



Woonvisie Geldrop-Mierlo 2020-2028

"Geldrop-Mierlo is niet zomaar een plek, het is ons thuis"

IN OPDRACHT VAN:
GEMEENTE GELDROP-MIERLO

DEFINITIEF | 26 AUGUSTUS 2019

Colofon

IN OPDRACHT VAN

> Gemeente Geldrop-Mierlo

PROJECT

> GML1801/Woonvisie Geldrop-Mierlo

RAPPORTTITEL

> Woonvisie Geldrop-Mierlo 2020-2028 | "Geldrop-Mierlo is niet zomaar een plek, het is ons thuis"

STATUS

> definitief

DATUM

> 26 augustus 2019

KENMERK

> RA19/043

Inhoudsopgave

01	INLEIDING.....	5
DEEL A 7		
02	TRENDS EN ONTWIKKELINGEN IN MAATSCHAPPIJ EN WONINGMARKT	8
02.1	Bevolkingsgroei en -samenstelling.....	8
02.2	Economie	10
02.3	Zorg en welzijn	11
02.4	Energie en Duurzaamheid	12
02.5	Nieuwe concepten en innovatie.....	13
02.6	Woonwagenbeleid	14
02.7	Regionale samenwerking	15
03	DE WONINGVOORRAAD EN -BEHOEFTE VAN GELDROP-MIERLO.....	17
03.1	Woningvoorraad	17
03.2	Kwantitatieve woningbouwopgave.....	20
03.3	Kwalitatieve woonbehoeften en aansluiting woningvoorraad en plannen.....	22
03.4	De grootste uitdaging zit in de bestaande woningvoorraad	24
04	RESUMEREND.....	26
DEEL B 28		
05	STRATEGISCHE VISIE GELDROP-MIERLO EN KERNAKKOORD 2018-2022.....	29
06	REGIONALE VISIE OP WONEN.....	31
07	WAAR ZETTEN WE NU OP IN? HOOFDLIJNEN WOONBELEID GELDROP-MIERLO.....	32
07.1	Beperkt ruimte bovenop bestaande woningbouwplannen	32
07.2	Sociale woningvoorraad: transformatie boven uitbreiding.....	32
07.3	Aandacht voor doorstroming	33
07.4	Aanpassing van het appartementenbeleid.....	35
07.5	Inzet op levensloopbestendigheid en verduurzaming	35
07.6	Meer ruimte voor vernieuwende concepten.....	37



07.7	Beschermd wonen en maatschappelijke opvang	37
07.8	Aanpak huisvestingsvraagstuk arbeidsmigranten op regionaal niveau	38
07.9	Nieuw woonwagengebeleid	38
07.10	Vitale kernen en wijken	38
08	VAN WOONVISIE NAAR REALISATIE	40

Bijlagen

BIJLAGE 01	GERAADPLEEGDE BRONNEN EN RAPPORTEN	43
------------	---	-----------



01

Inleiding

Voor u ligt de nieuwe Woonvisie van de gemeente Geldrop-Mierlo. Een woonvisie biedt een doorkijk naar de belangrijkste ontwikkelingen en uitdagingen op het thema ‘wonen’ van een gemeente, de ambities die daarbij gekoesterd worden en de gewenste beleidskaders om de ambities waar te kunnen maken. Een woonvisie dient een weerspiegeling te zijn van wat voor gemeente we willen zijn. Het speelt in op de woningmarkt en brede volkshuisvestelijke vraagstukken, zowel op korte als op langere termijn. Het laat zien welke vraagstukken prioriteit krijgen in onze gemeente tot 2028. Het biedt de basis voor het bod van de woningcorporaties en daarmee ook voor de jaarlijkse prestatieafspraken die we met elkaar maken.

Deze Woonvisie dient als opvolger van de vorige woonvisie uit 2014. Om meerdere redenen is het wenselijk om voor Geldrop-Mierlo een nieuwe woonvisie op te stellen. Allereerst vanwege nieuwe of aangescherpte ambities van onze gemeente zoals Geldrop-Mierlo die bijvoorbeeld in de Strategische Visie 2017 heeft vastgesteld. Daarin staat de ambitie van de gemeenteraad om “een uitstekende en vooruitstrevende gemeente te zijn om te wonen, te ondernemen en ons te ontwikkelen, nu en in de toekomst”. Wonen en de woonomgeving vormen daar belangrijke pijlers onder. Specifiek voor het thema ‘wonen’ staat in de strategische visie de volgende belofte van de gemeenteraad: “Geldrop-Mierlo is niet zomaar een plek, het is ons thuis”. Met de nieuwe Woonvisie willen we aan deze ambities en belofte verdere invulling geven. Daarnaast spelen er diverse ontwikkelingen op economisch, sociaal en demografisch gebied die maken dat de woningmarkt en onze behoeften in relatie tot wonen de afgelopen jaren zijn veranderd en nog verder zullen gaan veranderen. Hier zullen we met elkaar rekening mee moeten houden. Bovendien is sinds 2015 de nieuwe Woningwet van kracht: nieuwe wetgeving waarin allerlei spelregels zijn ingevoerd voor de samenwerking tussen gemeenten, woningcorporaties en huurders, voor de prestatieafspraken en voor het toewijzingsbeleid.

Om tot deze nieuwe Woonvisie te komen is een breed proces ontstaan waar we vanaf de verkennende fase een groot aantal partijen betrokken hebben. Externe partijen zijn onder andere via een ‘minisymposium wonen’ (in 2017 en 2018) en een ‘wereldcafé’ (voorjaar 2019) geconsulteerd en meegenomen in de ontwikkelingen. Daarbij was een divers gezelschap uitgenodigd: woningcorporaties, makelaars, ontwikkelaars, bouwondernemingen, huurdersbelangenorganisaties, zorg- en welzijnsinstellingen, enzovoorts. De gemeenteraad is in het proces meegenomen via presentaties in de commissie Ruimte en de raadsfracties is gevraagd welke onderwerpen in het bijzonder aandacht dienen te krijgen in de nieuwe Woonvisie. Tot slot hebben we binnen de gemeente een integrale benadering gehanteerd door alle relevante beleidsdomeinen te betrekken in het proces. Naast de input van al deze partijen is voor deze Woonvisie gebruik gemaakt van relevante rapportages over en onderzoeken naar de woningmarkt in Geldrop-Mierlo. Het betreft hierbij publicaties en cijfers van



onder meer de provincie Noord-Brabant, het CBS, het Stedelijk Gebied Eindhoven en de Metropool Regio Eindhoven.

De Woonvisie bestaat uit 2 hoofddelen:

- In Deel A beschrijven we de belangrijkste ontwikkelingen en trends die het thema ‘wonen’ sterk beïnvloeden en waar we in de toekomst verder rekening mee moeten houden. We staan in Deel A ook stil bij de kwantitatieve en kwalitatieve kenmerken van de woningmarkt in Geldrop-Mierlo en de dynamiek die daarbij speelt. We sluiten Deel A af met een overzicht van de belangrijkste bevindingen en conclusies.
- In Deel B vertalen we dit naar de nieuwe ambities en beleidskaders. Daarbij staan we ook stil bij de regionale afspraken en ambities. Tot slot wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste aandachtsgebieden c.q. speerpunten voor de komende jaren en actielijnen die in samenspraak met diverse partners verder geconcretiseerd, uitgewerkt en uitgevoerd dienen te worden ter realisatie van de Woonvisie.



DEEL | A

De wereld om ons heen verandert voortdurend. En die veranderingen hebben vanzelfsprekend ook hun weerslag op de woningmarkt en woonbehoeften. In Deel A schetsen we enkele belangrijke trends en ontwikkelingen waarmee rekening dient te worden gehouden in de Woonvisie. Daarnaast geven we ook een beeld van de woningvoorraad en -behoeften van Geldrop-Mierlo.



02

Trends en ontwikkelingen in maatschappij en woningmarkt

02.1 Bevolkingsgroei en -samenstelling

De landelijke trend is dat de Nederlandse bevolking groeit en tegelijkertijd verandert van samenstelling. Die verandering zit vooral in de toename van het aantal ouderen (vergrijzing) en een daling van het aantal jongeren (ontgroening). Hierdoor stijgt de gemiddelde leeftijd van de bevolking en neemt de demografische druk toe. Inzoomend op Noord-Brabant en in het bijzonder Geldrop-Mierlo zien we deze ontwikkeling ook terug.

Volgens de meest recente provinciale prognoses zal de Noord-Brabantse bevolking de komende 25 jaar nog gestaag blijven toenemen met 5%. Die groei is een gemiddelde over de stedelijke en landelijke gebieden in Noord-Brabant, waarbij de groei echter vooral in de stedelijke concentratiegebieden te vinden zal zijn. De groeiende inwonertallen in stedelijke concentratiegebieden worden in belangrijke mate veroorzaakt door de trek naar de stad vanuit het ommeland en door positieve buitenlandse migratiesaldi. Voor Geldrop-Mierlo, als onderdeel van het Stedelijk Gebied Eindhoven, wordt door de provincie een groei verwacht van ongeveer 3% tot een inwonertal van 40.225 in 2040. De bevolkingsgroei valt hoger uit dan eerder door de provincie geprognostiseerd in 2017. Dit komt vooral door de hoger dan geraamde binnen- en buitenlandse migratiesaldi. Wanneer we de bevolkingsgroei die zich vanaf 2015 laat zien doortrekken, verwachten we in de periode 2020-2025 de grens van 40.000 inwoners te passeren.

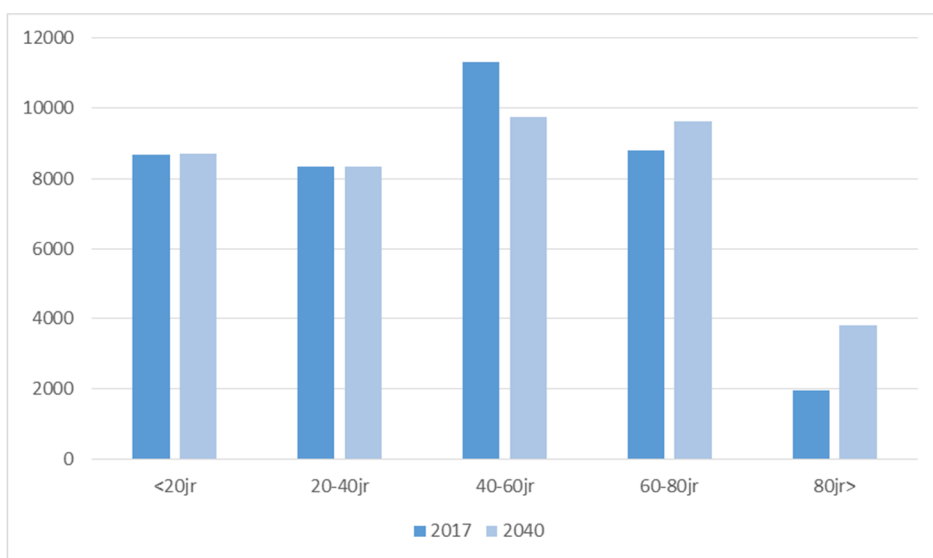
De bevolkingsopbouw van Geldrop-Mierlo, en vooral de ontwikkeling daarin de komende decennia, illustreert goed wat de effecten van de vergrijzing zijn (zie Figuur 1). De groep inwoners van 60 jaar en ouder neemt tot 2040 toe met 25%. Waar nu ongeveer 28% van de bevolking in Geldrop-Mierlo 60 jaar en ouder is, zal dat in 2040 bijna 34% zijn. Als we inzoomen op de groep inwoners van 80 jaar en ouder dan zien we dat die bijna verdubbelt de komende twee decennia. Tegelijkertijd zien we dat deze groei van de groep 60 jaar en ouder vooral ten koste gaat van de inwonertallen in de leeftijdscategorie 40 tot 60 jaar: in 2017 vormen zij nog 29% van het totale inwonertal in Geldrop-Mierlo maar in 2040 zal dit zijn



afgenomen tot 24%. Daarentegen is de verwachting dat de groep van 40 jaar en jonger min of meer stabiel blijft en lijkt Geldrop-Mierlo minder geconfronteerd te worden met ontgroening van de bevolking.

Vanzelfsprekend gaan deze veranderingen in de leeftijdsopbouw diepgaande gevolgen hebben voor de woningmarkt maar ook voor andere thema's als ons zorgstelsel, de (potentiële) beroepsbevolking en de invulling van vacatures, onderwijs en mobiliteit.

