



Notitie

Beleidskeuzes wonen

Versie DEFINITIEF CONCEPT – Oktober 2024

Colofon

Opdracht: beleidskeuzes voor de uitvoering van het woonbeleid, als onderdeel van het programma Sterke Wijken

Bestuurlijk opdrachtgever: Godfried van Gestel
Ambtelijk opdrachtgever: Mirjan Elbersen (opdrachtgever programma's),
Lotte van den Hombergh (programmacoördinator Sterke Wijken)

Themacoördinator: Martijn Groenestein
Opdrachtnemersteam: Martijn Groenestein, Shahrzad Hassasian, Joost Rijksen

Communicatieadviseur: Renata Vedder

Geconsulteerd: externe stakeholders, inwoners, interne collega's

Versie: concept

Datum: oktober 2024

Besproken in

Poho: *14 oktober 2024*

College: *18 en 29 oktober 2024*

Commissie Ruimte: *18 november 2024*

Raad: *9 december 2024*

Vastgesteld door gemeenteraad: ...

Inhoud

1	Inleiding.....	4
2	Ambitie, opgaven en doelen voor het thema wonen	6
3	Context	8
4	Uitgevoerde participatie	10
5	Beleidskeuzes Wonen	12
6	Financiële paragraaf	14
	Bijlage 1. Beleidsuitwerkingen	17
	Bijlage 2. Doorwerking in lokale wet- en regelgeving	38
	Bijlage 3. Activiteiten als gevolg van de beleidskeuzes	39
	Bijlage 4. Beleidsachtergronden	45

1 Inleiding

Voor u ligt de notitie richtinggevende beleidskeuzes thema Wonen Geldrop-Mierlo. Dit document vormt op het thema Wonen het vervolg op de strategische Visie Geldrop-Mierlo 2044. Naast de ambities, opgaven en doelen inzake wonen, geeft dit document een beeld van de ontwikkelingen, uitdagingen en de veranderende behoefte op het gebied van wonen. De beleidskeuzes in dit document laten zien op welke onderdelen de focus komt te liggen. Ook komen de nodige activiteiten als gevolg van de beleidskeuzes voor de korte en de lange termijn aan bod, die in samenspraak met diverse partners verder wordt geconcretiseerd, uitgewerkt en uitgevoerd. Tot slot biedt deze notitie, in combinatie met de beleidsuitwerking in Bijlage 1, voor de woningcorporaties een basis voor het bod voor de Prestatieafspraken.

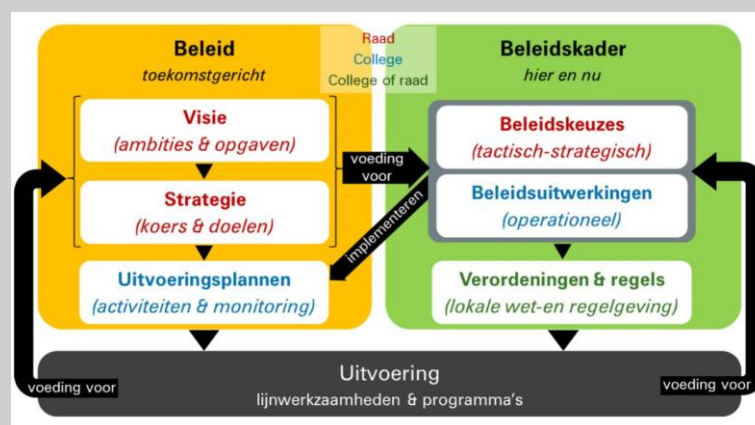
1.1 Inhoud van deze notitie

In deze notitie draait het om de beleidskeuzes: richtinggevende, tactisch-strategische keuzes die door de raad worden vastgesteld. Door het vaststellen van deze beleidskeuzes wordt een belangrijke stap gezet naar een duidelijk beleidskader. Voor corporaties, (project)ontwikkelaars, marktpartijen en ons als gemeente wordt hiermee goed gemarkeerd waarbinnen we kunnen opereren. Bovendien geeft het beleidskader duidelijkheid aan inwoners en andere belanghebbenden.

Aan de raad wordt gevraagd de beleidskeuzes in hoofdstuk 5 vast te stellen. In deze notitie zijn ook hoofdstukken en bijlagen opgenomen die over de andere onderdelen van het beleidsraamwerk gaan. Dat is gedaan voor een volledig beeld, zodat ook de context van de beleidskeuzes zichtbaar is.

Wat zijn beleidskeuzes

Beleidskeuzes zoals ze nu voorliggen aan de raad kennen we nog niet zo lang in deze vorm. Sterker nog, het onderwerp 'Wonen' is één van de eerste onderwerpen die op deze manier wordt aangepakt. Beleidskeuzes zijn onderdeel van het bredere beleidsraamwerk, wat bestaat uit beleid, het beleidskader en beleidsachtergronden. Waar het beleid beschrijft waar we naartoe bewegen, beschrijft het beleidskader wat mensen vandaag de dag van de gemeente mogen verwachten.



Het *beleid* bestaat uit de visie, de strategie en de uitvoeringsplannen die er binnen de programma's gaan komen. Zo zal er ook een uitvoeringsplan Wonen zijn, waarin bewust gekozen wordt voor activiteiten en acties die nodig zijn om onze ambities en opgaven te verwezenlijken.

De *beleidskeuzes* – waar het in deze notitie om gaat – zijn onderdeel van het beleidskader en zijn door de raad vastgestelde richtinggevende keuzes. Via de *beleidsuitwerkingen* zijn of worden deze geoperationaliseerd naar bijvoorbeeld handreikingen, criteria, formats, etc. en naar lokale wet- en regelgeving. Ook worden ze waar nodig vertaald naar verordeningen en nadere regels. Het beleidskader geldt zowel voor de reguliere taakuitvoering als voor het werken binnen de programma's.

De *beleidsachtergronden* tenslotte zijn de kennis en inzichten die ten grondslag liggen aan het beleid en het beleidskader. Het is feitelijk de onderbouwing voor wat we denken en doen.

In het verleden zaten al deze elementen in de vele verschillende beleidsdocumenten. Wat daadwerkelijk de richtinggevende keuzes waren, was daardoor niet altijd helder. Door met dit nieuwe raamwerk te werken, scheppen we meer duidelijkheid, transparantie en bevorderen we de integraliteit tussen de verschillende beleidsvelden. Bovendien zijn uitgebreide beleidsnota's nu onnodig. Een bijkomend voordeel is dat wanneer beleidskeuzes voor een bepaald onderwerp moeten worden bijgesteld, het volstaat om slechts die specifieke beleidskeuze aan te passen in plaats van het hele beleidsdocument.

2 Ambitie, opgaven en doelen voor het thema wonen

De Visie Geldrop-Mierlo 2044 bevat duidelijke ambities en opgaven verwoord die relevant zijn voor het thema wonen. Als gemeente hebben we op diverse vlakken een richtinggevende en sturende positie conform de koers en doelen die we met de strategie op uiteenlopende thema's hebben gekozen. Tegelijkertijd zijn bewoners, corporaties, ontwikkelaars, zorgaanbieders en overige stakeholders vaak (mede)verantwoordelijk voor de realisatie van onze ambities en opgaven.

2.1 Relevante ambities

De relevante ambities voor het thema Wonen zijn:

- Geldrop-Mierlo is een woongemeente waar binnen voor alle doelgroepen voldoende passende en betaalbare woonruimte is op de juiste plek (aansluitend op de autonome groei in de regio en de verandering van woonbehoeften).
- Wijken kennen een mooie mix van mensen met verschillende achtergronden. Inwoners voelen zich er prettig, hebben zelf de regie over hun leven en gezondheid en worden gestimuleerd om mee te doen.
- De wijken zijn zo ingericht dat er gelegenheid is om te kunnen doorstromen binnen de eigen buurt of wijk. Er is een goede mix en differentiatie van woningtypen en woningen blijven langdurig beschikbaar voor de doelgroep waarvoor ze bedoeld zijn.
- Inwoners met een zorgbehoefte wonen fijn en gelukkig binnen de eigen, gewenste omgeving en hun sociale netwerk.
- De woonomgeving in elke buurt is voor iedereen geschikt, met aandacht voor duurzaamheid, leefbaarheid, inclusie, bereikbaarheid van voorzieningen en ruimte voor ontmoeting en vermaak.

2.2 Opgaven

Opgaven beschrijven wat we de komende jaren te doen hebben als samenleving. Voor de komende vijf tot tien jaar bestaan de opgave voor het thema Wonen uit:

- Het aanbod van woningen beter afstemmen op de veranderende vraag (o.a. door woningen voor meer één- en tweepersoonshuishoudens, senioren en starters) en toepassing van innovatieve woonvormen
- Toewerken naar dat woonlasten goed aansluiten bij het inkomen van mensen (passend toewijzen, energiezuinige woningen en creëren voldoende aanbod in segmenten die passen bij de inkomens van inwoners)
- Op gang brengen van doorstroom van senioren naar woningen die aan hun behoeften voldoen (omvang, locatie, faciliteiten, comfort), ook om aanbod te realiseren voor jongeren en jonge gezinnen
- Zorgen voor voldoende aanbod nultredenwoningen, geclusterde woningen en woonplekken verbonden aan zorginstellingen, zodat mensen uit Geldrop-Mierlo die hierop zijn aangewezen, in Geldrop-Mierlo kunnen blijven wonen

2.3 Doelen

Als in november 2024 de strategie 2025-2028 aan de raad wordt voorgelegd ter vaststelling, zijn daarin op het vlak van wonen de volgende doelen opgenomen. Aan deze doelen werken we als gemeente:

Volgnr	Doelen	Horizon
1	Er is voldoende betaalbare woonruimte (met specifieke aandacht voor aandachtsgroepen, starters en een- en tweepersoonshuishoudens, senioren en zorgbehoevenden) en er is geborgd dat deze duurzaam beschikbaar blijven	2030
2	Het is geborgd dat mensen die met spoed woonruimte nodig hebben binnen de daarvoor geldende regels worden geholpen.	2025
3	Het is geborgd dat huurders beter beschermd worden bij het huren van woonruimte en dat huisvesting in verhuurde woonruimte veilig en humaan is.	2025
4	Er is in alle buurten van onze gemeente meer balans ontstaan in de woningsamenstelling.	2030
5	In elke buurt zijn passende mogelijkheden gerealiseerd om door te stromen.	2030

3 Context

3.1 Karakteristiek

Geldrop-Mierlo is een aantrekkelijke woongemeente die strategisch gelegen is in de regio Brainport Eindhoven. De gemeente combineert het beste van twee werelden: rust en ruimte in een groene omgeving en de nabijheid van het dynamische stedelijke leven van Eindhoven en Helmond. Deze unieke ligging maakt het een geliefde woonplaats voor mensen die het dorpsleven willen combineren met de voordelen van een economisch sterke regio.

De kernen Geldrop en Mierlo worden gekenmerkt door een mix van oudere, historische woningen en nieuwere woonwijken. Mierlo heeft een uitgesproken landelijk en dorps karakter, terwijl Geldrop, door zijn industriële achtergrond, stedelijker is. De groene ruimte speelt een belangrijke rol in de leefomgeving, wat de gemeente aantrekkelijk maakt voor gezinnen, stellen en senioren. In 2024 telt de gemeente ruim 40.700 inwoners, verdeeld over ongeveer 18.600 woningen. Twee derde van alle huishoudens bestaat uit één- en tweepersoonshuishoudens, waarvan een groot deel senioren.

3.2 Sociale veerkracht

Een gemeenschap waar de buurten bestaan uit een gevarieerd woningaanbod, speelt een cruciale rol in het bevorderen van sociale veerkracht. Sociale veerkracht houdt in dat gemeenschappen zich kunnen aanpassen aan veranderende omstandigheden en tegelijkertijd het welzijn van hun inwoners kunnen waarborgen. Door verschillende typen woningen aan te bieden – zoals huur- en koopwoningen, appartementen en eengezinswoningen – kunnen mensen van diverse leeftijden, inkomensgroepen en achtergronden in dezelfde buurt samenleven. Deze diversiteit vergroot de sociale cohesie, bevordert stabiliteit binnen de gemeenschap en versterkt de lokale economie. Hierdoor ontstaat een sterke basis voor wederzijdse ondersteuning in tijden van crisis of verandering, wat de buurt veerkrachtiger maakt tegen zowel sociale als economische uitdagingen.

