedkoper te kunnen bouwen. En het kabinet is expliciet: gemeenten mogen geen bovenwettelijke eisen meer opleggen aan ontwikkelaars bovenop het landelijke Besluit bouwwerken leefomgeving. Elke extra lokale eis jaagt de kosten op, vertraagt planprocessen en schrikt ontwikkelaars af.

Toch is dat precies wat andere partijen in Best willen. Méér groen per woning dan landelijk vereist. Strengere duurzaamheidsnormen dan het bouwbesluit voorschrijft. Een hoger percentage sociale huur dan de Woondeal vraagt. Hogere eisen aan de openbare ruimte. Het klinkt sympathiek, maar elk extraatje heeft een prijs. Een ontwikkelaar die in Best moet voldoen aan twintig lokale eisen terwijl hij in buurgemeenten met de landelijke norm kan volstaan, kiest voor de buurgemeente. Zo verliezen we tempo, en uiteindelijk woningen.

De VVD kiest er bewust voor om aan te sluiten bij het kabinetsbeleid. Wij willen geen lokale wensen-waslijstjes die de bouw vertragen, maar een helder en voorspelbaar kader waarbinnen ontwikkelaars snel aan de slag kunnen. Dat betekent: landelijke normen als basis, en onze eigen energie steken in het versnellen van procedures, het vlottrekken van grondposities en het actief begeleiden van kansrijke projecten.

Bovendien introduceert het kabinet vanaf 2026 de Realisatiestimulans: gemeenten ontvangen 7.000 euro per gerealiseerde betaalbare woning. Niet voor plannen op papier, maar voor daadwerkelijk gebouwde woningen. Dat belooft gemeenten die doorpakken — en dat is precies wat wij willen.

De fusie met Oirschot: sterkere kaarten aan tafel

Op 10 maart nemen de gemeenteraden van Best en Oirschot naar verwachting het definitieve besluit over de fusie per 1 januari 2028. Juist voor het woondossier biedt die fusie enorme kansen.

Een gemeente van 52.000 inwoners staat sterker aan de onderhandelingstafel in de Metropoolregio Eindhoven. Meer ambtelijke capaciteit voor complexe gebiedsontwikkelingen. En een groter, diverser grondgebied: waar Best soms de hoogte in bouwt vanwege schaarse ruimte, biedt het buitengebied van Oirschot mogelijkheden voor kleinschalige woonvormen en Ruimte-voor-Ruimte-kavels. Omgekeerd profiteren Oirschotse inwoners van station Best en de voorzieningen in ons centrum. Niet elke kern hoeft alles te bieden, zolang het totaalpakket klopt.

Onze aanpak in zeven punten

Concreet stelt VVD Best het volgende voor:

1. Starterswoningen in koop en middenhuur rondom station Best en in Aarlesche Erven, met koopconstructies als Koopstart die eigenwoningbezit bereikbaar houden.
2. Hoogwaardige seniorenwoningen van 80 tot 110 vierkante meter, gelijkvloers, nabij voorzieningen, met gemeenschappelijke zorgconcepten.
3. Doorstroomwoningen in het midden- en hogere segment in Steegsche Velden West, die de verhuisketen op gang brengen én de bouw van betaalbare woningen meefinancieren.
4. Flexwoningen op tijdelijke locaties voor spoedzoekers en starters die nu tussen wal en schip vallen.
5. Elk nieuwbouwproject moet bijdragen aan doelgroepgerichte differentiatie van de woningvoorraad. We streven naar een woningbestand met 30 procent sociaal, 20 procent starters, 25 procent senioren, 25 procent doorstroom.
6. Aansluiten bij het kabinetsbeleid — geen bovenwettelijke lokale eisen die de bouw vertragen en duurder maken, maar een helder kader waarbinnen ontwikkelaars snel kunnen bouwen. Onze energie gaat naar het versnellen van procedures en het vlottrekken van grondposities.
7. Regionale regie vanuit de nieuwe gemeente Best-Oirschot, zodat we in de Metropoolregio meepraten op het niveau dat past bij onze omvang.

Niet meer beloven, maar beter bouwen

De woningmarkt is te belangrijk voor een biedoorlog met getallen. Onze gemeente verdient geen wedstrijd wie het hoogste getal roept, maar een plan dat klopt. Een plan dat vertrekt vanuit de feiten: onze demografie, ons woningbestand, de woonwensen van onze inwoners, en de unieke kansen die ASML en de fusie met Oirschot bieden.

Andere partijen beloven er duizenden bij. Wij beloven dat het klopt — en dat het snel kan.

Van de starter uit de Speelheide die zijn eerste woning zoekt, tot de senior in Wilhelminadorp die graag de ruimte maakt voor de volgende generatie — élke Bestenaar verdient een woning die past. Niet meer van hetzelfde. Maar precies wat nodig is.

Op 18 maart: kies VVD Best.

VVD Best — Groeiend Best, voor iedereen.