Figuur 1
Toekomstige
bevolkingsopbouw



[Bron: MRE Woonwensenonderzoek 2017 en MRE Woonbehoeftenonderzoek 2014]

De gestage bevolkingsgroei in de komende decennia leidt ook tot een verwachte toename van het aantal huishoudens in Nederland. Voor Noord-Brabant wordt bijvoorbeeld rekening gehouden met 130 duizend nieuwe huishoudens tot 2050. Daarbij zien we dat het aantal Noord-Brabantse huishoudens relatief sterker toeneemt dan de Noord-Brabantse bevolking (12% versus 5% toename). Dit hangt samen met de genoemde vergrijzing en de toenemende individualisering in onze maatschappij. Hierdoor groeit vooral het aantal alleenstaanden (ouderen) en daarmee de eenpersoonshuishoudens op de woningmarkt. Naar verwachting is in 2050 meer dan 1 op de 3 eenpersoonshuishoudens 75 jaar of ouder (tegenover 1 op de 5 in 2017). Voor de eenpersoonshuishoudens van 80 jaar wordt verwacht dat dit neerkomt op 1 op de 4 in 2050 tegenover 1 op de 8 in 2017. Verder wordt de komende decennia in absolute zin weinig verandering verwacht voor wat betreft het aantal eenouderhuishoudens of overige huishoudenstypes.

02.2 Economie

De economische ontwikkeling van Geldrop-Mierlo is zeer sterk verbonden met die van de regio Brainport Eindhoven. De Brainport regio heeft de afgelopen jaren structureel een meer dan bovengemiddelde economische groei laten zien ten opzichte van Nederland en toonaangevende regio's als Amsterdam, Rotterdam en Utrecht. Zo was de economische groei over 2017 voor de regio Brainport Eindhoven 4,9%, waar dit voor Nederland uitkwam op 3,2%. In het licht van deze toenemende economische bijdrage van de regio aan de landelijke economische ontwikkeling heeft het Rijk in 2016 Brainport Eindhoven erkend als economische mainport, naast Schiphol en de Rotterdamse Haven. De regio staat dus prominent op de kaart van het Rijk en daaruit vloeien diverse maatregelen en impulsen voort die beogen de regionale kracht verder te versterken en te versnellen. Denk daarbij aan de Brainport Nationale Actieagenda en daarmee samenhangende Regio Deal Brainport, waarmee het Rijk en regio zich richten op concrete knelpunten en kansen. De Regio Deal Brainport kent een totale investeringsomvang van € 370 miljoen en dient als vliegwiel voor de nog omvangrijkere Actieagenda.



De economische ontwikkelingen leiden tot groei van het regionale bedrijfsleven en dat vertaalt zich weer nadrukkelijk in een groei van de werkgelegenheid. In 2017 is het totaal aantal banen in de gehele regio gegroeid met bijna 3% (ruim 11 duizend banen). De werkloosheid is in hetzelfde jaar gedaald met ruim 21%. De kansen die de regio biedt maken dat mensen van buiten de regio hier willen werken en ook wonen. Dit vertaalt zich dan ook in de migratiecijfers: zowel (laag opgeleide)

arbeidsmigranten als hoger opgeleide kenniswerkers trekken naar onze regio om zich hier (tijdelijk) te vestigen, waarbij het vooral gaat om 1- en 2-persoonshuishoudens in de leeftijdsklasse van 18 tot ongeveer 55 jaar. Deze groep vertoont een relatief grote dynamiek; arbeidsmigranten komen en gaan maar hun rol in onze economie is structureel.

De komst van arbeidsmigranten gaat ook gepaard met nieuwe vraagstukken als huisvesting, leefbaarheid en handhaving. Omdat kleinschalige oplossingen vaak niet meer volstaan en grootschalige huisvesting in woonwijken en dorpen weerstand oproept, zoeken gemeenten en bedrijven steeds vaker naar alternatieve locaties tussen woonwijken en aan de rand van bedrijventerreinen. Dit vraagstuk is nadrukkelijk gemeente-overstijgend en is ook de reden waarom dit in regionaal verband op de samenwerkingsagenda van het Stedelijk Gebied Eindhoven is opgenomen. Gezien het grote belang en de complexiteit van het vraagstuk heeft de provincie Noord-Brabant de regio voor verdere beleidsontwikkeling en concrete initiatieven deels naar zich toe getrokken.

Een keerzijde van de sterke economische ontwikkeling van de regio is de toenemende krapte op de arbeidsmarkt. Tegenover de groeiende werkgelegenheid staat al meerdere jaren een dalend arbeidsaanbod (werkloze beroepsbevolking t.o.v. de beroepsbevolking). We zijn inmiddels op een punt gekomen waarop in diverse beroepsgroepen en sectoren, maar vooral in de industrie en bouw, nijpende tekorten zijn aan gekwalificeerde mensen om de vacatures te vervullen. Met de groeiende groep ouderen en dus ook gepensioneerden zal die druk de komende jaren steeds sterker worden.

02.3 **Zorg en welzijn**

De relatie van zorg en welzijn met wonen is van oudsher al een belangrijk aandachtspunt en zal de komende decennia alleen maar in belang toenemen. Ook hier is de voornaamste reden de sterk toenemende vergrijzing van onze bevolking en de veranderende behoeften aan huisvesting. Tegelijkertijd spelen andere ontwikkelingen een rol, zoals de koers van het overheidsbeleid dat zich in toenemende mate richt op verbetering van de kwaliteit van zorg en ondersteuning, het vergroten van sociaal-maatschappelijke betrokkenheid en de financiële houdbaarheid van het zorgsysteem. Daarmee samenhangend is al enige tijd sprake van extramuralisering van (lichtere vormen van) zorg en ondersteuning. Zo is tegenwoordig het overgrote deel van de Nederlandse verzorgingshuiszorg geëxtramuraliseerd¹. Ook wordt van de omgeving van zorgbehoevenden steeds meer inzet en ondersteuning verwacht, bijvoorbeeld in de vorm van mantelzorg.

Het uitgangspunt is dat inwoners zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen en geen beroep hoeven te doen op dure intramurale zorg, waarbij bovendien sprake is van ongewenste verwijdering van mensen uit hun eigen vertrouwde woonomgeving. Dit is niet alleen inzet van beleid maar ook steeds meer het besef bij bijvoorbeeld ouderen die ook zelf aan de slag gaan om hun woonomgeving aan te passen aan de eisen van levensloopbestendigheid ('geschikt wonen'). Het aanbod vanuit de markt om inwoners hierbij te helpen groeit dan ook navenant. Steeds vaker worden bestaande woningen aangepast en getransformeerd tot nieuwe woonsituaties als mantelzorg- en kangoeroewoningen, waar zorg voor elkaar en nabuurschap centraal staan.

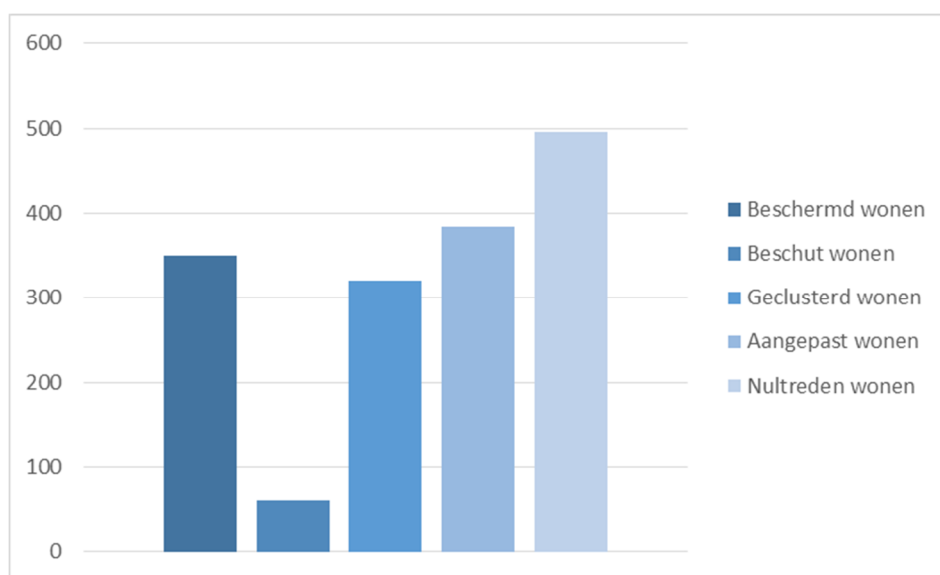
De rol van technologie bij het organiseren en realiseren van 'slimme zorg' zal in die context fors toenemen. Slimme zorgtoepassingen, zoals domotica en zorg op afstand, moeten het werk van de zorgprofessional een stuk eenvoudiger of efficiënter maken. Vanuit de zorgbehoevende bekeken moeten slimme zorgtoepassingen thuiswonen en de kwaliteit van leven aanzienlijk bevorderen, waarbij de regie zo veel mogelijk bij de bewoner blijft. Met dat streven wordt de komende jaren door een groot aantal partijen verder ingezet op een versnelde ontwikkeling en toepassing van innovaties in zorg, welzijn en wonen.

¹ *Extramuralisering* is het streven om buiten de muren van een intramurale instelling (waar iemand opgenomen wordt) gelijkwaardige zorg te bieden, bijvoorbeeld in de eigen woning (thuiszorg).



Als we de diverse ontwikkelingen proberen te vertalen naar Geldrop-Mierlo in termen van prognoses voor de ontwikkeling in het aantal woningen met een bepaalde zorgfunctie, dan ontstaat het beeld zoals in Figuur 2 is weergegeven. In de periode 2015-2045 wordt een toename van ruim 1600 woningen verwacht die de functies van wonen en zorg combineren. Daarbij betreft het bijna voor 75% aan vormen van zelfstandig wonen (geclusterd wonen, aangepast wonen of nultreden wonen). Voor gemeenten en hun woonbeleid leidt dit tot de dringende vraag op welke manier zij deze grote vraag naar levensloopbestendige woonvormen de komende jaren gaan faciliteren.

Figuur 2
Ontwikkeling in het aantal aangepaste woonvormen met zorgfunctie in Geldrop-Mierlo 2015-2045



[Bron: Provincie Noord-Brabant, Bevolkings- en woningbehoefteprognoses, actualisering 2017]

02.4 Energie en Duurzaamheid

Het ontwikkelen van een duurzame én betaalbare energievoorziening is een van de grootste maatschappelijke uitdagingen voor de komende decennia. In het Klimaatakkoord van 28 juni 2019 hebben bedrijven, maatschappelijke organisaties en overheden een pakket aan maatregelen afgesproken waarmee Nederland de uitstoot van broeikasgassen in 2030 met minimaal 49% terug wil brengen ten opzichte van 1990. Duurzame maatregelen in de gebouwde omgeving nemen daarbinnen een centrale plek in. Daarbij gaat het om aspecten als aardgasvrije wijken, energieneutraal bouwen en het verduurzamen en energiezuinig maken van de bestaande woningvoorraad. Op Nederlandse schaal betekent dat het transformeren van ruim 7 miljoen woningen en 1 miljoen gebouwen tot goed geïsoleerde objecten, met duurzame warmtebronnen en schone elektriciteit.

De verdere uitwerking van veel van die maatregelen zal nadrukkelijk ook op regionaal, gemeentelijk en uiteindelijk wijkniveau gebeuren, in de vorm van Regionale Energie Strategieën (RES). De RES richt zich specifiek op drie domeinen: de opwekking van duurzame energie, de warmtetransitie in de gebouwde omgeving en de daarvoor benodigde opslag- en energie infrastructuur. Samenhangend

met de RES is het door het Rijk ingezette proces om te komen tot aardgasvrije wijken, waarbij gemeenten de verantwoordelijkheid krijgen voor het (in samenwerking) opstellen van wijkplannen en de uitvoering ervan. In Nederland wordt in 30 regio's een RES opgesteld door overheden, maatschappelijke partners, netbeheerders, bedrijfsleven en waar mogelijk ook bewoners. Wat zeker helpt bij de duurzaamheidsopgave is de veranderende houding en klimaatbewustzijn van consumenten en hun groeiende bereidheid om zelf tot actie over te gaan. In dat opzicht speelt het natuurlijk mee dat consumenten op deze manier ook bijdragen aan het verbeteren van hun wooncomfort in combinatie met lagere energierekeningen.

De RES wordt in de periode 2019-2021 ontwikkeld en zal voor het komend decennium in hoge mate bepalend zijn voor de niet-vrijblijvende afspraken en programma's waar regio's en gemeenten mee aan de slag moeten. Voor Geldrop-Mierlo wordt dit in samenwerking met de Metropoolregio Eindhoven opgepakt. Voor zover nog niet aanwezig zullen gemeenten op zeer korte termijn hun ambities en aanpak op het gebied van duurzaamheid en energie, in combinatie met de gebouwde omgeving, uiteen moeten zetten en derhalve vertalen in het gemeentelijk beleid.