3.3 Opgave

De groeiende diversiteit in huishoudenssamenstelling en de toenemende vergrijzing stellen de gemeente voor een belangrijke opgave: het bevorderen van sociale veerkracht. Sociale veerkracht houdt in dat gemeenschappen zich kunnen aanpassen aan veranderende omstandigheden en tegelijkertijd het welzijn van hun inwoners kunnen waarborgen. Het woningaanbod moet beter aansluiten op de veranderende vraag door meer woningen voor kleine huishoudens te realiseren. Met name voor senioren, maar ook voor andere doelgroepen. Ook is er een groeiende behoefte aan nultredenwoningen, die speciaal geschikt zijn voor ouderen, en geclusterde woningen met zorgvoorzieningen. Daarmee wordt het voor ouderen beter om langer veilig thuis te kunnen blijven wonen.

Daarnaast is het belangrijk dat de woonlasten passen bij het inkomen van de bewoners. Dit kan worden bereikt door bestaande woningen te verduurzamen, energiezuinige woningen te bouwen en woonruimte passend toe te wijzen. Om doorstroming te bevorderen, is het essentieel dat senioren kunnen verhuizen naar woningen die voldoen aan hun behoeften. Dit biedt tegelijkertijd ruimte voor jongere gezinnen.

3.4 Uitdagingen

De uitdagingen in Geldrop-Mierlo zijn divers. Veel woningen dateren van vóór 1975 en zijn minder energiezuinig, wat leidt tot hogere energiekosten en een grotere impact op het klimaat. Daarnaast is er een gebrek aan doorstroommogelijkheden voor senioren, waardoor de woningmarkt stagneert. De toenemende scheefwonersproblematiek, waarbij mensen niet in de juiste prijsklasse wonen, versterkt deze uitdaging. Goedkopere woningen zijn schaars, terwijl dure scheefwoners vastzitten in te grote of te dure huizen.

Sociale veerkracht wordt versterkt in gemeenschappen waar mensen met verschillende inkomensniveaus, achtergronden en leeftijden samenleven. Naast nieuwbouwwijk Luchen kent de gemeente op dit moment geen grote uitbreidingslocaties. De opgave om tot een betere mix te komen moet dus gevonden worden op de beschikbare inbreidingslocaties. Naast de ontwikkelingen in het centrum en de nieuwbouw in Luchen bestaat de derde grote bouwopgave in het realiseren van voldoende sociale huur en betaalbare huur- en koopwoningen. Dit is een complexe uitdaging. Op de eerste plaats moeten meer sociale huurwoningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad in wijken met een minder dan gemiddeld aandeel sociale huur. Dit is essentieel om kwetsbare wijken uiteindelijk veerkrachtiger te maken. Deze uitdaging gaat gepaard met grondschaarste, kostenstijgingen in de bouw, tekorten aan vakmensen en milieuproblemen zoals stikstof en PFAS.

Toch ligt de sleutel tot succes in het creëren van duurzame, energiezuinige en betaalbare woningen die toekomstbestendig zijn. Dit draagt niet alleen bij aan het welzijn van de huidige bewoners, maar zorgt er ook voor dat toekomstige generaties in een gezonde, betaalbare en veerkrachtige omgeving kunnen wonen.

4 Uitgevoerde participatie

Om te komen tot ons vernieuwde woonbeleid is een uitgebreid participatietraject doorlopen. Wonen is een veelzijdig thema dat raakvlakken heeft met onder andere betaalbaarheid, duurzaamheid, wonen met zorg, en leefbaarheid. Het belang van dit onderwerp reikt zowel binnen de gemeentelijke organisatie als in de samenleving, waardoor een breed participatieproces essentieel was.

4.1 Uitvoering participatie

Tijdens het participatietraject hebben we diverse belanghebbenden betrokken om te komen tot een gedragen visie op wonen. Een belangrijk onderdeel van dit proces was het rechtstreeks in gesprek gaan met inwoners van Geldrop en Mierlo. Eind januari 2024, in gesprekken tijdens de weekmarkten in Geldrop en Mierlo, hebben we gesproken met bewoners over hun woonwensen en zorgen.

Naast de input van inwoners hebben we een interactieve stakeholdersbijeenkomst georganiseerd. Hierbij waren onder andere vertegenwoordigers van woningcorporaties, financiers, makelaars, bouwbedrijven en zorgorganisaties aanwezig. Deze brede vertegenwoordiging van stakeholders bood waardevolle inzichten vanuit verschillende perspectieven op de thema's die raakvlakken hebben met wonen.

Ook intern hebben we meerdere sessies gehouden, waarbij medewerkers van verschillende disciplines hun expertise hebben gedeeld. Dit heeft bijgedragen aan een integrale benadering van de Notitie beleidskeuzes Wonen.

Tot slot hebben we raadsbijeenkomsten georganiseerd, waar de input van raadsleden is meegenomen. Deze bijeenkomsten boden de gelegenheid om input te verzamelen en om beleidskeuzes te toetsen aan de politieke wensen en randvoorwaarden.

Gedurende het hele traject hebben we daarnaast voortdurend input verzameld in de contacten met ons netwerk. De gehele periode hebben we veel gesprekken gevoerd met woningcorporaties, ontwikkelaars, huurders, zorgaanbieders, belangenorganisaties en andere partners over opgaven, kansen en knelpunten binnen de woningbouwopgave. Te denken valt aan grondprijsystematiek, standaardisering van de woningbouw, procesoptimalisatie, woningtoewijzing, programmering etc. hebben een belangrijke bijdrage geleverd aan het vormen van onze beleidskeuzes. Deze participatieve aanpak heeft ons in staat gesteld om een breed gedragen woonbeleid te ontwikkelen.

4.2 Uitkomsten van de participatie

De input die we hebben ontvangen van inwoners, stakeholders, interne vakdisciplines en de gemeenteraad heeft waardevolle inzichten opgeleverd, die de basis hebben gevormd voor het woonbeleid van Geldrop-Mierlo. De belangrijkste uitkomsten van het doorlopen participatietraject worden hieronder uiteengezet.

Betaalbaarheid en Beschikbaarheid

Er is brede consensus dat de betaalbaarheid van woningen een belangrijk aandachtspunt is. Er is een duidelijke behoefte aan meer betaalbare en levensloopbestendige woningen, met name voor senioren. Gesprekken met veel verschillende inwoners bevestigen deze vraag, waarbij ook de behoefte aan goedkope huur- en koopwoningen wordt benadrukt.

Daarnaast zijn er creatieve oplossingen voorgesteld om de woningnood aan te pakken, zoals het splitsen van woningen en hospitaerverhuur. Ook werd er aangedrongen op betere doorstromingsmogelijkheden, die mensen verleiden in plaats van (financiële) belemmeringen opleveren. Hierdoor wordt verhuizing naar een passendere woning bevorderd en komen grotere gezinswoningen makkelijker beschikbaar voor gezinnen.

Wonen met zorg, wonen voor ouderen en wonen voor aandachtsgroepen

Specifieke doelgroepen, zoals ouderen en mensen met een zorgbehoefte, moeten meer aandacht krijgen binnen de woonplannen. Er is een duidelijke behoefte aan levensloopbestendige woningen en passende zorgwoningen. Lokale inwoners, vooral in sociale huurwoningen, moeten prioriteit krijgen bij toewijzing. In de gesprekken met inwoners op de markt kwam eveneens naar voren dat er een sterk verlangen is naar meer seniorenwoningen met gedeelde voorzieningen, vooral in Mierlo.

Duurzaamheid van woningen

Duurzaamheid kwam in de gesprekken geregeld terug. Er is veel steun voor circulair bouwen en het verduurzamen van bestaande woningen, hoewel de kosten en regelgeving obstakels vormen. Stakeholders pleiten voor meer financiële ondersteuning om bijvoorbeeld verduurzaming betaalbaar te maken. De gesprekken met inwoners wijzen ook op de noodzaak van verduurzaming, met concrete wensen zoals beter geïsoleerde appartementen voor senioren.

Kwaliteit en duurzaamheid van woningen

Uit de gesprekken leiden we af dat mensen zich zorgen maken over de betaalbaarheid van woningen, zeker in relatie tot wat ze ervoor krijgen. Senioren die op latere leeftijd wensen te verhuizen zien zich gesteld voor minder woonruimte en fors hogere woonlasten ten opzichte van wat ze nu betalen.

Gewenste inzet voor leefbaarheid

Leefbaarheid moet gewaarborgd worden door voldoende te investeren in de openbare ruimte en door ontmoetingsplekken binnen wijken te creëren. Stakeholders benadrukten dat gemeenschappen zelf verantwoordelijk moeten blijven voor het in stand houden van hun leefomgeving, terwijl kleinschalige woningbouw moet samengaan met verbeteringen in de openbare ruimte. Qua leefbaarheid en overlast betreft de input vooral klachten over de afvalinzameling. Verder merken inwoners op dat de OV-bereikbaarheid niet overal even goed is.

Conclusie

De participatiesessies hebben waardevolle inzichten opgeleverd voor het woonbeleid van Geldrop-Mierlo. Betaalbaarheid, duurzaamheid en zorg staan centraal in de toekomstplannen. Er is een duidelijke vraag naar levensloopbestendige woningen en betere doorstroming, evenals naar circulaire bouw en verduurzaming van

bestaande woningen. Leefbaarheid en sociale cohesie blijven belangrijke aandachtspunten bij toekomstige ontwikkelingen. Dit participatietraject biedt de basis voor de Notitie Beleidskeuzes Wonen waarin het woonbeleid van de gemeente is uitgewerkt.

5 Beleidskeuzes Wonen

In dit hoofdstuk zijn de beleidskeuzes Wonen op een rij gezet. De beleidskeuzes Wonen vallen binnen het thema Wonen en daarmee binnen het programma Sterke Wijken. Indien in de toekomst blijkt dat (een deel van) de beleidskeuzes moet worden aangepast, zullen hierop passende maatregelen worden genomen. Hier kan een directe aanleiding voor zijn. Daarnaast wordt jaarlijks standaard gemonitord of er beleidskeuzes zijn die moeten worden geactualiseerd. Op deze manier is de verzameling beleidskeuzes continue actueel. Zoals eerder aangegeven betreft het richtinggevende tactisch-strategische keuzes. Daarom zijn ze opgesteld op een redelijk abstract niveau.

5.1 Betaalbaarheid en beschikbaarheid

- 1) Sociale huur-, middeldure huur- en betaalbare koopwoningen blijven zo lang mogelijk beschikbaar voor de doelgroepen waarvoor deze bestemd zijn.
- 2) Voor woningzoekenden met een (lager) middeninkomen (zoals starters) bestaan er regelingen om onder gunstige voorwaarden een betaalbare koopwoning te kunnen kopen.
- 3) Kamerverhuur is in specifieke gevallen en onder voorwaarden toegestaan.
- 4) Woningzoekenden naar huurwoonruimte worden beschermd tegen onrecht, discriminatie en uitbuiting.
- 5) Woningzoekenden uit onze regio die in urgente en schrijnende situaties verkeren kunnen een beroep doen op voorrang om een woning toegewezen te krijgen
- 6) Er wordt op ingezet dat woningzoekenden uit de eigen gemeente sneller in aanmerking komen bij het kopen of huren van een woning.

5.2 Wonen met zorg en wonen voor ouderen

- 1) Het woningaanbod in onze gemeente past kwalitatief en kwantitatief bij de veranderende samenstelling van onze samenleving én de veranderende zorg- en ondersteuningsbehoeften van onze inwoners; inclusief mogelijkheden zoals (pre)mantelzorg en meer generaties op het eigen perceel.
- 2) Er wordt ingezet op bewustwording, begeleiding en regelingen om de doorstroming naar geschikte woningen te bevorderen.

5.3 Wonen voor aandachtsgroepen

- 1) Het woningaanbod voor aandachtsgroepen wordt vergroot.
- 2) Woonruimte voor arbeidsmigranten is veilig en humaan en draagt bij aan goede leefomstandigheden tegen een redelijke huurprijs.
- 3) Woonwagengewoners hebben een duidelijk toekomstperspectief.

5.4 Nieuwbouw en gewenste ontwikkelingen van de woningvoorraad

- 1) Er wordt voldoende woningen en woonruimten gebouwd voor de lokale en regionale behoefte tot en met 2030.
- 2) Het percentage sociale huur blijft minimaal op peil in onze gemeente.
- 3) Uitponden is in principe niet toegestaan.
- 4) Het nieuwbouwprogramma bevat gemiddeld voor twee derde aan betaalbare woningen;
 - a) Gemiddeld 30% van de planvoorraad is bestemd voor sociale huur. Hierbij trekken we samen op met de woningcorporaties in onze gemeente.
 - b) Gemiddeld 36% van de planvoorraad is bestemd voor middeldure huur en betaalbare koop, waarbij gestreefd wordt naar voldoende prijsdifferentiatie.
- 5) Voor nieuwbouw van sociale huurwoningen geldt: WoonST, tenzij.
- 6) Nieuwe gemeentelijke grondposities en vrijkomend maatschappelijk vastgoed in buurten waar een tekort is aan betaalbare woningen, worden maximaal benut voor betaalbare woningen.
- 7) Nieuwbouwplannen dragen naar typologie, prijscategorie en doelgroep bij aan variëteit en een goede balans over alle wijken en buurten.
- 8) De bestaande woningvoorraad wordt zo goed mogelijk benut: waar nodig en mogelijk versoepelen we de regels voor het creëren van (tijdelijk) extra woonruimte.
- 9) Onder voorwaarden is kavelsplitsing toegestaan.

5.5 Kwaliteit en duurzaamheid van woningen

- 1) Woningen zijn van goede kwaliteit (maatvoering, footprint, woongenot, duurzaamheid en energieverbruik).

5.6 Gewenste inzet voor leefbaarheid

- 1) De kwaliteit van de openbare ruimte is geborgd, waarbij bijzondere aandacht uitgaat naar veiligheid, speel- en ontmoetingsplekken. In het bijzonder bij plannen waarin sprak is van verdichting.

6 Financiële paragraaf

Een deel van de doelen en beleidskeuzes uit dit programma zijn met inzet van de bestaande budgetten te realiseren.

Ontwikkelen en bouwen kosten geld

We verwachten dat met name de doelen en beleidskeuzes gericht op de woningbouwopgave een aanzienlijke financiële inzet vereist. De kosten voor de ontwikkeling van locaties en gebieden, de bouw van betaalbare woningen en de benodigde infrastructuur zijn hoog en kunnen niet altijd gedekt worden vanuit de grondopbrengsten. Daarbovenop komen uitgaven voor maatschappelijke voorzieningen, planontwikkeling en eventuele grondverwerving. Dit vraagt om een solide financiële basis en een gedegen aanpak van de financiering.

Dit is niet alleen een opgave voor de gemeente, maar ook voor woningcorporaties en private investeerders, die moeten bijdragen aan de bouw van sociale en betaalbare huur- en koopwoningen. Echter, juist bij de bouw van sociale en betaalbare woningen is vaker sprake van een onrendabele top en is het verdienmodel beperkt, waardoor extra middelen noodzakelijk zijn om de onrendabele top te kunnen dekken.

Een exacte berekening is op dit moment niet te maken. Wel is duidelijk dat voor de realisatie van opgave een mix van strategieën op het gebied van financiën, grondbeleid samenwerking nodig is.

Proactief op zoek naar financieringsbronnen

Waar mogelijk zetten we gemeentelijke budgetten in zoals de Reserve Sociale Woningbouw, de Voorziening Wonen en het budget voor Versnelling van de woningbouw. Duidelijk is dat ondersteuning vanuit het Rijk, de provincie, de regio en het bedrijfsleven onmisbaar is. Denk hierbij aan bestaande regelingen en hun opvolgers zoals regelingen Woningbouwimpuls, Startbouwimpuls, Regeling Huisvesting aandachtsgroepen, Flexpool versnelling woningbouw en de Regeling voor het Beethovenfonds die in voorbereiding is. We handelen proactief om deze bronnen aan te boren.

Om in aanmerking te komen voor externe financieringsbronnen vraagt vaak om een inspanning vooraf. Denk hierbij aan onderbouwing van de aanvraag in de vorm van visievorming, nadere uitwerkingen, vooronderzoek en berekeningen. Daarnaast gaan de meeste regelingen uit van een vorm van cofinanciering vanuit de eigen gemeente.

Inzet instrumenten uit het grondbeleid

Via het programma Grondbeleid en Kostenverhaal zetten we privaat- en publiekrechtelijke instrumenten om de doelen uit deze notitie te bereiken. Bijvoorbeeld door situationeel als gemeente zelf gronden en vastgoed aan te kopen om deze later in te zetten voor ontwikkeling van woningbouw. Maar ook door grondprijnsbeleid te hanteren. En instrumenten als kostenverhaal en sociale verevening. Daarmee kan de gemeente de meer winstgevende ontwikkellocaties laten bijdragen aan de realisatie van maatschappelijke opgaven en aan gewenste, maar minder draagkrachtige ontwikkellocaties.

Gebruik maken van innovatie en samenwerking

Via procesinnovaties (interne en samenwerkingsprocessen) en bouwinnovaties (standaardisering) vallen kosten te besparen. Op dit vlak lopen op verschillende niveaus initiatieven, waar de gemeente haar voordeel mee wil doen.

Bijlage 1. Beleidsuitwerkingen

De beleidskeuzes verwoorden de strategische, richtinggevende kaders en worden door de raad vastgesteld. Deze worden waar nodig geoperationaliseerd – of anders gezegd verdiept – via beleidsuitwerkingen. Dit operationele deel van het beleidskader valt in principe onder de bevoegdheid van het college. Hieronder zijn de beleidskeuzes geconcretiseerd en waar nodig geoperationaliseerd. Waar nodig of gewenst bevatten de uitwerkingen ook definities, waarmee bepaalde begrippen verduidelijkt worden.

De nummering verwijst naar de paragraafnummers in hoofdstuk 5 van het hoofddocument.

6.1 Betaalbaarheid en beschikbaarheid

- 1) Sociale huur-, middeldure huur- en betaalbare koopwoningen blijven zo lang mogelijk beschikbaar voor de doelgroepen waarvoor deze bestemd zijn.**

Definities

Prijsgrenzen	Sociale huur-, middeldure huur- en betaalbare koopwoningen woningen voldoen aan de prijsgrenzen uit de Regionale Begrippenlijst van het MRE. Deze prijsgrenzen worden jaarlijks bijgesteld.
Sociale huurwoning	Een sociale huurwoning is een woning die: <ul style="list-style-type: none"> • bij voorkeur ontwikkeld en beheerd wordt door toegelaten instelling; • minimaal 25 jaar beschikbaar blijft voor de doelgroep sociale huur; • onder de 1e of 2e aftoppingsgrens verhuurd wordt, tenzij in projectverband iets anders is afgesproken (kwaliteitskortingsgrens of liberalisatiegrens); • meedraait in de reguliere systematiek van woonruimteverdeling (in onze regio via Wooniezie); • mede ingezet wordt voor de huisvesting van urgent-woningzoekenden; • een huurprijsgrens heeft onder de kwaliteitskortingsgrens en bedoeld is voor specifieke doelgroepen (maatwerk in afstemming met de corporaties).

Uitwerking

Doelgroepenbeleid

- > De gemeente legt in het omgevingsplan vast voor welke doelgroepen nieuwe betaalbare woningen bestemd zijn. De grondslag hiervoor vormt de Doelgroepenverordening.

Zelfbewoningsplicht

- > De gemeente hanteert voor nieuw te bouwen betaalbare koopwoningen een zelfbewoningsplicht van ten minste 3 jaar. Hiermee wordt het verhuren of snel met winst doorverkopen (speculeren) tegengegaan.

2) Voor woningzoekenden met een (lager) middeninkomen (zoals starters) bestaan er regelingen om onder gunstige voorwaarden een betaalbare koopwoning te kunnen kopen.

Uitwerking

Gunstige voorwaarden voor woningzoekenden met een (lager) middeninkomen (zoals starters)

- > De gemeente stimuleert ontwikkelende partijen om koopondersteunende maatregelen in te zetten. Dit zijn producten zoals KoopStart en SlimmerKopen. Deze producten helpen middeninkomensgroepen tussen de DAEB-inkomensgrens¹ en de €100.000 om een betaalbare koopwoning te kopen. Deze koopondersteuning blijft minimaal 25 jaar aan de verkochte woning verbonden, waarmee de woning langdurig bestemd blijft voor de doelgroep.
- > De gemeente biedt koopstarters de mogelijkheid om gebruik te maken van de Regeling Starterslening. Deze Regeling is bedoeld om koopstarters in onze gemeente te helpen om woningen te kopen met een koopprijs tot de NHG-grens. Het te belenen bedrag bedraagt 20% van de koopsom tot een maximum €40.000. De Regeling kan ook ingezet worden voor de kosten van verduurzaming en meerwerk bij verbouwingen.

3) Kamerverhuur is in specifieke gevallen en onder voorwaarden toegestaan.

Definitie

Kamerverhuur	Een of meerdere onzelfstandige wooneenheden (kamers) binnen een (voor wonen bestemd) gebouw.
--------------	--

Uitwerking

Kamerverhuur

- > De gemeente staat kamerverhuur toe, mits de verhuurder eveneens woonachtig is op hetzelfde adres. Deze vorm van verhuur is toegestaan tot maximaal 2 kamers in de woning, aan ten hoogste 2 personen.
- > Kamerverhuur die hiervan afwijkt is slechts in specifieke gevallen toegestaan en alleen wanneer hiervoor een omgevingsvergunning is verleend. Te denken valt aan de (grootschalige) huisvesting van studenten, arbeidsmigranten of andere doelgroepen. Deze verhuur moet voldoen aan de nog op te stellen Beleidsregels Kamerverhuur.
- > Woonruimte die verhuurd wordt is veilig en humaan en heeft een huurprijs die passend is voor de kwaliteit van woonruimte.

¹ DAEB-inkomensgrens: inkomensgrens om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning

4) Woningzoekenden naar huurwoonruimte worden beschermd tegen onrecht, discriminatie en uitbuiting.

Uitwerking

- > De gemeente beheert een Meldpunt Goed Verhuurderschap, waar huurders terecht kunnen met meldingen, vragen en klachten en treedt waar nodig op bij misstanden.
- > De gemeente ondersteunt verhuurders bij het goed informeren van hun huurders over rechten en plichten en waar deze terecht kunnen met meldingen, vragen en klachten.

5) Woningzoekenden uit onze regio die in urgente en schrijnende situaties verkeren kunnen een beroep doen op voorrang om een woning toegewezen te krijgen.

Urgent woningzoekenden	Woningzoekenden in urgente en schrijnende situaties zijn personen die onverwacht in omstandigheden zijn beland buiten hun eigen schuld, en deze problemen niet zelfstandig kunnen oplossen zonder hulp, met (dreigende) dakloosheid tot gevolg.
Maatschappelijke urgentie	Bijv. mensen met kinderen die te maken krijgen met bijvoorbeeld een echtscheiding, huiselijk geweld etc of mantelzorgontvangers of -verleners
Sociale urgentie	Bijv. mensen die uitstromen uit een instelling (zoals Blijf van mijn Lijf-huizen, jeugdzorginstellingen, instellingen voor beschermd wonen, penitentiaire inrichtingen etc
Medische urgentie	Bijv. mensen die ernstige fysieke of mentale problemen ervaren, al of niet met een Wmo-indicatie
Volkshuisvestelijke urgentie	Volkshuisvestelijke urgentie is voor statushouders, huurders die vanwege sloop, herstructurering of opeising voor eigen gebruik vervangende huisvesting nodig hebben, of huishoudens van wie de woning door de gemeente is opgekocht voor de uitvoering van openbare werken.

Uitwerking

- > De gemeente neemt een urgentieregeling op in de Huisvestingsverordening, met voorwaarden voor het verlenen van urgentie aan urgent woningzoekenden.
- > Het aanvragen van urgentie vindt plaats via aanbodsites Wooniezie, waar gemeenten en corporaties samenwerken in de uitvoering van de urgentieregeling.

6) Er wordt op ingezet dat woningzoekenden uit de eigen gemeente sneller in aanmerking komen bij het kopen of huren van een woning.

Uitwerking

Voorrangsmogelijkheden

- > De gemeente zet – in samenwerking met corporaties en ontwikkelaars – in op de volgende acties:
 - Nieuwbouwprojecten worden eerst lokaal onder de aandacht gebracht via lokale krant of media.
 - Via afspraken met ontwikkelende partijen is het mogelijk een deel van de te verhuren nieuwbouw toe te delen aan cruciale beroepsgroepen.
 - Corporaties bieden delen van hun bezit aan inwoners uit de eigen gemeente aan. Er komt ruimte voor pilots in de woonruimteverdeling (zie ook Beter Benutten en Van Groot naar Beter).
 - Waar dat mogelijk is, kunnen lokale regelingen meer specifiek onder de aandacht van de eigen inwoners worden gebracht.
 - In de urgentieregeling uit de Huisvestingsverordening komen regionale bindingseisen.