Specifiek voor Geldrop-Mierlo zien we over de afgelopen jaren dat er weliswaar enige vooruitgang geboekt wordt op het gebied van duurzaamheid en woningen, maar ook dat achtergebleven wordt op de rest van Nederland en de uitdagingen groot blijven. Zo introduceerde Geldrop-Mierlo in 2015 de duurzaamheidslening en blijkt bijvoorbeeld uit de landelijke klimaatmonitor van Rijkswaterstaat² dat de totale energiekosten van woningen in Geldrop-Mierlo tussen 2008 en 2017 zijn afgenomen van €32,6 miljoen naar €27,7 miljoen. Ook valt uit de klimaatmonitor af te leiden dat met name het aantal woningen met een toegekend energielabel A t/m A++ in de afgelopen jaren sterk is toegenomen. Daar horen wel de kanttekeningen bij dat deze categorie nog maar 13% van alle geregistreerde energielabels in Geldrop-Mierlo betreft, dat dit achterblijft bij het provinciale gemiddelde van 16% en dat minder dan de helft van de woningen in Geldrop-Mierlo beschikt over een definitief energielabel. Daarnaast blijkt uit de klimaatmonitor dat Geldrop-Mierlo in 2018 behoorlijk achterblijft waar het gaat om het percentage hernieuwbare energie in Noord-Brabant: 2,8% van het totale energiegebruik in Geldrop-Mierlo is van hernieuwbare herkomst, waar dit voor de provincie gemiddeld uitkomt op 7% en voor de provinciale koploper (Cuijk) zelfs op 24%.

02.5 Nieuwe concepten en innovatie

Ingeven door de vele veranderingen in bijvoorbeeld demografie, technologie, wet- en regelgeving en maatschappelijke opgaven, ontstaan voortdurend nieuwe concepten en toepassingen in relatie tot de woningmarkt. Hierbij kan het gaan om de techniek van het bouwen (3D-betonprinten, prefab, enz.), de inzet van technologie ter verbetering van leefomgeving en wooncomfort, maar ook om nieuwe (experimentele) woonvormen afgestemd op de specifieke behoeften van doelgroepen, zoals

² www.klimaatmonitor.databank.nl

een verplaatsbaar huis voor eenpersoonshuishoudens, prefab nul-op-de-meterwoningen, containerwoningen en tiny houses. De verwachting is dat in de nabije toekomst meer en meer experimentele woningtypes hun intrede zullen doen op de woningmarkt, onder invloed van vooral de vergrijzing, het groeiend aantal eenpersoonshuishoudens en de behoefte aan flexwonen.

De vernieuwing is echter ook te vinden in andere vormen van opdrachtgeverschap (zoals het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap), in de mogelijkheid van oprichten van wooncoöperaties (sinds de Woningwet 2015) en het werken met crowdfunding of huurfondsen waarin beleggers participeren om kleinschalige huurprojecten te realiseren. Het antwoord op diverse vraagstukken in de woningbouw en -markt zal moeten komen van die vernieuwingen. Groot struikelblok is echter dat deze zich vaak nog in de experimentele fase bevinden en de mogelijkheden tot uitrol of opschaling ontbreken. De uitdaging voor gemeenten is hierbij om voldoende ruimte te creëren of een brede aanpak voor experimenten te faciliteren door bijvoorbeeld een andere inzet van instrumenten als planologische capaciteit, vergunningen, grond, enz.

02.6 Woonwagenbeleid

Sinds 1999, met het intrekken van de nationale Woonwagenwet, ligt de verantwoordelijkheid voor woonwagenbeleid op gemeentelijk niveau. Geldrop-Mierlo kent vijf woonwagenlocaties met in totaal 39 standplaatsen. Eén locatie is gelegen in Geldrop en de overige 4 locaties in Mierlo. De locatie in Geldrop kent in totaal 11 standplaatsen, waarvan 8 in eigendom van woningbouwcorporatie Wooninc. en de rest in eigendom van de gemeente. De toewijzing van standplaatsen in Geldrop wordt georganiseerd door Wooninc. via coöptatie; ook beheren zij de gehele locatie. De overige locaties zijn eigendom van de gemeente en worden ook door de gemeente beheerd. De toewijzing van standplaatsen geschiedt door middel van een gemeentelijke wachtlijst.

Nadat landelijk diverse instanties in de afgelopen jaren hun bezwaren hebben geuit over de mate waarin het nieuwe woonwagenbeleid van Rijk en gemeenten voldoet aan mensenrechtelijke grondbeginselen, heeft in mei 2017 de Nationale ombudsman geconcludeerd dat het beleid het recht van woonwageneigenaren om te leven volgens eigen culturele identiteit onvoldoende erkent en faciliteert. In reactie hierop is door het Rijk een aangepast beleidskader opgesteld, 'Beleidskader voor woonwagen- en standplaatsenbeleid', waarmee aangesloten wordt op de mensenrechtelijke uitgangspunten. Dit beleidskader reikt gemeenten de kaders voor nieuw lokaal woonwagenbeleid en biedt bouwstenen voor het gemeentelijk huisvestingsbeleid voor woonwageneigenaren. Voorop staat dat gemeenten bij het bepalen van hun woonwagenbeleid en het aantal standplaatsen veel sterker rekening moeten houden met de (lokale) behoefte of vraag naar standplaatsen. Afbouw van standplaatsen is in principe niet toegestaan zolang er behoefte is.

Geldrop-Mierlo kent vooralsnog geen specifiek beleidskader op het gebied van woonwagens en standplaatsen. Gezien alle recente ontwikkelingen zal dit wel moeten gebeuren, in lijn met de landelijke beleidskaders.

02.7 Regionale samenwerking

De woningmarkt is een regionale markt die gemeentegrenzen overschrijdt. De trends en ontwikkelingen, en zeker ook de grote opgaven waar de woningmarkt zich mee geconfronteerd ziet, vragen om op regionale schaal na te denken over woonvraagstukken. In de meeste Nederlandse regio's wordt dit gedaan en komt men tot gezamenlijke regionale afspraken op het terrein van wonen. Geldrop-Mierlo werkt in regionaal verband al langer samen binnen de Metropoolregio Eindhoven (MRE) en tegenwoordig binnen het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) op dossiers als de urgentieverordening, woningbouwplanning, verduurzaming en economie. Uiterst actuele onderwerpen als de huisvesting van arbeidsmigranten en het veelbesproken woonwagenebeleid maken dat regionale samenwerking minstens zo noodzakelijk is en krachtig verbonden moet worden aan het lokale gemeentelijke beleid.

De afgelopen jaren heeft de samenwerking met het MRE zich vooral toegespitst op het onderzoeken van de regionale woningmarkt en het stimuleren van de discussie hierover in de regio. Zo wordt iedere drie jaar het Woonwensenonderzoek Zuidoost-Brabant uitgevoerd en iedere twee jaar onderzoek naar de Sociale Woningvoorraad in Zuidoost-Brabant. Daarnaast is door het MRE in 2017 de Integrale Strategie Ruimte gepresenteerd. In die strategie omschrijft de regio hoe zij gezamenlijk de economische kracht en de kwaliteit van het vestigingsklimaat van Brainport Eindhoven ruimtelijk willen ondersteunen. Als zodanig is het een van de bouwstenen geweest voor de totstandkoming van de Nationale Actieagenda Brainport.

De komende jaren zal regionale samenwerking in MRE-verband relevant zijn met het oog op de duurzaamheidsopgave en de ontwikkeling en realisatie van de Regionale Energie Strategie en Aardgasvrije Wijken. De provincie Noord-Brabant en het MRE hebben daarbij naar gemeenten een sterk agenderende én faciliterende rol.

Op het niveau van het SGE hebben de negen betreffende gemeenten gewerkt aan het realiseren van nieuwe regionale afspraken die bijdragen aan een goed functionerende en aantrekkelijke woningmarkt én de economische ontwikkeling van de regio Brainport Eindhoven. Hiermee geeft het SGE invulling aan één van de afspraken in het gesloten Bestuursconvenant Stedelijk Gebied (2013) met betrekking tot het thema 'Wonen', namelijk "het opstellen van een realistisch woningbouwprogramma met daarbij een realistisch aanbod aan plancapaciteit". De afgelopen jaren heeft dat o.a. geleid tot:

- *De Perspectiefnota 'Samen voor een sterke regio' (2015)*: de negen SGE gemeenten spreken af zich in te zetten om de regio tot een internationaal vestigingsmilieu te ontwikkelen, op grond van een achttal richtinggevende keuzen (zie tekstkader). Met het oog op de gespannen woningmarkt wordt daarbij o.a. afgesproken ruim baan te geven aan initiatieven die uitgaan van herstructurering, transformatie en inbreiding.
- *Het 'Afsprakenkader Wonen' (2017)*: de negen SGE gemeenten bepalen de samenwerkingsprincipes en procesafspraken om uiteindelijk te komen tot een gezamenlijke visie op Wonen en

bijhorende programmering. Een aantal van deze afspraken is de *Brainport Principles* genoemd (zie tekstkader) en is leidend voor nieuwe projecten in het SGE.

- De *'Visie op Wonen' (2019)*: de negen gemeenten zetten hierin de ambities neer voor het wonen binnen het SGE, zowel op middellange termijn (tot aan 2028) als op lange termijn (tot aan 2040). De Visie op Wonen geeft de hoofdlijnen weer, waarbij het aan iedere gemeente afzonderlijk is om deze door te vertalen naar lokaal woonbeleid. In Deel B staan we verder stil bij de Visie op Wonen.

De keuzes in Samen voor een sterke regio

1. Samen investeren
2. Een sterke regio = een sterke stad
3. Provinciale prognoses als kwalitatieve basis
4. Kwaliteit: de consument staat centraal
5. Versterken waar we goed in zijn
6. Voorrang voor transformatie en inbreiding
7. Verbetering van de bestaande voorraad
8. Elkaar ondersteunen bij het realiseren van ambities

De Brainport Principles

1. Koesteren van identiteit
2. Ruimte voor innovatie
3. Vraaggericht ontwikkelen: de 'wauw'-factor
4. Invloed voor bewoners
5. Aantrekkelijke en gevarieerde woonruimtes
6. Benutting regionaal schaalniveau
7. Gezonde verstedelijking

03

De woningvoorraad en -behoeften van Geldrop-Mierlo

03.1 Woningvoorraad

In 2018 telde Geldrop-Mierlo in totaal 17.429 woningen (zie Figuur 3). Het overgrote deel betreft koopwoningen, namelijk 11.331 tegenover 6.077 huurwoningen.

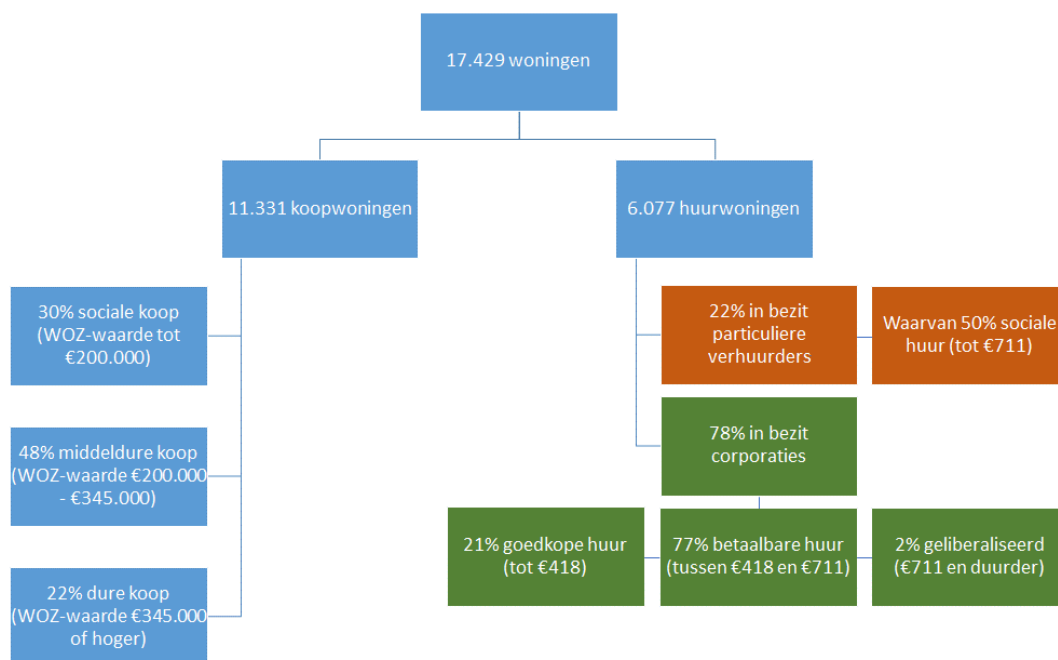
Iets minder dan een derde van de koopwoningen heeft een WOZ-waarde tot €200.000 en mag derhalve gerekend worden tot de sociale woningvoorraad. Het gros van de koopwoningen heeft echter een WOZ-waarde tussen de €200.000 en €345.000 en wordt beschouwd als middeldure koop.

Van de huurwoningen in Geldrop-Mierlo is 78% eigendom van de woningcorporaties en het overige deel van particuliere verhuurders. De woningvoorraad van de corporaties mag zo goed als volledig tot de sociale huur (goedkope en betaalbare huur) gerekend worden. Daarnaast kan de helft van de woningvoorraad van particuliere verhuurders gerekend worden tot de sociale verhuur.