Huisvestingsvergunning

- > De gemeente hanteert omwille van het goed functioneren van de regionale woningmarkt en wegens het ontbreken van aantoonbare schaarste, vooralsnog geen vergunningstelsel op grond van de Huisvestingswet om inwoners met lokale of regionale binding voorrang te geven op het kopen of huren van een woning.
- > De gemeente monitort periodiek de ontwikkelingen op de woningmarkt om vast te stellen of aanvullende maatregelen om de woningmarkt te sturen, noodzakelijk zijn.

5.1. Wonen met zorg en wonen voor ouderen

1) Het woningaanbod in onze gemeente past kwalitatief en kwantitatief bij de veranderende samenstelling van onze samenleving én de veranderende zorg- en ondersteuningsbehoeften van onze inwoners; inclusief mogelijkheden zoals (pre)mantelzorg en meer generaties op het eigen perceel.

Definities

Nultredenwoningen	zijn zelfstandig en zowel intern als extern toegankelijk zonder gebruikmaking van een trap ² . Deze woningen zijn toegankelijk bij oplevering van nieuwbouw of verbouw en behoeven geen aanpassing meer. ³
Geclusterde woningen	voldoen aan de definitie voor nultredenwoningen in een geclusterde woonvorm (minimaal 8 woningen). D.w.z.: ingericht op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan en samenredzaamheid wordt bevorderd. Er moet daarom een - op open en transparante basis te gebruiken - ontmoetingsruimte in pandig aanwezig zijn of op

² Dit geldt voor de woning zelf en in pandig voor de keuken, badkamer, toilet en ten minste 1 slaapkamer.

³ Een reguliere eengezinswoning die wordt aangepast met een traplift is geen nultredenwoning.

	loopafstand voor ouderen (bv. ca. 100 m). Voorbeelden van geclusterde woonvormen: hofjeswoningen, serviceflats, aanleunwoningen, seniorenflats
Zorggeschikte woningen	onderdeel van een geclusterde woonvorm, waar Wlz-zorg verricht kan worden. Om alle vormen van zorg te kunnen leveren, dienen deze wooneenheden en de woonvorm rolstoelgeschikt te zijn. Dus met voldoende ruimte bij de entree, in de toiletruimte en in de badkamer. De woningen zijn dementievriendelijk ingericht en voorzien van een goede en stabiele internetverbinding voor domotica.

Dementievriendelijke inrichting	<p>gericht op het ondersteunen van mensen met dementie, om langer zelfstandig thuis te kunnen wonen en met comfortabel en veiligheid in hun omgeving. De inrichting kent specifieke aanpassingen om de omgeving begrijpelijker, overzichtelijker en veiliger te maken voor mensen met cognitieve beperkingen die veroorzaakt worden door dementie, zoals:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Duidelijke oriëntatiepunten (herkenbare kleuren en vormen om ruimtes te onderscheiden) - Eenvoudige en herkenbare inrichting (overzichtelijk, geen overbodige decoraties, vertrouwd meubilair) - Goede verlichting (veel natuurlijk licht, automatische lichtsensoren) - Veiligheid (geen drempels, veilige vloeren, kooktoestellen met beveiliging, handgrepen in badkamers en gangen) - Logische indeling (om alles makkelijk te vinden te begrijpen, open kasten zodat snel duidelijk is wat zich erin bevindt) - Rustige kleuren en contrasten (om prikkels te voorkomen of te beperken en om dieptes makkelijker in te schatten) - Geruststellende omgeving (geluiddempende materialen en gordijnen om fel zonlicht te dempen; persoonlijke items zoals foto's en schilderijen) - Technologie voor ondersteuning (herinneringshulpmiddelen, domotica voor automatische verlichting of temperatuurregeling, en GPS voor locatiebepaling in geval van verdwalen)
---------------------------------	--

Schematische weergave

	Lichte mobiliteitsbeperking	Matige mobiliteitsbeperking***	Zware mobiliteitsbeperking****
Nultreden*	✓	✓	✓
Nabijheid voorzieningen	-	✓	✓
Geclusterd**	-	-/✓	✓
hoofdslaapkamer oppervlakte	-	13m ² (minimaal)	16m ² (minimaal)
hoofdslaapkamer breedte	-	3,00m (minimaal)	3,15 (minimaal)
Oppervlakte badkamer	-	-	6m ² (minimaal)
Breedte badruimte	-	1,90m (minimaal)	2,50m (minimaal)
Deuren vrije doorgang	-	850mm breed (minimaal)	900mm (minimaal)
Binnendeuren drempels	-	20mm (maximaal)	10mm (maximaal)
Voordeur onderdorpel	-	20mm (maximaal)	20mm (minimaal)
Douche in badkamer	-	vlotte douchevloer met gelijkmatig afschot	vlotte douchevloer met gelijkmatig afschot
vrij vloeroppervlakte douche	-	-	minimaal 1800X1800mm
Draaicircel badkamer	-	-	1800mm minimaal
Draaicircel overige ruimten	-	1500mm (minimaal)	1800mm minimaal
* zelfstandige woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn. Dit houdt in dat je de wo-ningen kan bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat woonkamer, keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toeganke-lijk). Deze woningen zijn toegankelijk bij oplevering van nieuwbouw of verbouw en behoeven geen aanpassing meer.			
** woningen die voldoen aan de definitie voor nultredenwoningen in een geclusterde woonvorm. Geclusterd betekent dat deze woonvormen ingericht zijn op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan en samenredzaamheid wordt bevorderd. Er moet daarom een ontmoetingsruimte in pandig of op loopafstand voor ouderen (bv. ca. 100 m) aanwezig zijn. Die ruimte moet gericht zijn op ontmoeting van bewoners en eventueel buurtbewoners en op een open en transparante basis te gebruiken zijn. Bij clustering gaan we uit van minimaal 8 woningen.			
*** Maatvoering op basis van basispakket Woonkeur Nieuwbouw			
**** Maatvoering op basis van Woonkeur nieuwbouw Pluspakket Wonen met zorg			

Uitwerking

Voldoende woningaanbod voor mensen met een zorgbehoefte en voor senioren

- > De gemeente legt focus op de bouw van geclusterde (collectieve) woonvormen gericht op samenredzaamheid en de kracht uit het eigen netwerk, zoals woonhofjes, woonboerderijen, gemengde woonvormen, gespikkeld wonen (mix van jong en oud of zorgvragers en zorgdragers), woningdelen, mantelwonen en time-outplekken.
- > In de woningbouwprogrammering worden voldoende nultredenwoningen opgenomen, evenals geclusterde woningen en zorggeschikte woningen met een volledig of modulair pakket thuis (VPT / MPT).
- > De gemeente zet specifiek in op realisatie van geclusterde- en zorggeschikte woningen.
- > De gemeente baseert zich bij het bouwen op de behoefte die onder andere via enquête door onder senioren Seniorenbelangen Geldrop-Mierlo in beeld is gebracht.

Mantel(zorg)wonen / meerdere generaties op 1 woonperceel

- > De gemeente hanteert soepele regels voor het samenwonen van meerdere generaties op een woonperceel. Het ontbreken van een zorgbehoefte is geen afwijzingsgrond meer. De tijdelijkheid (zolang de zorgbehoefte hiertoe aanleiding geeft op grond van een zorgindicatie, dan wel maximaal 10 jaar in andere gevallen) blijft van toepassing, tenzij onderbouwd kan worden dat de zorgvuldige toedeling van functies niet in het geding is. In dat geval kan de gemeente (op verzoek van de aanvrager) overwegen om kavelsplitsing toe te staan.

2) Er wordt ingezet op bewustwording, begeleiding en regelingen om de doorstroming naar geschikte woningen te bevorderen.

Uitwerking

Woningaanpassing

- > De gemeente hanteert soepele regels voor het aanpassen van woningen in de bestaande woningvoorraad (met trapliften, hellingbanen, aan- en uitbouwen), met in achtneming van een zorgvuldige toedeling van functies (de beoogde woonvorm moet zich verhouden tot de directe woonomgeving qua structuur en uitstraling en geen belemmeringen opleveren voor nabijgelegen percelen).
- > De gemeente maakt afspraken met woningcorporaties om hun woningvoorraad levensloopgeschikt te maken, zodat deze aansluit bij de behoeften van senioren en andere doelgroepen met specifieke woonwensen. Hierdoor kunnen mensen langer zelfstandig thuis blijven wonen, ook als hun zorgbehoefte verandert.
- > De gemeente streeft ernaar dat (huur)woningen die zijn aangepast via de Wmo (Wmo-woningen), beschikbaar blijven voor inwoners die een aangepaste woning nodig hebben vanwege de zorgbehoefte. Hierover maakt de gemeente concrete procesafspraken met corporaties.

Bewustwording en begeleiding

- > De gemeente ondersteunt initiatieven die bijdragen aan een tijdige bewustwording.
- > De gemeente ondersteunt senioren in het aanpassen van de eigen woning door bij te dragen in de bekostiging van woningscans.
- > De gemeente ondersteunt waar nodig in de begeleiding van senioren naar passende woonruimte, bijvoorbeeld door vraag naar en aanbod van begeleiding bijeen te brengen. Onderzocht moet worden wat op dit vlak nodig is en hoe dit kan worden gerealiseerd.

Doorstroming

- > Enkele corporaties in onze regio hanteren in dat kader al doorstroomregels voor huishoudens die eigenlijk niet meer passend wonen. Van groot naar beter is hiervan een bekend voorbeeld. Kleine huishoudens (vaak senioren) in te grote woningen wordt binnen die regeling de mogelijkheid geboden om naar een kleinere, passende woning te verhuizen.
- > De gemeente onderzoekt de inzet van financiële instrumenten om inwoners te stimuleren om door te stromen.

5.2. Wonen voor aandachtsgroepen

1) Het woningaanbod voor aandachtsgroepen wordt vergroot.

Definities

Aandachtsgroepen	Arbeidsmigranten, woonwagenbewoners, dak- en thuislozen, sociaal urgenten, medisch urgenten, statushouders, uitwonende studenten, uitstromers uit intramurale instellingen, ontheemden uit Oekraïne.
------------------	--

Uitwerking

Passende huisvesting voor aandachtsgroepen

- > De gemeente streeft naar goede en passende huisvesting voor aandachtsgroepen in alle wijken van onze gemeente. Bij de (her)ontwikkeling van woningbouwlocaties neemt de gemeente in overweging of en op welke wijze de betrokken locatie geschikt is voor huisvesting van een of meerdere van de aandachtsgroepen.

2) Woonruimte voor arbeidsmigranten is veilig en humaan en draagt bij aan goede leefomstandigheden tegen een redelijke huurprijs.

Uitwerking

Betaalbare, veilige en humane woonruimte voor arbeidsmigranten

- > Er is een Meldpunt Goed Verhuurderschap waar arbeidsmigranten terecht kunnen met meldingen, vragen en klachten.
- > Verhuurders zijn in staat arbeidsmigranten te informeren over rechten en plichten en waar ze terecht kunnen met meldingen, vragen en klachten. De gemeente reikt verhuurders hiervoor middelen aan uit de toolbox die de VNG heeft ontwikkeld.

3) Woonwagenbewoners hebben een duidelijk toekomstperspectief.

Uitwerking

Duidelijk toekomstperspectief woonwagenbewoners

- > De (her)ontwikkeling van woonwagenlocaties verhoudt zich tot het recht van de woonwagengemeenschap om volgens hun culturele identiteit te wonen.
- > Het beleid geeft invulling aan de lokale situatie van onze woonwagengemeenschap. Naast het aantal benodigde standplaatsen gaat het ook om onder andere de manier van toewijzing van deze standplaatsen.

5.3. Nieuwbouw en gewenste ontwikkelingen van de woningvoorraad

1) Er wordt voldoende woningen en woonruimten gebouwd voor de lokale en regionale behoefte tot en met 2030.

Uitwerking

Bouwopgave

- > De gemeente stuurt erop dat over de periode 2024-2030 in ieder geval 1.066 woningen (netto) worden gebouwd, waarvan de helft toekomt aan de lokale behoefte op grond van de provinciale Bevolkings- en Woningbehoefteprognoses (2023). Over 2022-2024 zijn er inmiddels 499 gebouwd.
- > De gemeente spant zich in om zo mogelijk meer woningen te realiseren om bij te dragen aan de Beethovendeal⁴.

Aanpak

- > De gemeente neemt nadrukkelijk de regie in handen en hanteert een programmatische aanpak voor de woningbouwopgave. Opgave, ontwikkelstrategie, locaties, programmering en samenwerkingsvormen om de doelen te bereiken, worden hierin samengebracht. Deze programmatische aanpak wordt in de eerste maanden van 2025 opgeleverd om daarna door het college te worden vastgesteld. Deze aanpak is nodig om de resterende opgave tot en met 2030 te realiseren, te weten: minimaal 1.066 woningen.
- > De gemeente stuurt erop dat:
 - o de totale plancapaciteit over de gehele periode ten minste 130% bedraagt van de opgave (in verband met planuitval); en
 - o elk jaar voldoende harde plancapaciteit beschikbaar is voor de woningbouw in de drie daarop volgende jaren.

2) Het percentage sociale huur blijft tenminste op peil in onze gemeente.

Uitwerking

Sociale huur op peil houden

- > De gemeente stuurt erop dat het percentage sociale huurwoningen in onze gemeente in 2030 tenminste 25,9%⁵ is van de gehele woningvoorraad.

3) Uitponden is in principe niet toegestaan.

Uitwerking

Regels voor uitponden van sociale huurwoningen

- > Uitponden (het onttrekken door verkoop) van sociale huurwoningen is in beginsel niet toegestaan.
- > Uitzonderingen zijn mogelijk wanneer:

⁴ in de Beethovendeal spreken Rijk, regio en bedrijfsleven af dat de bouwopgave tot en met 2030 wordt verhoogd door de bouw van nog eens 17.000 woningen naar voren te halen. Dit brengt de totale hoeveelheid te bouwen woningen tot en met 2030 op circa 62.000 woningen. Naar evenredigheid betekent dit voor Geldrop-Mierlo totaal 1.517 woningen.

⁵ percentage sociale huurwoningen 2022, bron CBS.

- nieuw aanbod wordt gerealiseerd, waarbij per saldo het aantal sociale huurwoningen in onze gemeente toeneemt;
 - de verkoop de sociale veerkracht in de buurt kan versterken en;
 - De woning tenminste het energielabel C heeft.
- > Wanneer het uit te ponden bezit (bij voorkeur weer langdurig) ten goede komt van huishoudens met lagere of middeninkomens (bijvoorbeeld via middenhuur of koopondersteunende maatregelen).

4) Het nieuwbouwprogramma bevat gemiddeld voor twee derde aan betaalbare woningen;

- a. Gemiddeld 30% van de planvoorraad is bestemd voor sociale huur. Hierbij trekken we samen op met de woningcorporaties in onze gemeente.
- b. Gemiddeld 36% van de planvoorraad is bestemd voor middeldure huur en betaalbare koop, waarbij gestreefd wordt naar voldoende prijsdifferentiatie.

Uitwerking

Woningcorporaties als sterke partners in de sociale woningbouwopgave

- > De corporaties Woonbedrijf, Wooninc. (in Geldrop) en Compaen (in Mierlo) zijn belangrijke partners voor onze gemeente bij het
- toewijzen van sociale huurwoningen aan onze inwoners,
 - realiseren van voldoende woonruimte in de sociale huur (en middenhuur) en het
 - investeren in een duurzame woonomgeving en leefbare en veerkrachtige buurten.
- > Jaarlijks maken we prestatieafspraken met corporaties en huurdersvertegenwoordigers van de sociale huurwoningen over betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid en wonen en zorg.

Plan capaciteit bestaat uit minimaal 30% sociale huur

- > Van alle woningen in de plan capaciteit is ten minste 30% een sociale huurwoning. Op planniveau kan hiervan naar boven of beneden afgeweken worden. Maar alleen als dit bijdraagt aan een betere mix van woningen en versterking van de veerkracht in de buurt of wijk.
- > In de tabel "Ontwikkelrichting woningbouwinitiatieven in buurten en wijken" geven we globaal aan wat er in de woningvoorraad moet gebeuren en waar toevoeging van sociale huur gewenst is. Dit vraagt nog om nadere specificering en om nadere afspraken met de corporaties. Zij zijn de eerstaangewezen partij om het deel sociale huur te (helpen) ontwikkelen, realiseren en uiteindelijk te beheren.
- > Onder het toevoegen van sociale huur verstaan we: nieuwbouw op braakliggend terrein, nieuwbouw in transformatiegebied (kantoor of bedrijf worden woningen), verbouw binnen bestaand corporatiebezit en sloop-nieuwbouw van corporatiebezit, met het oogmerk tot een meer en gevarieerder aanbod binnen het bezit te komen.
- > Uitgangspunten voor nieuwbouwplannen:
- in wijken en buurten waar sprake is van een lager aandeel sociale huurwoningen dan gemiddeld, bevatten woningbouwplannen een groter aandeel sociale huur (50 tot 100%).

- in wijken en buurten waar sprake is van een hoger aandeel sociale huurwoningen dan gemiddeld, bevatten woningbouwplannen een kleiner aandeel sociale huur (< 30%). Hier wordt juist meer ingezet op middenhuur en eventuele verkoop met inzet van koopondersteunende maatregelen.

Betaalbare woningen in nieuwbouwplannen en prijsdifferentiatie

- > Van alle woningen in de plancapaciteit is ten minste 36% een middeldure huur- of betaalbare koopwoning. Op planniveau kan hiervan naar boven of beneden afgeweken worden. Maar alleen als dit bijdraagt aan een betere mix van woningen en versterking van de veerkracht in de buurt of wijk. In overeenstemming met de regionale afspraken streven we hierbij een verdeling na van 16% middeldure huur en 20% betaalbare koop.
- > Binnen het aandeel betaalbare koop heeft minimaal een kwart van de woningen een koopprijs vrij op naam die valt in de prijs categorie 'lage middeldure koop' volgens de Regionale Begrippenlijst.

5) Voor nieuwbouw van sociale huurwoningen geldt: WoonST, tenzij.

Uitwerking

WoonST, tenzij...

- > WoonST is het bouwstroomconcept van de woningcorporaties. Binnen dit concept – gericht op het versneld, betaalbaar en circulair bouwen van kwalitatieve huurwoningen – zijn 6 productmarktcombinaties uitgewerkt (voor kleine huishoudens, kleine gezinnen en senioren, zowel grondgebonden als gestapeld). Buiten gestandaardiseerde indelingen van de woningen kan gevarieerd worden met materiaalgebruik, kleur en afwerking.
- > Voor sociale huur geldt WoonST als uitgangspunt voor de ontwikkeling, tenzij aantoonbaar is dat omgevingsfactoren maken dat WoonST niet haalbaar is.
- > Voor middeldure huur door corporaties heeft WoonST de voorkeur.

Standaard kaveloppervlakten sociale huur

- > Bij de bouw van sociale huurwoningen gelden vaste kaveloppervlakten van circa 90 m² voor grondgebonden woningen. De kavelprijs per sociale huurwoning is hierop berekend. Deze kavelprijs vormt ook de basis voor sociale huurappartementen. Zie ook 'de juiste woning op de juiste plek'.

6) Nieuwe gemeentelijke grondposities en vrijkomend maatschappelijk vastgoed in buurten waar een tekort is aan betaalbare woningen, worden maximaal benut voor betaalbare woningbouw.

Uitwerking

Grondprijzen sociale huur

- > De grondprijs voor een m2 grondgebonden sociale huurwoning voor 2025 bedraagt € 280,- per m2 exclusief btw. Dit bedraagt de prijs wanneer corporaties van de gemeentegrond afnemen. De genoemde grondprijs is een all in-prijs. De kosten voor verwerving, planvorming en procedures, nadeelcompensatie, bouw- en woonrijp maken, nutsvoorzieningen, parkeergelegenheid in de openbare ruimte en bijdragen voor kostenverhaal en financiële bijdragen maken onderdeel uit van deze grondprijs.
- > Als er sociale huurwoningen worden gerealiseerd op gronden van derden, dan zal de gemeente in de anterieure overeenkomst met ontwikkelende partijen opnemen dat de grond voor de sociale huurwoningen voor de genoemde grondprijs per m2 moet worden overgedragen aan een woningcorporatie.

Vaste grondprijs per kavel of appartement

- > De gemeente streeft naar een gemiddelde grondgebonden kavel per sociale huurwoning van 90 m2. Dat leidt tot een gemiddelde prijs per kavel van ruim € 25.000,-. Voor appartementen in de sociale huur zal het grondwaardeaandeel per appartement ook niet hoger zijn dan deze € 25.000,-.

Kostenverhaal

- > Ook voor plannen op gronden van woningcorporaties zijn het kostenverhaal en de financiële bijdragen verplicht, tenzij er aantoonbaar een tekort rust op de gehele grondexploitatie van het betreffende project. Dat betekent dat ook voor elke te bouwen woning door of in opdracht van een woningcorporatie opdrachten in beginsel in rekening worden gebracht. Gezien de bijdragen naar draagkracht zijn de opdrachten voor sociale huurwoningen echter wel aanzienlijk lager dan die voor andere woningcategorieën.

Tegemoetkoming sociale woningbouw

- > Grondeigenaren kunnen op verzoek in aanmerking komen voor een tegemoetkoming uit de Reserve sociale woningbouw als voor de betreffende grondexploitatie een tekort ontstaat als gevolg van dit hogere aandeel sociale huurwoningen dan het gemiddelde aandeel van 30%.
 - o De maximale bijdrage wordt berekend op basis van het verschil tussen de netto vóór kostenverhaal gecorrigeerde grondopbrengst van een plan met een gemiddeld programma (30% sociale huur, 36% middeldure koop en huur, 34% dure koop en huur (conform Nationale Bouw- en Woonagenda (2022) en Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant (2023)) en de netto vóór kostenverhaal gecorrigeerde grondopbrengst van een plan met een hoger aandeel sociale huurwoningen.
 - o Randvoorwaarde:
 - voor de in te brengen gronden is een marktconforme prijs is betaald op basis van de gebruikerswaarde (getaxeerde grondwaarde op basis van de bestaande functie cq de bestemming)

- voor corporatiebezit wordt dat de actuele boekwaarde van de betreffende woningen gehanteerd.
- de bijdrage kan nooit hoger zijn dan het door de gemeente berekende grondexploitatietekort voor de betreffende ontwikkeling.

7) Nieuwbouwplannen dragen naar typologie, prijscategorie en doelgroep bij aan variëteit en een goede balans over alle wijken en buurten.

Uitwerking

De juiste woning op de juiste plek

- > Een buurt of wijk met een goede mix wordt gekenmerkt door diversiteit in woningaanbod, en waar mensen van verschillende achtergronden en inkomensniveaus samen kunnen wonen. Deze buurten en wijken kennen een sterke sociale veerkracht. Met krachtige netwerken waarbij mensen de mogelijkheid hebben om in de eigen buurt wooncarrière te maken.
- > Om een goede mix van de voorraad per buurt te realiseren, geeft de gemeente per buurt aan voor welke doelgroepen en prijsklassen gebouwd mag worden. Buurten waar thans sprake is van een onevenwichtige mix krijgen een bouwopgave om meer of minder sociale huisvesting te realiseren.
- > Op buurt- en wijkniveau is de bestaande woningvoorraad inzichtelijk naar typologie, prijscategorie en doelgroep. Dit inzicht vormt het uitgangspunt voor het bepalen van het programma voor de te ontwikkelen locaties en gebieden in de betreffende buurt en wijk. Bijlage XX bevat hiervoor de basis.
- > Het woningbouwprogramma wordt gemonitord. Bestuur, inwoners en overige stakeholders hebben via een publieke versie inzicht in het woningbouwprogramma. De publieke versie bevat de plannen die in studie, in voorbereiding of in uitvoering zijn.
- > De kwaliteit van woningbouwplannen wordt getoetst aan de Brainport Principes, zoals vastgelegd in het Afsprakenkader Wonen van het SGE (2022). Deze principes fungeren als richtlijnen en inspiratiekader om ruimtelijke kwaliteit, passende woonmilieus, innovatie, duurzaamheid, gezonde verstedelijking en leefbaarheid te bevorderen binnen onze woningbouwprojecten.
- > De bouw van appartementen is zowel in Mierlo als Geldrop voorstelbaar. Voor Mierlo moeten plannen zich verhouden tot het dorpse woonmilieu en voor Geldrop mag het plan een meer stedelijke uitstraling hebben.