Dit maakt dat de sociale huursector een zeer groot aandeel heeft in de woningvoorraad van Geldrop-Mierlo: ongeveer 90% van alle huurwoningen en 32% van de totale woningvoorraad is sociale huur. Dat betekent ook dat geconcludeerd mag worden dat middeldure tot dure woningen in Geldrop-Mierlo vooral koopwoningen zijn en maar zeer beperkt huurwoningen.



Figuur 3
Woningvoorraad
Geldrop-Mierlo



[Bron: CBS – Statline en MRE Sociale woningvoorraad en doelgroep in Zuidoost-Brabant (2018)]

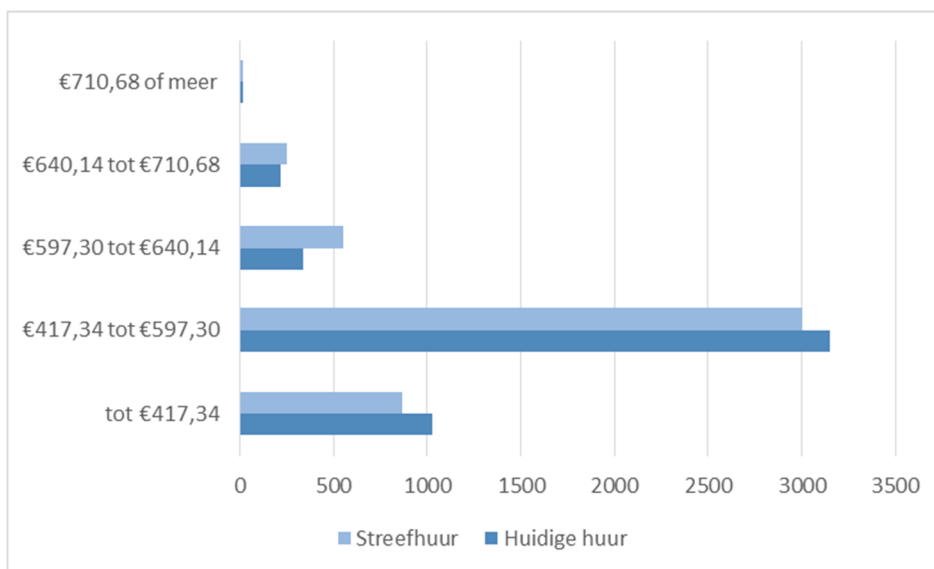
Een relevante vraag in relatie tot de sociale woningvoorraad is in hoeverre deze voldoende voorziet in de woningvraag van de doelgroepen. Het gaat hier in het bijzonder om 3 te onderscheiden doelgroepen, gerelateerd aan de toewijzingscriteria voor vrijkomende sociale huurwoningen uit de Woningwet³. Uit het meest recente onderzoek van de MRE naar de sociale woningvoorraad in Zuidoost-Brabant (2018) komt naar voren dat Geldrop-Mierlo in theorie over voldoende sociale huur- en koopwoningen beschikt, wanneer dit aantal wordt afgezet tegen het aantal huishoudens dat op grond van hun inkomen tot de doelgroepen gerekend mogen worden.

De woningcorporaties Compaen, Woonbedrijf en Wooninc. spelen op grond van hun taken en hun opgebouwde corporatiebezit vanzelfsprekend een prominente rol. Samen met de gemeente worden jaarlijks afspraken gemaakt over de gewenste ontwikkeling van het woningbestand in relatie tot de kerndoelgroepen en hun vraagontwikkeling. Voor wat betreft de huurwoningen in bezit van de corporaties valt uit Figuur 4 af te lezen dat veruit de meeste woningen behoren tot het segment van betaalbare huur (huurprijs van €417 tot maximaal €710 per maand) en circa 1.000 huurwoningen in

³ De Woningwet schrijft voor dat corporaties minstens 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de doelgroep. Ten minste 80% daarvan moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot €36.789 (in 2018). Tot en met 2020 mogen corporaties binnen de 90% ten hoogste 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot €41.056.

het segment van goedkope huur (minder dan €418 per maand). Het grootste deel van de sociale woningvoorraad van de corporaties is passend voor de laagste inkomens.

Figuur 4
Huidige en streefhuur van corporatiewoningen in Geldrop-Mierlo

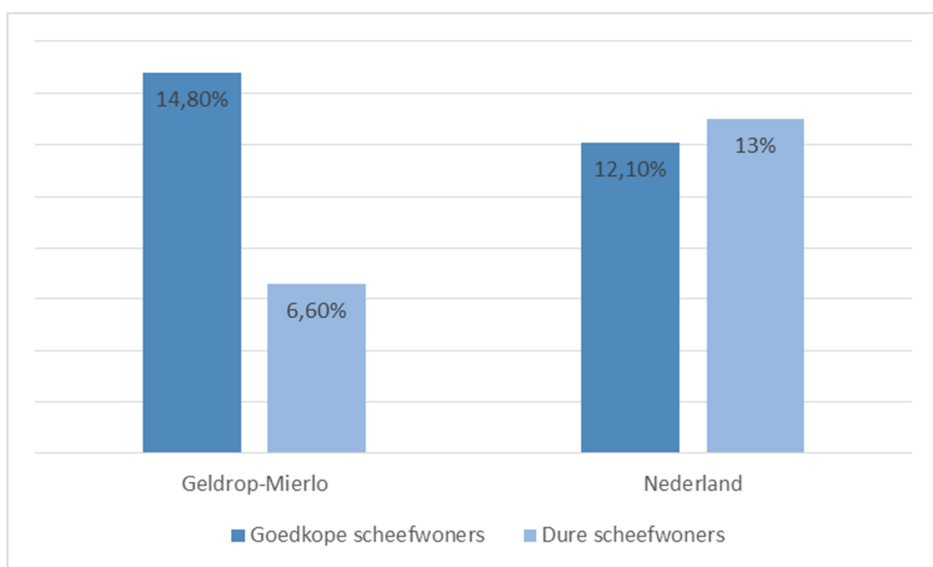


[Bron: MRE, Sociale woningvoorraad en doelgroepen Zuidoost-Brabant, 2018, prijsgrenzen huur Ministerie van BZK 2018]

Verder dient ook rekening gehouden te worden met de mate van scheefwonen. Als huishoudens met een jaarlijks huishoudinkomen boven de €39.874,- in sociale huurwoningen blijven wonen (goedkope scheefwoners) dan belemmert dat de doorstroming en drukt dat de beschikbaarheid van sociale woningen voor de echte doelgroep. Het tegenovergestelde kan echter ook plaats vinden: huishoudens met een beperkt inkomen (tot de huurtoeslaggrens) die wonen in een huurwoning met een huurprijs boven de aftoppingsgrens.

Evenals in iedere andere Nederlandse gemeente is ook in Geldrop-Mierlo sprake van een zekere mate van scheefwonen (zie Figuur 5). In 2016 moest bijna 15% van de huishoudens in een corporatiewoning beschouwd worden als goedkope scheefwoners (tegenover 12% gemiddeld in Nederland). Het percentage dure scheefwoners in Geldrop-Mierlo is dan weer aanzienlijk lager dan het Nederlandse gemiddelde. Uit de achterliggende gegevens van de VNG blijkt verder dat zowel het percentage goedkope scheefwoners als het percentage dure scheefwoners in Geldrop-Mierlo sinds 2014 daalt. Zo was in 2014 nog sprake van 16,4% goedkope scheefwoners.

Figuur 5
Scheefwonen in
Geldrop-Mierlo en
Nederland in 2016

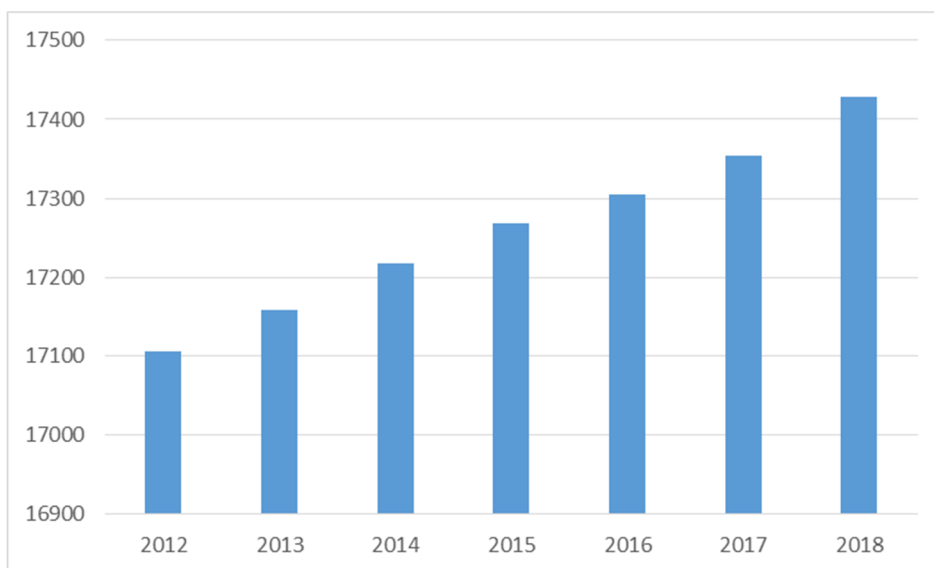


[Bron: VNG – www.waarstaatjegemeente.nl]

03.2 Kwantitatieve woningbouwopgave

Over de hele periode 2012-2018 is de totale woningvoorraad in Geldrop-Mierlo met 1,9% toegenomen en is sprake van een uiterst lichte jaarlijkse groei (gemiddeld 0,3%). Zie ook Figuur 6.

Figuur 6
Ontwikkeling van de
totale woning-
voorraad in Geldrop-
Mierlo



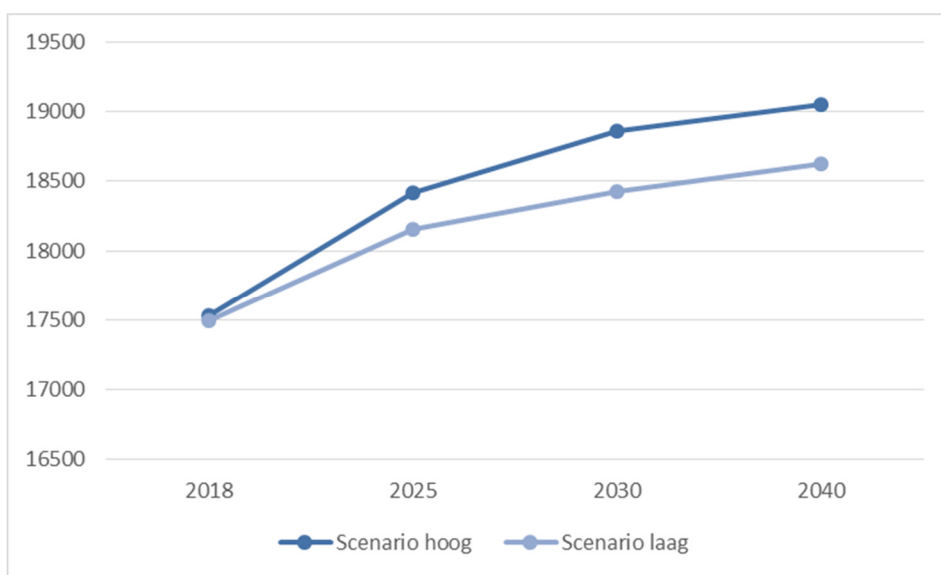
[Bron: CBS – Statline]

Rekening houdend met de bevolkingsgroei tot 2040 is in Geldrop-Mierlo een uitbreiding noodzakelijk van de woningvoorraad van circa 1.500 woningen (zie Figuur 7). Oftewel een groei van 8,7% ten opzichte van 2018. Dat is een aanzienlijke intensivering ten opzichte van het eerder genoemde groeitempo van 1,9% in de periode 2012-2018.

De bestaande bouwplannen tot 2028 in Geldrop-Mierlo voorzien grotendeels in deze opgave. Ongeveer de helft van dezeplancapaciteit betreft harde plannen voor woningbouw, die vooral in de komende vier jaar gerealiseerd zullen worden. De andere helft bestaat uit zachte plannen. Als we verder kijken naar het eigendomstype en prijs categorie van de geplande woningen, dan zien we dat tot 2024 voor wat betreft koopwoningen vooral middeldure tot dure woningen worden gerealiseerd en voor wat betreft huurwoningen vooral goedkope (sociale) huurwoningen en middeldure huurwoningen⁴.

Met het oog op de toenemende vergrijzing en noodzaak om steeds langer zelfstandig in de eigen thuisomgeving te blijven wonen is het goed om te zien dat het aandeel nultreden (geschikte) woningen in de bouwplannen significant is. Ruim 57% van alle geplande nieuwbouw in Geldrop-Mierlo tot 2028 betreft namelijk nultreden (geschikte) woningen.