Ontwikkelrichting woningbouwinitiatieven in buurten en wijken

> De gemeente streeft op vrijkomende locaties in de volgende buurten / wijken naar de volgende ontwikkelrichting voor woningbouwinitiatieven:

Wijk / buurt	<i>Karakteristiek bestaande voorraad (2022/2023)</i>		<i>Gewenste ontwikkelrichting</i>
Zesgehuchten	<i>Inwonertal</i>	3.600	<ul style="list-style-type: none"> • Wonen met zorg (geclusterd, vpt / mpt) • 50—100% van programma sociale huur • Middenhuur en betaalbare koop
	<i>Kleine huishoudens</i>	1.000 (1.575 pers.)	
	<i>Inwoners ouder dan 65 jaar</i>	Ca 900	
	<i>Aantal woningen</i>	1.500	
	- <i>Gezinswoningen</i>	88%	
	- <i>Rij- en hoekwoningen</i>	50%	
	- <i>Appartementen</i>	25%	
	<i>Huur, waarvan corporatiebezit</i>	14%, 9%	
	<i>Vloeroppervlak > 135 m2</i>	50%	
Genoehuis	<i>Inwonertal</i>	3.600	<ul style="list-style-type: none"> • Wonen met zorg (geclusterd, vpt / mpt) • 50—100% van programma sociale huur
	<i>Kleine huishoudens</i>	800 (1.280 personen)	
	<i>Inwoners ouder dan 65 jaar</i>	550	
	<i>Aantal woningen</i>	1.450	
	- <i>Gezinswoningen</i>	96%	
	- <i>Rij- en hoekwoningen</i>	75%	
	- <i>Appartementen</i>	5%	
	<i>Huur, waarvan corporatiebezit</i>	19%, 14%	
	<i>Vloeroppervlak > 135 m2</i>	61%	
Skandia	<i>Inwonertal</i>	3.150	<ul style="list-style-type: none"> • Wonen met zorg (geclusterd, vpt / mpt) • 50—100% van programma sociale huur
	<i>Kleine huishoudens</i>		
	<i>Inwoners ouder dan 65 jaar</i>	540	
	<i>Aantal woningen</i>	1.300	
	- <i>Gezinswoningen</i>	95%	
	- <i>Rij- en hoekwoningen</i>	73%	
	- <i>Appartementen</i>	5%	
	<i>Huur, waarvan corporatiebezit</i>	19%, 0%	
	<i>Vloeroppervlak > 135 m2</i>	33%	
Centrum	<i>Inwonertal</i>	2.850	<ul style="list-style-type: none"> • Wonen met zorg (geclusterd, vpt / mpt) • 50—100% van programma sociale huur • (met uitzondering van locaties die vallen onder de Woningbouwimpuls)
	<i>Kleine huishoudens</i>	1.250	
	<i>Inwoners ouder dan 65 jaar</i>		
	<i>Aantal woningen</i>	1.530	
	- <i>Gezinswoningen</i>	42%	
	- <i>Rij- en hoekwoningen</i>	28%	
	- <i>Appartementen</i>	58%	
	<i>Huur, waarvan corporatiebezit</i>	45%, 22%	
	<i>Vloeroppervlak > 135 m2</i>	33%	
Akert	<i>Inwonertal</i>	2.140	<ul style="list-style-type: none"> • Wonen met zorg (geclusterd, vpt / mpt) • Mix van sociale huur en middenhuur, evt betaalbare koop
	<i>Kleine huishoudens</i>	900 (1.170 personen)	
	<i>Inwoners ouder dan 65 jaar</i>	600	

	<i>Aantal woningen</i>	1.200	
	- <i>Gezinswoningen</i>	40%	
	- <i>Rij- en hoekwoningen</i>	33%	
	- <i>Appartementen</i>	60%	
	<i>Huur, waarvan corporatiebezit</i>	49%, 41%	
	<i>Vloeroppervlak > 135 m2</i>		
Braakhuizen-N	<i>Inwonertal</i>	4.530	<ul style="list-style-type: none"> • Wonen met zorg (geclusterd, vpt / mpt) • 50—100% van programma sociale huur
	<i>Kleine huishoudens</i>	1.150 (1.745 pers.)	
	<i>Inwoners ouder dan 65 jaar</i>	800	
	<i>Aantal woningen</i>	1.900	
	<i>Gezinswoningen</i>	82%	
	<i>Rij- en hoekwoningen</i>	80%	
	<i>Appartementen</i>	8%	
	<i>Huur, waarvan corporatiebezit</i>	25%, 19%	
	<i>Vloeroppervlak > 135 m2</i>	26%	
Braakhuizen-Z	<i>Inwonertal</i>	3.950	<ul style="list-style-type: none"> • Wonen met zorg (geclusterd, vpt / mpt) • Mix van sociale huur (<30%), middenhuur en betaalbare koop
	<i>Kleine huishoudens</i>	1.250 (1.785 pers.)	
	<i>Inwoners ouder dan 65 jaar</i>	900	
	<i>Aantal woningen</i>	1.820	
	- <i>Gezinswoningen</i>	76%	
	- <i>Rij- en hoekwoningen</i>	56%	
	- <i>Appartementen</i>	24%	
	<i>Huur, waarvan corporatiebezit</i>	41%, 35%	
	<i>Vloeroppervlak > 135 m2</i>	22%	
Coevering	<i>Inwonertal</i>	5.250	<ul style="list-style-type: none"> • Wonen met zorg (geclusterd, vpt / mpt) • Mix van sociale huur (< 30%), middenhuur en betaalbare koop
	<i>Kleine huishoudens</i>	1.830 (2.565 pers.)	
	<i>Inwoners ouder dan 65 jaar</i>	1.300	
	<i>Aantal woningen</i>	2.600	
	- <i>Gezinswoningen</i>	59%	
	- <i>Rij- en hoekwoningen</i>	58%	
	- <i>Appartementen</i>	41%	
	<i>Huur, waarvan corporatiebezit</i>	64%, 56%	
	<i>Vloeroppervlak > 135 m2</i>	17%	
Mierlo	<i>Inwonertal</i>	9.700	<ul style="list-style-type: none"> • Wonen met zorg (geclusterd, vpt / mpt) • Mix van sociale huur, middenhuur en betaalbare koop
	<i>Kleine huishoudens</i>	2.980 (4.320 pers.)	
	<i>Inwoners ouder dan 65 jaar</i>	2.500	
	<i>Aantal woningen</i>	4.350	
	- <i>Gezinswoningen</i>	89%	
	- <i>Rij- en hoekwoningen</i>	59%	
	- <i>Appartementen</i>	11%	
	<i>Huur, waarvan corporatiebezit</i>	32%, 27%	
	<i>Vloeroppervlak > 135 m2</i>	51%	
Mierlo-Dorp	<i>Inwonertal</i>	2.240	<ul style="list-style-type: none"> • Wonen met zorg (geclusterd, vpt / mpt)

	<i>Kleine huishoudens</i>	760 (1.025 personen)	<ul style="list-style-type: none"> Mix van sociale huur (< 30%), middenhuur en betaalbare koop
	<i>Inwoners ouder dan 65 jaar</i>	620	
	<i>Aantal woningen</i>	1.075	
	- <i>Gezinswoningen</i>	...	
	- <i>Rij- en hoekwoningen</i>	...	
	- <i>Appartementen</i>	...	
	<i>Huur, waarvan corporatiebezit</i>	40%, 32%	
	<i>Vloeroppervlak > 135 m2</i>	...	
Neerakkers	<i>Inwonertal</i>	3.815	<ul style="list-style-type: none"> Wonen met zorg (geclusterd, vpt / mpt) Mix van sociale huur (< 30%), middenhuur en betaalbare koop
	<i>Kleine huishoudens</i>	1.130 (1.690 pers.)	
	<i>Inwoners ouder dan 65 jaar</i>	1.010	
	<i>Aantal woningen</i>	1.710	
	- <i>Gezinswoningen</i>	...	
	- <i>Rij- en hoekwoningen</i>	...	
	- <i>Appartementen</i>	...	
	<i>Huur, waarvan corporatiebezit</i>	38%, 37%	
	<i>Vloeroppervlak > 135 m2</i>	...	
Kerkakkers	<i>Inwonertal</i>	2.995	<ul style="list-style-type: none"> Wonen met zorg (geclusterd, vpt / mpt) Mix van sociale huur (50% < 100%), middenhuur en betaalbare koop
	<i>Kleine huishoudens</i>	785 (1.275 personen)	
	<i>Inwoners ouder dan 65 jaar</i>	820	
	<i>Aantal woningen</i>	1.260	
	- <i>Gezinswoningen</i>	...	
	- <i>Rij- en hoekwoningen</i>	...	
	- <i>Appartementen</i>	...	
	<i>Huur, waarvan corporatiebezit</i>	16%, 13%	
	<i>Vloeroppervlak > 135 m2</i>	...	
Luchen	<i>Inwonertal</i>	1.630	<ul style="list-style-type: none"> Wonen met zorg (geclusterd, vpt / mpt) Mix van sociale huur (50% < 100%), middenhuur en betaalbare koop
	<i>Kleine huishoudens</i>	260 (435 personen)	
	<i>Inwoners ouder dan 65 jaar</i>	170	
	<i>Aantal woningen</i>	610	
	- <i>Gezinswoningen</i>	...	
	- <i>Rij- en hoekwoningen</i>	...	
	- <i>Appartementen</i>	...	
	<i>Huur, waarvan corporatiebezit</i>	12%, 8%	
	<i>Vloeroppervlak > 135 m2</i>	...	

Zelfbouw / eigentijdse woonvormen

- > Wanneer (maatschappelijk) vastgoed vrijkomt, neemt de gemeente steeds in overweging of zelfbouw / eigentijdse woonvormen aan de orde kunnen zijn.
- > Onder zelfbouw / eigentijdse woonvormen verstaan we
 - o Tijdelijke bewoning: bewoning, waarbij de tijdelijkheid wordt bepaald door de woning zelf, de aard van de bewoning of de locatie

- Tiny houses: 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). Voor deze woonvorm gelden de volgende voorwaarden:
 - De beoogde locatie voldoet aan de ambities en opgaven uit de omgevingsvisie;
 - Het initiatief omvat minimaal een cluster van 5 Tiny houses⁶ en is gericht op een vorm van gemeenschappelijkheid / communityvorming;
 - Bij ontwerp en bouw wordt slim gebruik gemaakt van ruimte en innovatieve technologieën, waarbij specifieke duurzaamheid en kwaliteit leidend zijn;
- > Collectief Particulier Opdrachtgeverschap
 - De beoogde locatie voldoet aan de ambities en opgaven uit de omgevingsvisie;
 - Het initiatief heeft een beperkte schaal (richtaantal 20 woningen), waarbij het maatschappelijke karakter (ideele doelstelling, wonen met zorg, wonen voor senioren, communityvorming) sterke voorkeur geniet;
 - Het is voor een goed proces vereist dat de deelnemers goed zijn georganiseerd (rechtsvorm, contracten, (mede)zeggenschap etc.)
- > Initiatieven voor zelfbouw / eigentijdse woonvormen op gronden van derden treden we met een positieve grondhouding tegemoet, zolang ze zich verhouden tot de hierboven genoemde voorwaarden en eventueel de voorwaarden in het Afwegingskader Kavelsplitsing. De rol van de gemeente strekt zich in beginsel tot de wettelijke taken om de ontwikkeling mogelijk te maken.

8) De bestaande woningvoorraad wordt zo goed mogelijk benut: waar nodig en mogelijk versoepelen we de regels voor het creëren van (tijdelijk) extra woonruimte.

Definities

Betere benuttingsvorm	
Optoppen	Onder optoppen verstaan we het toevoegen van een of meerdere woonlagen op het dak van een bestaand gebouw.
Woningsplitsen	Onder woningsplitsen verstaan we het bouwkundig en/of functioneel splitsen en een woning in twee of meer wooneenheden ten behoeve van de vestiging van meer dan één huishouden
Transformeren	Het functioneel en bouwtechnisch veranderen van een bestaand (niet-woon)gebouw naar woningen
Bijplaatsen	Het bijplaatsen van een kleine zelfstandige woning, bijvoorbeeld in de tuin
Friendswonen	Samenwonen met gedeelde faciliteiten zoals woonkamer, keuken of buitenruimte
Woningdelen	Meerdere huishoudens worden samen één huishouden
Hospitaverhuur	Het huren van een kamer bij iemand anders in huis

⁶ Als richtlijn voor een basaal zelfvoorzienend Tiny house, met ruimte voor energieopwek, regenwateropvang en eigen gewasteelt, moet doorgaans gedacht worden aan een ruimteclaim tussen de 500 en 1000m² per Tiny house.

Uitwerking

Betere benuttingsvormen die rechtstreeks worden toegestaan

- > Hospitaverhuur en friendswonen zijn zonder omgevingsvergunning toegestaan mits ze voldoen aan de voorwaarden uit het omgevingsplan.
- > Voor optoppen en overige vormen van betere benutting onderzoekt de gemeente in samenwerking met de regio de mogelijkheden en voorwaarden om hier ruimte aan te bieden.

9) Onder voorwaarden is kavelsplitsing toegestaan.