Figuur 7
Noodzakelijke
ontwikkeling
woningvoorraad i.r.t.
bevolkingsprognose
Geldrop-Mierlo



[Bron: Provincie Noord-Brabant - Bevolkings- en woningbehoefteprognoses, actualisering 2017]

⁴ Goedkope huur: <€ 720,42, middeldure huur: € 720,42 - € 1.000, dure huur: € 1.000
Goedkope koop: < € 200.000, middeldure koop: € 200.000 - € 345.000, dure koop: > € 345.000

Onderstaand volgt een niet-limitatieve opsomming van enkele locaties met harde plannen voor de aankomende jaren:

Harde plannen Geldrop	Harde plannen Mierlo
Nieuwe Wende	Hekelstraat
Tweka terrein	Groot Luchen
De Jonkvrouw	
Kasteeltuinen	
Hoek Kerkstraat/Heuvel (oud Rabobankpand)	
Topa terrein	
Centrum West	
Waleweinlaan	
Willem Bartentzweg, de Bron	

[Bron: Gemeente Geldrop-Mierlo, Provinciale matrix maart 2019⁵]

Complicerende factoren bij het realiseren van de bouwopgave zijn de stijgende bouwkosten en de overspannen arbeidsmarkt als gevolg van de hoogconjunctuur. De bouwsector behoort al enige tijd tot de sectoren met de grootste krapte op de arbeidsmarkt. Voor bijna 58% van de aangeboden banen in de bouw lukt het niet goed om personeel te vinden [UWV, De arbeidsmarkt in 2019]. Landelijk staan er meer dan 17 duizend vacatures open en dit aantal lijkt eerder te zullen stijgen dan af te nemen in 2019. Eind 2018 gaf bijna de helft van alle bouwbedrijven aan woningbouwprojecten te moeten uitstellen of zelfs afzeggen vanwege een tekort aan vakmensen [Cobouw, oktober 2018]. Om de bouwopgave in te vullen dient dus ook actie ondernomen te worden in relatie tot human capital.

03.3 **Kwalitatieve woonbehoeften en aansluiting woningvoorraad en plannen**

In de voorgaande passages is duidelijk naar voren gekomen dat een combinatie van demografische ontwikkelingen, conjuncturele ontwikkelingen en duurzaamheidsbeleid de vraag naar woningen sterk zal beïnvloeden. Waar de grootste groep inwoners in Geldrop-Mierlo anno 2019 nog bestaat uit 40 tot 59-jarigen zal dat de komende jaren verschuiven naar de oudere leeftijdscategorieën. Het aantal inwoners in Geldrop-Mierlo van 60 jaar of ouder zal naar 2040 met 25% toenemen. De groep van 80 jaar en ouder zal zelfs bijna verdubbelen ten opzichte van 2019. Dit betekent dat de opgave de

⁵ Goedkope huur: <€ 720,42, middeldure huur: € 720,42 - € 1.000, dure huur: € 1.000
Goedkope koop: < € 200.000, middeldure koop: € 200.000 - € 345.000, dure koop: > € 345.000

komende jaren sterk in het teken staat van voldoende woningaanbod creëren voor de oudere doelgroepen die steeds langer zelfstandig blijven wonen. Hierbij zal het in het bijzonder gaan om het levensloopbestendig bouwen en maken van bestaande woningen. Bovendien zullen woningen klaargemaakt moeten worden voor combinaties van wonen en zorg.

De ontwikkelingen vertalen zich vanzelfsprekend ook naar de gezinssamenstelling (zie Tabel 1). Het aandeel eenpersoonshuishoudens in het totaal aantal huishoudens in Geldrop-Mierlo neemt van 30% in 2017 toe tot 38% in 2040. Daar tegenover wordt een relatief sterke daling verwacht van het aantal huishoudens bestaande uit samenwonenden zonder kinderen. Dit betekent verder dat de vraag naar kleinere woningtypes de komende jaren sterk zal toenemen.

Tabel 1
De ontwikkeling in
gezinssamenstelling
in Geldrop-Mierlo tot
2040

	ABSOLUUT 2017	%	GEÏNDICEERDE GROEI TOT 2040	ABSOLUUT 2040	%
EENPERSOONSHUISHOUDENS	5.480	30	128,7	7.055	38
SAMENWONENDEN ZONDER KIND(EREN)	5.570	33	87,0	4.845	26
SAMENWONENDEN MET KIND(EREN)	4.925	31	102,5	5.050	27
EENOUDERHUISHOUDENS	1.180	5	120,3	1.420	8
OVERIGE HUISHOUDENS	60	0	150,0	90	0
TOTALEN	17.215	100	107,2	18.455	100

[Bron: MRE Woonwensenonderzoek 2017]

Iedere drie jaar brengt het MRE voor de regio de woningmarkt in kaart en in het bijzonder de ontwikkelingen ten aanzien van verhuisbewegingen en woonbehoeften. De meest recente is uitgevoerd in 2017 onder ruim 16 duizend inwoners van Zuidoost-Brabant (waarvan meer dan 700 uit Geldrop-Mierlo).

Op grond van de respons in het onderzoek en de aangegeven voorkeuren wordt in het Woonwensenonderzoek een totaal theoretisch woningtekort becijferd van 720 woningen voor de periode 2018-2023. Hierbij is geen rekening gehouden met nieuwbouw of transformatie van niet-woning naar woning. Volgens het door het MRE gehanteerde rekenmodel vallen de tekorten grotendeels binnen het segment van de koopwoningen en voor de huurwoningen enkel in het segment van middeldure huur.

Als rekening gehouden wordt met huurprijs en WOZ-waarde dan ontstaat het beeld dat de tekorten vooral gaan over beschikbare koopwoningen tussen de €165.000 en €200.000 (sociale koop) en duurder dan €345.000, en over beschikbare huurwoningen tussen €712 en €1.000. Het Woonwensenonderzoek bevestigt enerzijds het eerdere beeld dat de sociale huurvoorraad in theorie voldoende is. Anderzijds blijkt uit cijfers van Woonniezie dat de laatste jaren de mutatiegraad van sociale huurwoningen afneemt en de zoektijd toeneemt.

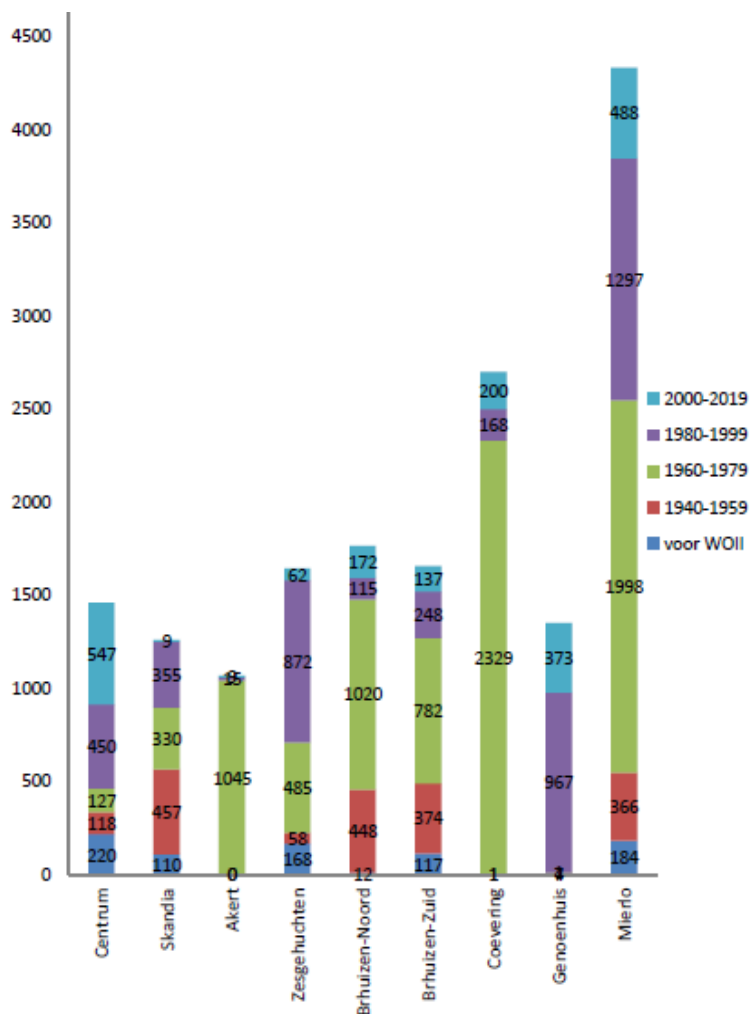
Een eerste vertaling van deze gegevens naar de behoefte aan woningen en doelgroepen laat zien dat er een grote vraag zal zijn naar levensloopbestendige (nultreden) woningen, geschikt voor ouderen, waar zorg ontvangen en verleend kan worden. Maar ook een toenemende vraag naar kleinere betaalbare woningen is hiervan de uitkomst. Ons huidige aanbod sluit daar onvoldoende bij aan. Het voorzien in voldoende kleinere betaalbare woningen voor ouderen en jongeren is daarom een belangrijke opgave. Dit kunnen zowel grondgebonden woningen zijn als appartementen.

03.4 De grootste uitdaging zit in de bestaande woningvoorraad

In de beschouwingen tot nu toe is gebleken dat Geldrop-Mierlo de komende jaren een uitdagende opgave heeft met het oog op de realisatie van nieuwe woningen. Maar als gekeken wordt naar Geldrop-Mierlo vanuit het perspectief van onder meer vergrijzing en verduurzaming dan lijkt de grootste opgave toch vooral te zitten in de bestaande woningvoorraad. Geldrop-Mierlo kent een heel groot aandeel aan woningen uit de periode van voor WOII tot 1980, zie Figuur 8. Deze kennen over het algemeen een hoog energieverbruik, zijn nog nauwelijks levensloopbestendig gemaakt en ze sluiten steeds minder aan op de vraag van vandaag. Daarbij komt dat in een aantal wijken ook meer sociaal-maatschappelijke aspecten een rol spelen die onder andere de leefbaarheid negatief beïnvloeden. Dit maakt dat Geldrop-Mierlo een relatief grote vervangings- en/of transformatie-opgave kent, vooral in Coevering, delen van Braakhuizen en Akert. Deze opgave zal niet alleen vanuit een woningbouwperspectief benaderd moeten worden maar veeleer met een integrale aanpak waarbij de diverse domeinen van bijvoorbeeld wonen, zorg en welzijn, duurzaamheid, werk en inkomen gecombineerd worden. In die context kunnen de in ontwikkeling zijnde wijkontwikkelplannen van Geldrop-Mierlo een belangrijke kapstok vormen.



Figuur 8
Woningen en hun
bouwjaar in Geldrop-
Mierlo



[Bron: Gemeente Geldrop-Mierlo, Wijk informatie 2016]



04

Resumerend

De trends en ontwikkelingen in onze maatschappij en de kenmerken van de woningvoorraad van Geldrop-Mierlo leiden tot een aantal bevindingen die we in onderstaande tabel hebben samengevat. Daarbij maken we onderscheid naar aspecten die een positieve uitwerking hebben op Geldrop-Mierlo of kansen bieden en aspecten die mogelijk een negatief effect hebben of een risico met zich meedragen. Overigens geldt voor veel zaken dat het uitgelegd kan worden als zowel voor- als nadelig. Het zal daarbij vooral afhangen van hoe men met deze aspecten omgaat en wat men er mee wil bereiken.