Definitie

Kavelsplitsing	Op een bestaand perceel worden een of meerdere nieuw(e) bouwvlak(ken) ten behoeve van wonen gecreëerd
----------------	---

Uitwerking

- > De gemeente staat kavelsplitsing onder voorwaarden toe. Hiervoor is het nodig een ruimtelijke procedure te doorlopen. Kavelsplitsing is daarbij een uitzondering, geen regel, en zal altijd maatwerk blijven vragen.
- > Kavelsplitsing is gericht op meerwaarde en dient bij te dragen aan het algemeen belang. Te denken valt aan de volgende vormen van meerwaarde:
 - sociaal: kavelsplitsing biedt mensen de mogelijkheid om in de eigen buurt/gemeenschap te blijven wonen. Ook biedt het families de mogelijkheid om samen naast elkaar te wonen. Het kan vereenzaming tegengaan en sociale contacten bevorderen.
 - volkshuisvestelijk: door het splitsen van kavels ten behoeve van nieuwbouw kan een specifiek type woning worden toegevoegd. Hierbij dient aansluiting te worden gezocht bij het gemeentelijk woonbeleid (woningtype, doelgroep, prijs): starters, alleenstaanden en senioren.
 - zorg: door kavelsplitsing kunnen woningen worden toegevoegd voor een specifieke doelgroep, bijvoorbeeld een doelgroep met een zorgvraag.
 - duurzaamheid: door de kavelsplitsing wordt een bijdrage geleverd aan de toename van de opwekking van duurzame energie en besparing van energieverbruik; wordt er zorgvuldig omgegaan met grondstoffen, bouwmaterialen en afval; wordt bijgedragen aan het vergroten van de bestendigheid tegen het veranderende klimaat.
- > De uitwerking van de kavelsplitsing dient te passen in de bestaande ruimtelijke structuur. Hierbij valt te denken aan kwaliteitsverbetering, behoud of versterking van dorpse structuren, impulsen voor groen en natuur etc.
- > De gemeente hanteert bij de beoordeling van verzoeken om kavelsplitsing het vast te stellen Afwegingskader kavelsplitsing.

5.4. Kwaliteit en duurzaamheid van woningen

1) Woningen zijn van goede kwaliteit (maatvoering, footprint, woongenot, duurzaamheid en energieverbruik).

Definities⁷

Gebruiksklaar	Nieuwbouwwoningen worden gebruiksklaar opgeleverd. Onder gebruiksklaar wordt verstaan: voorzien van alle benodigde installaties (keuken, sanitair en elektra, warmtevoorziening, water, en riool) en inrichtingen die onmiddellijke bewoning mogelijk maken.
Minimale oppervlakte	Voor appartementen is de minimale gebruiksoppervlakte 45 m ² , te berekenen volgens de NVM Meetinstructies.
Verplichte afnames	Voor alle prijsklassen geldt dat in geval van verplichte afnames van 'extra's' (zoals garages of parkeerplaatsen of gemeenschappelijke ruimten-voorzieningen) de kosten die hiervoor in rekening worden gebracht worden meegerekend bij het bedrag van de huur.
Middenhuur	Huurwoningen in de middenhuur kennen een prijs tussen de liberaliseringsgrens en de grens voor middenhuur. Huurwoningen met een kwaliteit tussen de 143 en 186 punten volgens het nieuwe woningwaarderingssysteem tellen mee als middenhuurwoning. De puntentelling maakt deel uit van de huurovereenkomst.
Duurzame woning	Een woning met een label A of hoger

*) voor de meest actuele begrippen en definities wordt verwezen naar de Regionale Begrippenlijst van de MRE

Uitwerking

Maatvoering

- > De gemeente hanteert een minimale gebruiksoppervlakte. Uitzonderingen daargelaten (waaronder (studenten)studio's en onzelfstandige woonruimten), borgen we hiermee voldoende woonkwaliteit. Oplopende kosten van materiaal en arbeid moeten in plaats van een 'race to the bottom' leiden tot productinnovaties en slimmer bouwen.
- > De gemeente hanteert bij de toetsing van woningen gericht op wonen met zorg een minimale beukmaat van 6,30 m (overeenkomstig WoonST), tenzij uit het ontwerp blijkt dat alle primaire ruimten op een goede manier passen binnen een kleinere beukmaat.

Verduurzaming van de bestaande voorraad

- > Corporaties hebben uiterlijk in 2028 hun bezit verduurzaamd tot minimaal label C. In beginsel gebeurt dit niet door het uitpanden van bezit met een lager label.

⁷ voor de meest actuele begrippen en definities wordt verwezen naar de Regionale Begrippenlijst van de MRE die jaarlijks wordt geactualiseerd.

5.5. Gewenste inzet voor leefbaarheid

1) De kwaliteit van de openbare ruimte is geborgd, waarbij bijzondere aandacht uitgaat naar veiligheid, speel- en ontmoetingsplekken. In het bijzonder bij plannen waarin sprake is van verdichting.

Uitwerking

- > In een leefbare buurt is sprake van een gevarieerd aanbod van woningen, met diverse prijsklassen en voor diverse doelgroepen. Er is sprake van veerkracht; inwoners voelen zich thuis en veilig in de buurt en ervaren weinig overlast. Ze zijn in staat om – met ondersteuning – veranderingen en tegenslagen op te vangen. Ze zijn gezond en voelen zich uitgenodigd om deel te nemen in de buurt; wijkcentra liggen binnen bereik en nodigen uit om binnen te lopen.
- > In een leefbare buurt heeft de openbare ruimte een goede kwaliteit. Plannen met waarin sprake is van verdichting (grotere woningdichtheid) moeten samengaan met hoogwaardige, klimaat-adaptieve buitenruimtes en publieke binnenruimtes.
 - Stedelijke openbare ruimtes moeten naast wateroverlast ook hittestress beheersbaar houden.
 - Gemeenschappelijk beheerde buitenruimtes kunnen de betrokkenheid van bewoners en de leefbaarheid van de wijk versterken.
 - Bewonersinitiatieven kunnen een belangrijk rol spelen in de sociale cohesie van de wijk.
- > Bij appartementengebouwen is in beginsel voorzien in een fysieke (binnen)ruimte om te spelen en te ontmoeten. Dit hoeft niet altijd een gebouwde voorziening te zijn en het kan ook gaan om aansluiting bij naburige voorzieningen.

Bijlage 2. Doorwerking in lokale wet- en regelgeving

Bij het vaststellen van nieuwe of aangepaste beleidskeuzes kan dit doorwerken in de lokale wet- en regelgeving. De beleidskeuzes inzake wonen werken door in het Omgevingsplan en mogelijk ook in de APV.

Verordeningen

- > Huisvestingsverordening 2024-2027 (gericht op de toewijzing van woningen; urgentieregeling, te actualiseren)
- > Doelgroepenverordening (gericht op het realiseren en behouden van voldoende betaalbare woningen voor lage en middeninkomens; beperkte actualisering van prijsgrenzen en definities)

Omgevingsplan

- > (uiteindelijk) integratie van doelgroepenverordening en beleidsregels / afwegingskaders gericht op de evenredige toedeling van functies aan de fysieke leefomgeving

Beleidsregels en afwegingskaders

- > Afwegingskader Kavelsplitsing (toetsingskaders voor beoordeling van initiatieven voor kavelsplitsing)
- > Beleidsregels Kamerverhuur (toetsingskaders voor beoordeling van verzoeken om kamerverhuur, handvatten voor handhaving, toezicht en communicatie kamerverhuur)
- > Beleidsregels mantelwonen (toetsingskaders voor beoordeling van initiatieven voor mantelwonen)
- > Beleidsregels betere benutting bestaande woningvoorraad (toetsingskaders voor beoordeling van initiatieven voor vormen van betere benutting bestaande woningvoorraad)

(Stimulerings)regelingen

- > Regeling Starterslening (bestaand, te actualiseren)
- > Regeling Doorstroomregeling (indien definitief ingezet)

Bijlage 3. Activiteiten als gevolg van de beleidskeuzes

In deze bijlage is een overzicht gegeven van de meest in het oog springende activiteiten die op programmatische wijze of via de lijn uitvoering moeten krijgen. Zoals gezegd geven de beleidskeuzes richting aan de wijze waarop de ambities en opgave opgepakt worden. Op basis van de vastgestelde beleidskeuzes gaan we met onder meer de corporaties in overleg over de verdere uitwerking. De aanzet hiertoe is gegeven in bijlage 1.

Uitvoeringsplan Wonen

In het uitvoeringsplan Wonen worden zowel activiteiten opgenomen waarmee aan de doelen in de strategie gewerkt, als activiteiten met betrekking tot het ontwikkelen, aanpassen en implementeren van beleidskeuzes.

Volgnr	Doelen	Horizon
1	Er is voldoende betaalbare woonruimte (met specifieke aandacht voor aandachtsgroepen, starters en een- en tweepersonshuishoudens, senioren en zorgbehoevenden) en er is geborgd dat deze duurzaam beschikbaar blijven	2030
2	Het is geborgd dat mensen die met spoed woonruimte nodig hebben binnen de daarvoor geldende regels worden geholpen.	2025
3	Het is geborgd dat huurders beter beschermd worden bij het huren van woonruimte en dat huisvesting in verhuurde woonruimte veilig en humaan is.	2025
4	Er is in alle buurten van onze gemeente meer balans ontstaan in de woningsamenstelling.	2030
5	In elke buurt zijn passende mogelijkheden gerealiseerd om door te stromen.	2030

In het overzicht op de volgende pagina's zijn de activiteiten in beeld gebracht. Met arcering is indicatief weergegeven in welke periode de werkzaamheden plaatsvinden. Wanneer dit aan de orde is, is met een lichtere kleur aangegeven wanneer de besluitvorming plaats vindt. De lijst van activiteiten is dynamisch; overleg met corporaties kan leiden tot het aanvullen van de activiteiten (bijvoorbeeld op basis van de jaarlijks vast te stellen prestatieafspraken). Ook kunnen er activiteiten bijkomen of afvallen. Of activiteiten kunnen in tijd naar voren of achteren worden verplaatst.



Doel	Activiteit	'24 Q4	'25 Q1	'25 Q2	'25 Q3	'25 Q4	'26 Q1	'26 Q2	'26 Q3	'26 Q4	'27	'28	'29	'30
1, 4, 5	Opstellen en vaststellen Programmatische Aanpak Woningbouw													
1, 4, 5	Uitvoeren Programmatische Aanpak Woningbouw													
1, 2, 3, 4, 5	Prestatieafspraken maken, monitoren en evalueren met corporaties en huurders													
1	Stimuleren ontwikkelende partijen om koopondersteunende instrumenten in te zetten													
1	Actualiseren Regeling Starterslening													
1, 4, 5	(Beperkt) actualiseren Doelgroepenverordening													
3	Vaststellen Beleidsregel Kamerverhuur													
1, 2, 5	Versoepelen regels voor verschillende vormen van woningdelen / betere benutting													
1	Versoepelen regels voor mantel(zorg)wonen													
4	Vaststellen Afwegingskader Kavelsplitsing													
	Behoeftonderzoek onder woonwageneigenaren													
1	Opstellen woonwageneigenarenbeleid													
1,5	Onderzoeken Doorstroomregeling													
1	Evaluatie zelfbewoningsplicht													
3	Evaluatie Meldpunt Goed Verhuurderschap													
	Monitoren en herijken Beleidskeuzes thema Wonen (ieder jaar terugkerend)													



Doel	Activiteit	'24 Q4	'25 Q1	'25 Q2	'25 Q3	'25 Q4	'26 Q1	'26 Q2	'26 Q3	'26 Q4	'27	'28	'29	'30
Acitiviteiten corporaties	(nog in te vullen op basis van de jaarlijks vast te stellen prestatieafspraken)													
Activiteiten SGE	(voorlopig; het jaarprogramma is nog niet vastgesteld)													
1	Op tempo houden van de woningbouwversnelling													
1, 4	Toetsing woningbouwplannen in het coördinatieteam Wonen													
1, 3	Uitvoeren verkenning en opstellen actieplan Arbeidsmigranten (i.s.m. SGE)													
1, 4, 5	Verkenning betere benutting bestaande voorraad (optoppen en woningdelen) (i.s.m. SGE)													
2	Vaststellen Huisvestingsverordening met urgentieregeling													
1	Uitvoeren WoonST1.0 en WoonST 2.0 (realiseren van betaalbare en duurzame standaard huurwoningen)													
1	Monitoring positie inwoners eigen woningmarkt													