VOORDELEN EN KANSEN VOOR GELDROP-MIERLO

- Verwevenheid Geldrop-Mierlo met SGE als stedelijk concentratiegebied en stedelijke voorzieningen.
 - Ligging Geldrop-Mierlo tussen stedelijke omgeving en groen & recreatie.
 - Economische ontwikkeling Brainport Eindhoven in samenhang met regionale voorzieningen en infrastructuur.
 - Sterke regionale afstemming, samenwerking en programmering i.s.m. SGE, MRE en provincie.
 - Aantrekkingskracht werkgelegenheid voor arbeidskrachten van buiten de gemeente/regio.
 - Technologische ontwikkelingen i.r.t. bijvoorbeeld bouwen, zorg & welzijn en duurzaamheid.
 - Sterke vergrijzing en beperkte ontgroening bevolking als triggers voor een woningmarkt in beweging (doelgroepen senioren en starters).
 - Nieuwe vormen van bouwen en woonconcepten, opdrachtgeverschap en eigenaarschap leiden tot nieuwe dynamiek.
 - Ruim voldoende totale plancapaciteit (harde en zachte plannen) om te voldoen aan de verwachte bouwopgave.
 - Bij de gemeentelijke beoordeling van woningbouwprojecten wordt inmiddels standaard rekening gehouden met de 'nieuwe' factoren als duurzaamheid, betaalbaarheid, levensloopbestendigheid, enzovoorts.
 - In theorie voldoende sociale huurwoningen voor de primaire doelgroepen, met name in de segmenten met een maandelijkse huurprijs tot €600 (eerste aftoppingsgrens 1 en 2 persoonshuishoudens, prijspeil 2018). Er is een afname in de mutatiegraad te zien en een stijgende zoekduur.
 - Gebondenheid aan eigen wijk/gemeente van inwoners Geldrop-Mierlo (hoge mate van interne verhuisbewegingen).
 - Grootste deel van de verhuiscandidate in Geldrop-Mierlo betreft potentiële starters.
 - De ontwikkeling van de wijkontwikkelplannen als integrale kapstok van aandachtsgebieden maar ook in relatie tot opgaven als de wijkwarmteplannen en de regionale energiestrategie.
-



NADELEN EN RISICO'S VOOR GELDROP-MIERLO

- Relatief grote vervangingsopgave woningvoorraad Geldrop-Mierlo, m.n. Coevering, delen van Braakhuizen en Akert (veel woningen uit periode 1945-1980; hoog energieverbruik; nauwelijks levensloopbestendig; beperkte aansluiting op de vraag).
 - Sociaaleconomisch profiel Coevering, Braakhuizen en Akert.
 - Relatief veel koopwoningen in bouwplannen t.o.v. de opgave en weinig middeldure huurwoningen.
 - Dichtslibbend verkeersnetwerk SGE/regio Brainport Eindhoven en druk op bereikbaarheid Geldrop-Mierlo.
 - Beperkte woonlocaties voor arbeidsmigranten in Zuidoost-Brabant.
 - Vertraging bij invoering en opschaling van domotica en slimme zorg toepassingen, o.a. als gevolg van relatief grote investeringen, acceptatie en privacyvraagstukken of het gebrek aan experimenteerruimte.
 - Het bouwtempo in Geldrop-Mierlo is in de periode 2012-2018 laag geweest en loopt achter op wat gewenst is vanuit zowel de lage als hoge bevolkingsprognoses.
 - Toenemende personeelstekorten in de bouwsector leiden tot het gevaar van vertraging en uitstel in woningbouwprojecten.
 - Voortdurende waakzaamheid is gevraagd bij de beoordeling van de plancapaciteit en projecten waar het gaat om de juiste balans tussen de kwalitatieve opgave (levensloopbestendig, duurzaam, betaalbaar, doelgroep) en andere belangen als bijvoorbeeld planning en financieel gewin.
 - De grote verduurzamingsopgave van de woningvoorraad in Geldrop-Mierlo.
 - Doorstromingsproblematiek door scheefhuur leidt tot mogelijke knelpunten bij de beschikbaarheid van sociale huurwoningen.
 - De (financiële) slagkracht van woningcorporaties staat mogelijk niet in verhouding tot de grote opgaven die er zijn –terwijl een groot deel van de vervangings-/verouderingsopgave te vinden is in de woningvoorraad van de corporaties.
 - Betaalbaarheid van bouwen en wonen staat onder druk als gevolg van nieuwe maatregelen en stijgende kosten voor het verduurzamen en levensloopbestendig maken van woningen of schaarste aan materiaal en personeel.
-



DEEL | B

Met deze Woonvisie beschrijven we hoe we inzetten op het thema wonen van Geldrop-Mierlo in de jaren tot 2028. Dat doen we op grond van de trends en ontwikkelingen die gaande zijn, maar ook door rekening te houden met de eerder uitgesproken ambities en regionale afspraken op het gebied van wonen.



05

Strategische visie Geldrop-Mierlo en kernakkoord 2018-2022

In 2017 is de strategische visie 'Geldrop-Mierlo, een plek met hart' vastgesteld. Het vormt de agenda voor de verdere ontwikkeling van de gemeente voor de komende jaren en is een vervolg op de vorige strategische visie uit 2007. Wonen vormt samen met Werken, Ontwikkelen en Verblijven de domeinen waarvoor de strategische visie ontwikkelrichtingen geeft. Voor het domein Wonen zijn dit specifiek:

1. **Zorgen voor optimaal wonen.** Het streven is om een voldoende breed en divers woningaanbod te hebben, passend bij de inwoners van Geldrop-Mierlo en de levensfase waarin zij zich bevinden. Dit woningaanbod moet bovendien duurzaam van karakter zijn waar het bouw, energie en gebruik betreft.
2. **Samen bouwen aan een zorgzame gemeenschap.** Het streven is om inwoners van Geldrop-Mierlo te laten wonen in een plezierige, vertrouwde en betrokken woonomgeving, waarbij gestimuleerd wordt om te participeren en voor elkaar klaar te staan. Daar waar nodig is professionele ondersteuning beschikbaar, persoonlijk en dichtbij.
3. **Zorgen voor een duurzame en veilige leefomgeving.** Wonen in Geldrop-Mierlo moet samen gaan met een veilige omgeving, niet alleen voor nu maar ook voor de toekomst. Dit vraagt om veilige straten, buurten en wijken waar overlast en criminaliteit worden aangepakt. Maar ook om een betere verkeersveiligheid en duurzame oplossingen voor een gezonde en groene woonomgeving.
4. **Bouwen aan sterke levendige dorpskernen.** Het behouden en versterken van krachtige dorpskernen in de gemeente Geldrop-Mierlo is nodig om de verbinding van het dagelijkse leven van inwoners met ontspanning mogelijk te maken. De kernen vormen bovendien in combinatie met een diversiteit aan evenementen voor een sterke aantrekkingskracht op mensen van binnen en buiten de gemeente.



Deze ontwikkelrichtingen uit de Strategische Visie zijn in belangrijke mate terug te vinden in de ambities van het kernakkoord van de raadsperiode 2018-2022 ('Krachten bundelen voor verandering').

Voor het domein Wonen zijn daarbij nog de volgende ambities geformuleerd:

- Het woningaanbod en de woonwensen in Geldrop-Mierlo dienen beter met elkaar in balans te worden gebracht. Dit is een middellange termijn proces omdat Geldrop-Mierlo overwegend inbreidingslocaties kent.
- Geldrop-Mierlo zet in op evenwichtig opgebouwde wijken met een mooie mix aan woningen en mensen van verschillende achtergronden. Bij inbreiding en revitalisering is daarom een gezonde mix in woningen (koop/huur), voor jong en oud van groot belang. Dat betekent ook dat bij te bouwen woningen rekening gehouden dient te worden met de bestaande wijkopbouw.
- Er dienen meer seniorenwoningen gebouwd te worden om te kunnen voorzien in de behoeften van de huidige én toekomstige bewoners. Levensloop bestendig bouwen is een belangrijk criterium bij nieuwbouw. De inzet van slimme technologie voor de realisatie van 'smart homes', en die wonen op maat mogelijk maken, dient standaard te worden verkend bij nieuwbouwprojecten.
- In 2040 moet Geldrop-Mierlo energieneutraal zijn. Alle relevante partijen (burgers, corporaties, bedrijven, banken, projectontwikkelaars, maatschappelijke organisatie) worden betrokken bij de route daar naar toe.
- In 2022 moet 10% van de bestaande woningen in Geldrop-Mierlo gasloos zijn en worden alle nieuwbouwwoningen gasloos gebouwd. In 2040 dienen alle woningen in Geldrop-Mierlo gasloos te zijn. Om dit te doen wordt een wijkgerichte aanpak opgesteld en worden afspraken gemaakt met netbeheerders, woningcorporaties, andere verhuurders en eigenaren van woningen om 'versneld van het gas' te gaan.

06

Regionale visie op wonen

Zoals eerder is omschreven wordt ten aanzien van woonbeleid en woningbouwprogrammering nauw samengewerkt in regionaal verband, in het bijzonder binnen het Stedelijk Gebied Eindhoven. In het voorjaar van 2019 heeft het SGE zijn Visie op Wonen vastgesteld. De Visie op Wonen kent een tijdshorizon tot 2040 en geeft op hoofdlijnen de gezamenlijke ambities weer van de negen aangesloten gemeenten in het stedelijk gebied. De belangrijkste conclusies en hoofdpunten uit de Visie op Wonen staan in onderstaande Figuur 9 weergegeven:

Figuur 9
Conclusies en
aanbevelingen uit de
Visie op Wonen SGE

Conclusies uit de Visie op Wonen SGE (2019)

- Groeidoelstelling Brainport vraagt om sterkere stedelijke cultuur binnen het SGE
- Het SGE werkt als roltrapregio
- De thema's die spelen in alle negen gemeenten komen overeen
- We hebben te maken met een veranderende situatie, zowel in de markt als ook vanuit de overheid
- Wonen heeft directe raakvlakken met economie, mobiliteit, onderwijs, werkgelegenheid en leefbaarheid
- Demografie verandert, we zien een toename van 1- en 2 persoonshuishoudens
- Verduurzamen van de woningvoorraad is een van de grootste uitdagingen
- De woningbouwcapaciteit in het SGE is toereikend, de kwaliteit vergt echter aandacht
- De Brainport Principes en de Kwadrantenbenadering zijn handvatten voor toekomstige sturing op kwaliteit, profilering en positionering bij 9 majeure locaties in het SGE

Aanbevelingen en vervolgacties uit de Visie op Wonen SGE (2019)

- De regionale samenwerking dient geïntensiveerd te worden willen we de grote opgaven, die het gemeentelijke niveau overstijgen, effectief kunnen aanpakken
- De Visie op Wonen dient binnen iedere afzonderlijke gemeente te worden doorvertaald naar lokaal beleid en de lokale situatie
- Het SGE gaat de mogelijkheden onderzoeken voor financieringsinstrumenten bij de verduurzaming en levensloopbestendig maken van bestaande woningvoorraad
- Het SGE blijft de komende jaren inzetten op gezamenlijk onderzoek en analyse van de woningmarkt om inzicht te blijven houden op speerpunten en veranderingen
- Het SGE monitort jaarlijks in mei de woningbouwopgave in het SGE, in vervolg op de provinciale monitoring van de plancapaciteit
- Met het oog op de druk in de woningmarkt zet het SGE in op versnelling van bestaande woningbouwplannen, onder meer door innovatie in bouwprocessen en tijdelijkheid.
- Het SGE moet blijvend aandacht houden voor betaalbaarheid en toegankelijkheid van 'wonen' door middel van onderzoek en monitoring en zo nodig bijsturen.
- In het kader van de Brainport Principes dient bij nieuwe initiatieven sterker rekening gehouden te worden met het criterium 'een leefbaar en gezond SGE'

07

Waar zetten we nu op in? Hoofdlijnen woonbeleid Geldrop-Mierlo

De strategische visie en het kernakkoord van Geldrop-Mierlo en de Visie op Wonen van het SGE kunnen vertaald worden naar uitgangspunten en hoofdlijnen voor het woonbeleid van Geldrop-Mierlo in de komende jaren. Voorop staat dat het toekomstige woningaanbod zo goed mogelijk aansluit op de woonwensen en behoeften op de woningmarkt in Geldrop-Mierlo. We streven daarbij naar een goede mix van woningen, doelgroepen en leeftijden in elke wijk met de overtuiging dat dit bijdraagt aan de leefbaarheid en sociale cohesie in Geldrop-Mierlo. En daarmee blijven we uiteindelijk een levendige en aantrekkelijke gemeente.

07.1 **Beperkt ruimte bovenop bestaande woningbouwplannen**

De woningbouwcapaciteit (plannen) in Geldrop-Mierlo lijkt voorsnog toereikend met het oog op de kwantitatieve vraagontwikkeling de komende jaren. De ruimte voor extra nieuwbouwinitiatieven bovenop het totaal aan bestaande harde en zachte plannen is beperkt en zal deels afhankelijk zijn van de mate waarin de bestaande plannen daadwerkelijk worden gerealiseerd zoals nu wordt voorzien.

Om de ruimte in de bestaande (zachte) plancapaciteit van Geldrop-Mierlo optimaal te benutten gaan we bij de beoordeling van initiatieven nog scherper letten op de aansluiting bij de woonwensen en behoeften op de woningmarkt in Geldrop-Mierlo. Dat betekent, naast een goede mix en balans in de opbouw van de wijk, de focus op en prioriteit voor initiatieven die voorzien in de ontwikkeling van betaalbare woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens, met een focus op starters en senioren. Onze Nota Gronduitgifte- en Prijzenbeleid, bevat onder andere kaders betreffende de toepassing van flankerend beleid om doelgroepen ten aanzien waarvan we grote opgaven hebben, te bedienen. Voorbeelden hiervan zijn starterswoningen en woningen voor zorgbehoevenden.

Nieuwbouwinitiatieven worden streng(er) getoetst op de mate waarin deze significant bijdragen aan de ambities van verduurzaming, levensloopbestendig wonen en de Brainport Principles. Specifieke aandacht dient te worden besteed aan het ruimtelijk mogelijk maken van ontmoeting in wijken en buurten. Dit bevordert de sociale cohesie in wijken, welke de leefbaarheid ten goede komt. Uiteraard moeten de initiatieven passen in de opbouw van de wijk of daar een relevante verbetering in bieden.

07.2 **Sociale woningvoorraad: transformatie boven uitbreiding**

De onderzoeken van het MRE naar de sociale woningvoorraad tonen aan dat Geldrop-Mierlo in theorie voldoende sociale huurwoningen telt voor de doelgroep die hiervoor in aanmerking komt. We



snappen echter ook dat de praktijk weerbarstiger kan zijn, bijvoorbeeld als gevolg van scheefwonen in de sociale huurvoorraad (zowel financieel als qua woningtype). Sociale woningen toevoegen bovenop de bestaande voorraad is daarbij een beleidsmatige afweging. Toevoeging van sociale huurwoningen kan op korte termijn leiden tot minder druk op de woningmarkt in Geldrop-Mierlo. Wel moet er voor gewaakt worden dat de toevoegingen op de middellange en lange termijn leiden tot een overschot. Dit verhoogt het risico op leegstand en verloedering in de toekomst. Voor een leefbare wijk is een goede mix van koop en huur nodig, waardoor ook het draagvlak van voorzieningen op peil blijft. Daarom zetten we in op het beperkt toevoegen van sociale woningen in nieuwbouwprojecten, waarbij we streven naar een mix van huur en koop. Toevoeging van sociale woningen zal per locatie en situatie beoordeeld moeten worden. Hiermee verlichten we de druk op de woningmarkt en daarbij is enige mate van overaanbod wenselijk in verband met doorstromingsfrictie.



In het streven naar zo evenwichtig mogelijk opgebouwde wijken in Geldrop-Mierlo, en in relatie tot de eisen voor levensloopbestendigheid en duurzaamheid, verwachten we juist meer aandacht voor transformatie of sloop van de huidige voorraad. Risicovolle wijken en type woningen in de bestaande woningvoorraad dienen te worden aangepakt, wat kan

betekenen dat een deel van de sociale woningvoorraad in een wijk gemoderniseerd moet worden of zelfs vervangen door beter passende woningen. Daar kan tegenover staan dat in andere wijken sociale woningvoorraad juist moet worden toegevoegd omdat deze beter past bij de opbouw van de wijk en om de sociale woningvoorraad op peil te houden. Op deze wijze verbetert de leefbaarheid in een wijk en wordt voorkomen dat sociale doelgroepen teveel op één plek worden geconcentreerd. Om sociale woningbouw zowel grondgebonden als in de vorm van appartementen mogelijk te maken, kan een korting worden gegeven op de reële marktwaarde van gronden. Dit flankerend beleid wordt vastgesteld in onze Nota Gronduitgifte- en Prijzenbeleid. Dit beleid is gebaseerd op afspraken met de regiogemeenten, bestaande uit bandbreedtes ten behoeve van reële (markt)waardes.

07.3 **Aandacht voor doorstroming**

Om een gezonde dynamiek op de huizenmarkt van Geldrop-Mierlo te houden willen we inzetten op meer doorstroming. We zien in Nederland en dus ook in Geldrop-Mierlo dat mensen om diverse

redenen blijven wonen in een woning die eigenlijk niet meer past bij hun levensfase en -omstandigheden of hun inkomenssituatie. Als dit teveel voorkomt kan de doorstroming naar andere of nieuwe woningen afnemen en ontstaat het risico van een ‘woningmarkt op slot’.

We zien dat het scheefwonen in Geldrop-Mierlo al een aantal jaren dalende is en dat het zich op een niveau bevindt dat er geen aanvullend beleid nodig is. Het passend toewijzingsbeleid, zoals dat door de woningcorporaties nu enkele jaren wordt toegepast en er voor moet zorgen dat huishoudens een woning krijgen die past bij hun inkomen, is daarbij een nuttig instrument. Het is tegelijkertijd zaak doorstroming te creëren naar de juiste woning voor de juiste gezinssamenstelling. Hierover blijven we met de corporaties in gesprek en blijft het een aandachtspunt in de jaarlijkse prestatieafspraken.



In algemene zin is voor de doorstroming vooral van belang om in de nabije toekomst meer woningen te realiseren voor starters, alleenstaanden en senioren. Kleinere woningen gericht op 1- en 2-persoonshuishoudens. Daarmee komen gezinswoningen eerder vrij voor gezinnen. Ten aanzien van woningen voor de doelgroepen starters en zorgbehoevenden bestaat eveneens de mogelijkheid om gebruik te maken van het flankerend beleid,

welk principe wordt vastgelegd in de Nota Gronduitgifte- en Prijzenbeleid en nog verder wordt uitgewerkt. Verder dient specifieke aandacht te zijn voor het ontwikkelen (en behouden) van middeldure huurwoningen tussen de €720 en €1.000. Voor veel huishoudens wordt het moeilijker om een hypotheek te krijgen terwijl ze te veel verdienen voor een sociale huurwoning. Daarnaast zorgt een groeiende behoefte aan flexibiliteit voor een toename van de vraag naar middeldure huurwoningen. Een grote groep starters, senioren en mensen met een middeninkomen is dan ook gewezen op het middeldure huursegment. De vraag naar middenhuur overstijgt het aanbod binnen Geldrop-Mierlo. Het aanbod dient derhalve meer in balans te komen met de vraag. Bovendien helpt middenhuur onze economie. Het is het segment voor starters en instromers. Door voldoende aanbod in het middeldure huursegment te creëren kunnen we economisch belangrijke doelgroepen aan onze gemeente binden en komt de doorstroming beter op gang. Kortom, middenhuur is de smeerolie voor onze woningmarkt.

Waar het gaat om de inzet van andere instrumenten om doorstroming te bevorderen zal bovendien nader bekeken dienen te worden welke mogelijkheden er zijn. Dit willen wij met name doen in regionaal verband in samenwerking met de partners in het Stedelijk Gebied Eindhoven.

07.4 **Aanpassing van het appartementenbeleid**

De toenemende vraag naar kleinere en nultredenwoningen vanuit jongeren, starters en senioren zet de bestaande voorraad sterk onder druk. De behoefte aan meer van dit soort type woningen in Geldrop-Mierlo is groot en het gebrek aan voldoende opties zorgt voor een rem op de doorstroming in Geldrop-Mierlo. Behalve grondgebonden woningen kunnen appartementen hier een grote rol in spelen. Het toevoegen van appartementen aan de woningvoorraad zien we dan ook als een kans om de doorstroming verder te stimuleren. In het huidige appartementenbeleid van Geldrop-Mierlo zijn appartementen slechts toegestaan in het centrum van Geldrop. Enerzijds om het dorpse karakter van Mierlo te behouden en anderzijds om ouderen dichtbij voorzieningen te kunnen huisvesten. Maar de groeiende vraag en de toenemende mate van zorg aan huis maken dat aanpassing van het appartementenbeleid van Geldrop-Mierlo onvermijdelijk is. Belangrijkste verandering is dat we appartementen willen toestaan in Mierlo, met dien verstande dat het dorpse karakter behouden blijft. Aan het nieuwe beleid willen we daarom strikte voorwaarden verbinden (zie tekstkader).

Zowel in Geldrop als in Mierlo is de bouw van appartementen mogelijk, mits het past in de stedenbouwkundige context van de omgeving. De prijsklasse en ligging dienen passend te zijn voor de beoogde doelgroep en er is sprake van hoogwaardige kwaliteit, met inachtneming van de geldende parkeernorm en een juiste vorm van ontsluiting. Het betreft een nultredenappartement, waarbij de entree zonder traprede(n) te bereiken is. Het appartement dient minimaal over 2 kamers te beschikken met aparte sanitair. Hoogwaardige kwaliteit wil zeggen: een upgrade voor de wijk wat betreft uitstraling, duurzaamheid, de te bedienen doelgroep en prijsklasse.

Het appartement dient een netto woonoppervlakte te hebben van minimaal 55m². Hier vallen berguimten, vlieringen en balkons niet onder. De woonoppervlakte wordt binnenmaats gemeten. Dit houdt in dat gemeten mag worden van binnenmuur tot binnenmuur (de buitenmuurdikte wordt buiten beschouwing gelaten). Bij schuine daken mag het oppervlakte als woonoppervlakte berekend worden vanaf 1,5m hoogte (conform NVM meetinstructie)

07.5 **Inzet op levensloopbestendigheid en verduurzaming**

Nieuw- en verbouwiniciatieven dienen te beantwoorden aan de toenemende vraag naar levensloopbestendige woningen en moeten rekening houden met de duurzaamheidsopgave waar we voor staan. Dat betekent dat we in de toekomst bij de ontwikkeling en beoordeling van plannen expliciet rekening willen houden met deze aspecten. Bijvoorbeeld door dit op te nemen in de overeenkomsten die we als gemeente Geldrop-Mierlo sluiten met initiatiefnemers. Maar ook willen we onderzoeken of het meegenomen kan worden als criteria in bijvoorbeeld de beoordeling van aanvragen voor een omgevingsvergunning.

Voor 'levensloopbestendig' achten wij wel een eenduidige definitie noodzakelijk om de kwaliteit te borgen en voor iedereen duidelijk te maken wat we er onder wensen te verstaan (zie tekstkader).

Levensloopbestendige woning?

Een levensloopbestendige woning is een zelfstandige woning die geschikt is (of eenvoudig geschikt te maken is) voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. De woning past in alle levensfasen bij de behoeften die de bewoner op dat moment heeft. De woning is een nultredenwoning. Bij deze woning is de entree zonder traprede(n) te bereiken. De primaire vertrekken (hoofdslaapkamer, woonkamer, keuken, toilet en badkamer) zijn eveneens zonder traplopen te bereiken. *Eenvoudig geschikt te maken* wil zeggen dat de ruimte (en aansluitingen) voor een badkamer en slaapkamer op de begane grond al in de woning verankerd zitten en dat in de toekomst geen gebruik gemaakt hoeft te worden van WMO aanpassingen om de woning levensloopbestendig te maken.

De minimale beukmaat van een grondgebonden levensloopbestendige woning is 6.60m, tenzij uit het ontwerp blijkt dat alle primaire ruimten op een kwalitatief goede manier passen binnen een kleinere beukmaat. Voor *wonen met zorg of seniorenwoningen* gelden de volgende aanvullende voorwaarden:

- ✓ Minimale oppervlakte hoofdslaapkamer 16 m², minimale breedte 3,15 m
- ✓ Minimale oppervlakte badruimte 6 m², minimale breedte 2,50 m
- ✓ Eisen entreedeur en binnendeuren vrije doorgang > 900mm breed
- ✓ Binnendeur drempelloos, waar noodzakelijk <10mm
- ✓ Voordeur onderdorpel < 20mm
- ✓ Douchefunctie in badkamer: vrij vloeropp. > 1800mm x 1800mm. Vlakke douchevloer met gelijkmatige afschot (geen douchebak of opstaande rand, geen vaste douchewanden)
- ✓ Draaicirkel badkamer >1800mm
- ✓ Draaicirkel overige ruimten >1800mm

Met het oog op de verduurzamingsopgave heeft Geldrop-Mierlo hoge ambities. In de Duurzaamheidsnota zijn deze ambities en bijhorende doelen al eens omschreven. Voor het domein wonen betekent het dat we de komende jaren de inwoners van Geldrop-Mierlo blijven faciliteren als zij het plan hebben om duurzaam en energieneutraal te bouwen of hun bestaande woning te verduurzamen. Daartoe blijven wij inwoners stimuleren en gaan we op zoek naar nieuwe instrumenten zoals GPR, die helpen bij het maken van duurzame ontwerpkeuzes en het minimaliseren van de milieubelasting van gebouwen.

Een voor Geldrop-Mierlo belangrijk proces is de ontwikkeling en realisatie van de Regionale Energie Strategie (RES), zoals die landelijk in alle provincies en regio's nu worden geïnitieerd. Met de RES wordt toegewerkt naar de grote ambitie om in 2030 de uitstoot van broeikasgassen met minimaal 49% gereduceerd te hebben ten opzichte van 1990. Het aardgasvrij maken van woonwijken en de overgang naar herwinbare brandstoffen zal daar naar verwachting integraal deel van uitmaken. De

RES zal niet vrijblijvend zijn. Het zal ongetwijfeld een extra dimensie geven aan de reeds bestaande verduurzamingsambities van Geldrop-Mierlo. In dat kader zullen we nauw samenwerken met de partners in de regio, woningcorporaties en de provincie Noord-Brabant.

Alhoewel nog niet duidelijk is wat de financiële impact zal zijn van het levensloopbestendig maken van woningen evenals het verduurzamen ervan, is de algemene verwachting dat het sowieso extra kosten met zich mee zal brengen voor vastgoedeigenaren, woningcorporaties en ontwikkelaars. Samen met de partners in het Stedelijk Gebied Eindhoven wordt daarom gezocht naar mogelijke financieringsinstrumenten om de vereiste transformatie en maatregelen betaalbaar te houden.

07.6 Meer ruimte voor vernieuwende concepten

Met de huidige overspannen woningmarkt en de uitdagingen als zorg aan huis, levensloopbestendig wonen en de verduurzamingsopgave beseffen wij dat ruimte geboden moet worden aan vernieuwende woonconcepten en de inzet van technologie. Het kan daarbij gaan om initiatieven voor de realisatie van concepten als tiny houses, kangoeroewoningen of mantelzorgwoningen, waarbij het meestal gaat om initiatieven van beperkte omvang en voor specifieke doelgroepen. Maar het gaat ook om initiatieven waarbij consumenten/inwoners de regie en verantwoordelijkheid op zich nemen zoals het geval is bij Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Wij zien dat CPO zeker interessant is om kleinschalige initiatieven te realiseren met een hoog maatschappelijk karakter zoals seniorenwoningen of zorggerelateerde woningbouwprojecten. De gemeente Geldrop-Mierlo staat positief tegenover dit soort initiatieven en zal deze zoveel als mogelijk faciliteren. We zullen daarbij ook nader moeten kijken naar de eigen gemeentelijke beleidskaders en de mate waarin deze ook daadwerkelijk die vernieuwingsruimte bieden.

Voor ‘tiny houses’ achten wij wel een eenduidige definitie noodzakelijk om de kwaliteit te borgen en voor iedereen duidelijk te maken wat we er onder wensen te verstaan (zie tekstkader).

Tiny houses zijn gebouwd als primaire, volwaardige woningen op kleine schaal, niet als tweede woning of recreatiewoning. Mensen die een tiny house bouwen of laten bouwen doen dat bewust vanuit de behoefte een meer eenvoudig, duurzaam leven te leiden, met een kleinere ecologische voetafdruk. Bij het ontwerp en de bouw van de kleine woningen wordt slim gebruik gemaakt van ruimte en innovatieve technologieën. Duurzaamheid, kwaliteit en vormgeving zijn daarbij belangrijk.

07.7 Beschermd wonen en maatschappelijke opvang

Een bijzondere combinatie van wonen en zorg betreft ‘beschermd wonen’ en ‘maatschappelijke opvang’. Sinds de komst van de WMO is beschermd wonen een gemeentelijke taak, maatschappelijke opvang was dat al eerder. Beschermd wonen richt zich op mensen met psychische of psychosociale problematiek die bovendien niet (meer) zelfstandig kunnen wonen. Maatschappelijke opvang heeft

vooral als doel een tijdelijke verblijfplaats en zorg/begeleiding te bieden aan mensen die om uiteenlopende redenen dak- of thuisloos zijn geworden.

Waar nu nog veel (beleidsmatige) verantwoordelijkheid op regionaal niveau ligt, is in Nederland de beweging ingezet om de ondersteuning van kwetsbare inwoners nog steviger te verankeren op gemeentelijk niveau: van 'regionaal wat moet, lokaal wat kan' naar 'zo lokaal mogelijk en regionaal wat noodzakelijk is'. Daar waar mogelijk worden mensen gestimuleerd om hen uit de intramurale setting naar een situatie van (begeleid) zelfstandig wonen terug te laten keren. Dat betekent echter ook dat voldoende woningen beschikbaar moeten zijn om mensen te kunnen laten uitstromen. Hiertoe zullen we specifieke afspraken maken met de woningcorporaties, waarbij ook rekening wordt gehouden met de meest geschikte locatie om deze mensen te kunnen huisvesten. Het uitstromen vanuit een beschermd wonen-instelling naar wonen met begeleiding is ook opgenomen als urgentiecategorie in de urgentieverordening die in het Stedelijk Gebied Eindhoven in werking is. Om deze opgave op lokaal niveau goed te kunnen verwerken is het ook nodig om aandacht te houden voor de ketensamenwerking binnen de eigen gemeente, zowel tussen formele organisaties als tussen formele en informele organisaties. Hierbij valt te denken aan zorg- en welzijnsaanbieders, huisartsen, woningcorporaties, politie, inloopvoorzieningen en vrijwilligersinitiatieven.

07.8 **Aanpak huisvestingsvraagstuk arbeidsmigranten op regionaal niveau**

We erkennen het belang van arbeidsmigranten voor de economie van Zuidoost-Brabant maar zien ook dat met name de huisvesting van arbeidsmigranten leidt tot nieuwe en ingewikkelde vraagstukken die de schaal van een gemeente als Geldrop-Mierlo overstijgen. Deze vraagstukken pakken we als Geldrop-Mierlo nadrukkelijk in regionaal verband op, samen met de gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven en deels onder regie van de provincie Noord-Brabant. De hieruit voortkomende uitgangspunten en afspraken zullen we goed borgen in de gemeentelijke beleidskaders van Geldrop-Mierlo.

07.9 **Nieuw woonwagenebeleid**

De recente ontwikkelingen rondom het woonwagenebeleid van Rijk en gemeenten vragen ook om aanpassing van het woonwagenebeleid in Geldrop-Mierlo. Daarom gaan we nieuw gemeentelijk woonwagenebeleid ontwikkelen dat voldoet aan de landelijke kaders en waarmee tegemoet wordt gekomen aan de mensenrechtelijke uitgangspunten van woonwagenebewoners. Dit doen wij in afstemming met de woningcorporaties en de woonwagenebewoners zelf.

07.10 **Vitale kernen en wijken**

Voor het behoud en bevorderen van de vitaliteit en leefbaarheid in onze kernen en wijken vervullen met name de wijkontwikkelplannen een centrale rol. Samen met onze bewoners en (maatschappelijke) partners in de wijk kijken we hoe in de wijken de leefomgeving aantrekkelijker,

sociaal bewuster en veiliger gemaakt kan worden. Dit doen we door goed in beeld te brengen wat er zich afspeelt in de wijken, wat er goed gaat en waar de aandachtspunten zitten. Dit leidt tot een specifieke uitvoeringsagenda met concrete activiteiten die de komende jaren in de wijk door de verschillende partners en de bewoners worden opgepakt. De activiteiten kunnen gaan over zowel sociale, ruimtelijke als veiligheidsaspecten. Met de wijk Braakhuizen Zuid is een start gemaakt en dient als pilot voor de overige wijken in Geldrop-Mierlo.



08

Van Woonvisie naar realisatie

Met deze Woonvisie hebben we als Geldrop-Mierlo de richting geschetst van ons woonbeleid in de komende jaren. Bij het opstellen ervan is rekening gehouden met de vele ontwikkelingen en trends en is met een breed veld aan woonpartners het gesprek gevoerd. Maar de grootste uitdaging zit natuurlijk in het realiseren van de Woonvisie terwijl we rekening blijven houden met de nieuwe ontwikkelingen in de wereld om ons heen. De Woonvisie bevat zowel zeer concrete lijnen die op korte termijn opgepakt kunnen worden als zaken die nog verdere uitwerking of nader onderzoek behoeven. We gaan deze waar nodig verder uitwerken en vertalen naar concrete acties, bij voorkeur in nauwe samenspraak met de diverse partners in Geldrop-Mierlo.

ACTIE	PARTNERS, NAAST GEMEENTE
1. Sturen op realisatie van bestaande plancapaciteit met inachtneming van een reële planning	ontwikkelaars, woningcorporaties
2. Prioriteit aan initiatieven voor kleine huishoudens geschikt voor senioren, starterswoningen en middeldure huurwoningen	ontwikkelaars, woningcorporaties
3. Specifieke beoordeling initiatieven op aspecten a) levensloopbestendigheid, b) duurzaamheid en c) wijkopbouw	initiatiefnemers
4. Opstellen van een kanskaart van woningbouwprojecten, met daarbij aandacht voor beperkt toevoegen van sociale woningen en het realiseren van nieuwe woonvormen	Woningcorporaties, huurdersorganisaties
5. Toevoeging sociale woningen op beperkte schaal en te beoordelen per initiatief, locatie en situatie met inachtneming van evenwichtig opgebouwde wijken	woningcorporaties
6. Inzet op transformatie bestaande (sociale) woningvoorraad	woningcorporaties, vastgoedeigenaren
7. Bevorderen van doorstroming door toewijzingsbeleid en realisatie van meer (middeldure) woningen voor starters, alleenstaanden en senioren	woningcorporaties, ontwikkelaars, initiatiefnemers
8. Uitwerken van het flankerend grondbeleid voor specifieke doelgroepen	
9. Onderzoeken mogelijke doorstromingsinstrumenten	SGE, woningcorporaties
10. Toevoeging van appartementen in Mierlo onder strikte voorwaarden van het appartementenbeleid	woningcorporaties, ontwikkelaars, initiatiefnemers

ACTIE	PARTNERS, NAAST GEMEENTE
11. Onderzoek doen naar mogelijkheden om duurzaamheid te stimuleren	Woningcorporaties, ontwikkelaars, provincie, SGE
12. Ontwikkeling van de RES inclusief aardgasloze wijk	provincie, SGE, woningcorporaties
13. Onderzoek naar financieringsinstrumenten levensloopbestendig en duurzaam maken van woningen	SGE
14. Ruimte voor nieuwe woonconcepten door aanpassing beleid en faciliterende rol gemeente Geldrop-Mierlo	woningcorporaties, ontwikkelaars, initiatiefnemers
15. Ontwikkeling kaders en afspraken voor huisvesting arbeidsmigranten in de regio	SGE
16. Aanpassing woonwagenbeleid	woningcorporaties, bewoners
17. Ontwikkeling wijkontwikkelingsplannen ten behoeve van vitale kernen en wijken	woningcorporaties, huurdersorganisaties, bewoners

De realisatiekracht die we hier op kunnen ontwikkelen zal mede afhankelijk zijn van de betrokkenheid en verantwoordelijkheid bij alle relevante partijen: woningcorporaties, ontwikkelaars, makelaars, zorgpartijen, bewoners en huurdersbelangenorganisaties, maar ook de regionale en provinciale overheidspartners.

Als gemeente Geldrop-Mierlo willen we het gesprek met onze partners blijven voeren en zetten we ter ondersteuning van die wisselwerking in op de volgende lijnen:

- **Jaarlijkse prestatieafspraken met de woningcorporaties Compaen, Wooninc. en Woonbedrijf.** Vanzelfsprekend vormen de prestatieafspraken die we jaarlijks maken met de corporaties essentiële instrumenten in de verwezenlijking van de ambities in deze Woonvisie. Met de corporaties en de huurdersvertegenwoordigingen is afgesproken dit voortaan te doen door met elkaar kaderafspraken te maken voor een periode van 4 jaar en daar jaarlijks een uitvoeringsprogramma aan te verbinden. De prioriteiten en focus worden in gezamenlijkheid bepaald. Van de corporaties wordt gevraagd samen één bod uit te brengen op de woonvisie. Op grond hiervan worden heldere en haalbare prestatieafspraken gemaakt.
- **Het organiseren van een Woontafel.** Eens in de twee jaar nemen we als gemeente Geldrop-Mierlo het initiatief om een Woontafel te organiseren: een moment waarop de woonpartners in Geldrop-Mierlo elkaar ontmoeten, kennis uitwisselen en inspiratie opdoen op het thema wonen in onze

gemeente. Het voeren van de dialoog dient ook om kennis te nemen van nieuwe ontwikkelingen en te bespreken of deze een plek moeten krijgen op de gezamenlijke agenda.

- **Bovenlokale samenwerking met regio en provincie.** Op steeds meer vraagstukken kunnen we het antwoord niet vinden als we blijven handelen en denken op lokaal gemeentelijk niveau. Veel van de moderne vraagstukken ontstijgen het lokale en vragen juist om gezamenlijk optrekken met partners in de regio en daarbuiten. Die relatie is er met name met het Stedelijk Gebied Eindhoven en met de provincie Noord-Brabant. We willen als Geldrop-Mierlo daarom ook de solide en betrouwbare partner blijven die vol overtuiging die regionale afstemming en samenwerking aangaat, maar met inachtneming van de lokale context.

Bijlage 01

Geraadpleegde bronnen en rapporten

- > CBS, Statline,
www.opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/82900NED/table?ts=1562745635995
- > Gemeente Geldrop-Mierlo (2019), provinciale matrix maart 2019
- > Gemeente Geldrop-Mierlo (2018), Krachten bundelen voor verandering - Kernakkoord 2018-2022
- > Gemeente Geldrop-Mierlo (2017), Geldrop-Mierlo een plek met hart - strategische visie
- > Gemeente Geldrop-Mierlo (2016), Wijkinformatie Geldrop-Mierlo
- > Gemeente Geldrop-Mierlo (2014), Woonvisie Geldrop-Mierlo 2014-2030
- > MRE (2018), Sociale woningvoorraad en de doelgroep in Zuidoost-Brabant 2018
- > MRE (2017), Woonwensenonderzoek 2017, achtergrondrapportage Geldrop-Mierlo
- > MRE (2017), Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2017 Achtergrondrapportage
- > MRE (2016), Sociale woningvoorraad en de doelgroep in Zuidoost-Brabant 2016
- > MRE (2014), Woonbehoeften in Geldrop-Mierlo, gemeentelijke rapportage woonbehoeftenonderzoek Zuidoost-Brabant
- > Stedelijk Gebied Eindhoven (2019), Visie op Wonen
- > Stedelijk Gebied Eindhoven (2017), Afsprakenkader Wonen
- > Stedelijk Gebied Eindhoven (2015), Perspectiefnota 'Samen voor een sterke regio'
- > Provincie Noord-Brabant (2019), Woningbouw, planaanbod en woonwensen – stand van de woningmarkt in Noord-Brabant anno 2018
- > Provincie Noord-Brabant (2017), De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2017
- > VNG, www.waarstaatjegemeente.nl/dashboard/lokale-monitor-wonen/