Doel	Activiteit	'24 Q4	'25 Q1	'25 Q2	'25 Q3	'25 Q4	'26 Q1	'26 Q2	'26 Q3	'26 Q4	'27	'28	'29	'30
Activiteiten MRE														
	Herijken en verrijking Woondeal Zuidoost-Brabant (i.s.m. MRE)													
1, 4, 5	Uitvoeren woonbehoefteonderzoek (i.s.m. MRE)													
1	Uitvoeren woonzorganalyse													
	Actualiseren Regionale Begrippenlijst MRE (i.s.m. MRE)													
1	Procesoptimalisatie Versnelling Woningbouw (i.s.m. MRE)													
1	Modulaire en verplaatsbare woningen													
1	Studentenhuisvesting													
1	Versterking positie woningcorporaties													
1	Regeling Beethovendeal													

Beleidskeuzes binnen lijnwerkzaamheden

Activiteit	'24 Q4	'25 Q1	'25 Q2	'25 Q3	'25 Q4	'26	'27	'28	'29	'30
Uitvoeren Regeling Starterslening										
Uitvoeren urgentieregeling Huisvestingsverordening										
Uitvoeren Wet betaalbare huur en Wet goed verhuurderschap										
Monitoren en evalueren Prestatieafspraken met corporaties en huurders										
Monitoren en rapporteren woningbouwprogramma										
Inbrengen beleidskeuzes Nieuwbouw en gewenste ontwikkelingen en Wonen met zorg en Wonen voor ouderen op intaketafel en bij projecten										
Toetsen initiatieven en projecten aan Brainport Principes										
Volgen nieuwe wetgeving en implementatie, w.o. Wet versterking regie volkshuisvesting										

Inzet en capaciteit

Het grootste deel van de activiteiten binnen het thema Wonen kunnen binnen de bestaande formatie worden uitgevoerd. De capaciteit voor het ontwikkelen en uitvoeren van het woonbeleid bedraagt in totaal 2,78 fte, waarvan 0,5 fte ingezet wordt voor activiteiten binnen de regionale samenwerking van Stedelijk Gebied Eindhoven en Metropoolregio Eindhoven. De netto capaciteit van 2,28 fte is vergelijkbaar met de capaciteitssterkte voor Wonen bij andere gemeenten in onze regio.

Bijlage 4. Beleidsachtergronden

Historische Context

De gemeente Geldrop-Mierlo, ontstaan uit de fusie van Geldrop en Mierlo in 2004, heeft een rijke geschiedenis op het gebied van woningbouw en ruimtelijke ordening. Historisch gezien was de gemeente sterk verbonden met de textielindustrie, wat leidde tot de ontwikkeling van woonwijken rondom deze industrieën. Na de Tweede Wereldoorlog werd er sterk geïnvesteerd in de woningvoorraad, met name in de bouw van sociale huurwoningen.

In recente jaren is het woonbeleid gericht op het aanpakken van de woningtekorten, de herontwikkeling van bestaande gebieden en het verduurzamen van de woningvoorraad. De nabijheid van Eindhoven, als deel van de Brainportregio, heeft de druk op de woningmarkt vergroot, waardoor Geldrop-Mierlo steeds populairder werd als woonlocatie voor mensen die in Eindhoven werken. Deze ontwikkelingen zijn ook van invloed op de regionale samenwerking in het kader van woningbouw.

Actuele Situatie op de Woningmarkt in Geldrop-Mierlo

De woningmarkt in Geldrop-Mierlo wordt, net als in andere gemeenten in de regio Zuidoost-Brabant, gekenmerkt door een aanhoudend woningtekort. De vraag naar nieuwe woningen, zowel in het koop- als het huursegment, blijft groot. Dit komt deels door de aantrekkingskracht van de Brainportregio, waarin de gemeente zich bevindt, en de groeiende vraag naar woningen vanuit omliggende steden zoals Eindhoven. Geldrop-Mierlo heeft echter te maken met beperkte ruimte voor nieuwbouw, waardoor de druk op de bestaande woningvoorraad blijft toenemen.

Volgens het Afsprakenkader Wonen Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE), dat door gemeenten in de regio, waaronder Geldrop-Mierlo, is ondertekend, moet er regionaal gestreefd worden naar een evenwichtige woningbouw. Dit afsprakenkader stelt dat de bouwopgave in de regio gezamenlijk opgepakt moet worden, waarbij elke gemeente haar deel bijdraagt om het regionale woningtekort aan te pakken. Geldrop-Mierlo heeft zich gecommitteerd aan het bouwen van een substantieel aantal woningen, met een focus op zowel betaalbare koopwoningen als sociale huurwoningen.

In de Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant is vastgelegd dat er tot 2030 minimaal 62.000 nieuwe woningen moeten worden gerealiseerd in de regio, waarvan een groot deel in het middensegment. Dit betekent dat ook in Geldrop-Mierlo een mix van woningen gerealiseerd moet worden, om te voorzien in de behoeften van starters, jonge gezinnen en ouderen. De gemeente speelt een cruciale rol in het oplossen van het regionale woningtekort door bouwlocaties beschikbaar te stellen en een breed woningaanbod te stimuleren.

Sociaal-Maatschappelijke Context in Geldrop-Mierlo

Demografische trends in Geldrop-Mierlo wijzen op een vergrijzende bevolking en een toenemende vraag naar levensloopbestendige woningen. Ouderen zoeken vaker naar gelijkvloerse woningen of appartementen in de buurt van voorzieningen, terwijl jonge gezinnen en starters een belangrijke doelgroep blijven voor nieuwbouwwoningen. De Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant en het Afsprakenkader Wonen SGE benadrukken het belang van een gedifferentieerd woningaanbod om in de behoeften van verschillende

bevolkingsgroepen te voorzien. Dit vraagt om een flexibele bouwstrategie die rekening houdt met de veranderende bevolkingssamenstelling en de specifieke woonwensen van diverse doelgroepen.

Er ligt een stevige opgave om de komende periode meer te investeren in passende huisvesting voor mensen die zijn aangewezen op zorg en voor senioren. Uit een nadere analyse gaat het voor Geldrop-Mierlo om de volgende cijfers:

Nieuwbouw	
Nultredenwoningen	730 woningen
Geclusterde woningen	190 woningen
Bestaande bouw	
Aangepaste woningen ²	150 woningen
Zorggeschikte woningen ³	
VPT	10 woningen
MPT	130 woningen
Beschermd wonen ⁴	
	25 woningen

Met name de prognoses voor de vraag naar geclusterde en zorggeschikte woningen vereist de komende periode een extra impuls.

Een ander belangrijk thema is de betaalbaarheid van woningen. De hoge vraag naar woningen in de Brainportregio heeft de huizenprijzen ook in Geldrop-Mierlo opgedreven, waardoor vooral starters en huishoudens met een middeninkomen moeite hebben om betaalbare huisvesting te vinden. Het afsprakenkader SGE stelt daarom dat ten minste 30% van de nieuwbouwwoningen in het sociale segment moet vallen, terwijl 40% in het middenhuur- of middensegment moet worden gerealiseerd. Dit zorgt ervoor dat een breed scala aan inkomensgroepen toegang heeft tot betaalbare huisvesting.

Economische en Politieke Context in Geldrop-Mierlo

De economie van Geldrop-Mierlo is sterk verbonden met de ontwikkelingen in de Brainportregio. Deze technologische hotspot trekt niet alleen bedrijven aan, maar ook een groeiend aantal werknemers die zich in de regio willen vestigen. Dit heeft de druk op de woningmarkt verder vergroot. De Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant, die de regionale economische en ruimtelijke ontwikkeling stuurt, stelt dat de groei van de regio in balans moet zijn met de ontwikkeling van de woningvoorraad. Gemeenten zoals Geldrop-Mierlo moeten zorgen voor voldoende woonruimte om de economische groei van Brainport te ondersteunen.

De gemeente heeft zichzelf ten doel gesteld om de woningbouwopgave in samenwerking met omliggende gemeenten en de provincie Noord-Brabant aan te pakken. In het kader van de Regionale Woondeal en het Afsprakenkader SGE wordt er sterk ingezet op publiek-private samenwerkingen om de benodigde woningbouw te realiseren. Tegelijkertijd zijn er uitdagingen, zoals de stijgende bouwkosten en de schaarste aan bouwlocaties, die de uitvoering van deze plannen vertragen.

Juridische en Beleidsmatige Kaders in Geldrop-Mierlo

Het woonbeleid van Geldrop-Mierlo wordt gevormd binnen de kaders van nationale wet- en regelgeving, waaronder de Woningwet en de Omgevingswet. Deze wetten bepalen in grote lijnen de rol van de gemeente bij het faciliteren van woningbouw en het reguleren van de sociale huursector. De gemeente werkt ook actief samen met regionale partners in het kader van de Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant om de woningbouwopgave in de regio aan te pakken. Deze woondeal legt vast hoeveel woningen er per gemeente gebouwd moeten worden en hoe de verdeling tussen verschillende woningtypes eruit moet zien.

Het Afsprakenkader Wonen SGE legt daarnaast de nadruk op de noodzaak om een evenwichtige verdeling van woningbouw over de hele regio te realiseren. Voor Geldrop-Mierlo betekent dit dat er niet alleen voldoende woningen moeten worden gebouwd, maar dat er ook gelet wordt op de diversiteit van het aanbod, van sociale huur tot middenhuur en koopwoningen.

Milieu en Duurzaamheid in Geldrop-Mierlo

De gemeente Geldrop-Mierlo neemt duurzaamheid serieus en zet in op energieneutraal bouwen en het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. In het kader van de Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant is afgesproken dat nieuwbouw zoveel mogelijk energiezuinig en circulair moet zijn. De gemeente heeft de ambitie om nieuwbouwwoningen gasloos te bouwen en bestaande woningen te ondersteunen bij de overstap naar duurzame energiebronnen. Dit sluit aan bij de bredere doelstellingen van de provincie Noord-Brabant om in 2050 klimaatneutraal te zijn.

De Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant benadrukt ook de noodzaak om klimaatadaptieve maatregelen te nemen in de woningbouw. Voor Geldrop-Mierlo betekent dit dat er bij de ontwikkeling van nieuwe woonwijken aandacht moet zijn voor groenvoorzieningen, wateropvang en andere maatregelen die bijdragen aan een klimaatbestendige leefomgeving.

Vooruitzichten en uitdagingen voor Geldrop-Mierlo

De vooruitzichten voor de woningmarkt in Geldrop-Mierlo blijven positief, maar de gemeente staat voor grote uitdagingen. De druk op de woningmarkt zal de komende jaren toenemen door de groei van de regio en de bevolkingsgroei. De gemeente zal nauw moeten samenwerken met de omliggende gemeenten, woningcorporaties en private ontwikkelaars om de gestelde doelen uit de Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant en het Afsprakenkader Wonen SGE te realiseren.

Een belangrijk aandachtspunt blijft de betaalbaarheid van woningen. De gemeente moet ervoor zorgen dat zowel sociale huurwoningen als betaalbare koop- en huurwoningen in het middensegment beschikbaar blijven, vooral voor starters en jonge gezinnen. Tegelijkertijd is het noodzakelijk om de bestaande woningvoorraad te verduurzamen en nieuwbouwprojecten klimaatbestendig te maken, zoals vastgelegd in de Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant.

Met een gedegen planning, innovatieve woonvormen en een sterk regionaal samenwerkingsverband kan Geldrop-Mierlo een belangrijke bijdrage leveren aan het oplossen van het woningtekort in de regio Zuidoost-Brabant, terwijl het zijn eigen lokale behoeften en doelstellingen niet uit het oog verliest.

Bijlage 5. Relevante beleidskaders van Rijk en regio

De kennis en inzichten die ten grondslag liggen aan de beleidskeuzes zijn niet opgenomen in de beleidskeuzes zelf. Hier is voor gekozen omwille van duidelijke, compacte beleidskeuzes. Dat neemt niet weg dat we wel zicht willen hebben en geven op de beleidsachtergronden. Deze zullen daarom worden uitgewerkt. Naar de toekomst toe is beoogd dat er hyperlinks staan in de beleidskeuzes, zodat mensen bij interesse in de achtergronden deze makkelijk kunnen inzien. In deze bijlage zijn compacte onderbouwingen opgenomen voor diverse beleidskeuzes inzake wonen.

Overkoepelend rijks- en regionaal beleid

Nationale Bouw- en Woonagenda (Rijk)

In 2022 heeft het Rijk de Nationale Bouw- en Woonagenda gepresenteerd. Het Rijk heeft met deze agenda de volgende drie doelen:

- Beschikbaarheid: voldoende woningen voor iedereen. De bouw van 900.000 woningen tot en met 2030, met als streven twee derde betaalbaar.
- Betaalbaarheid: woonlasten sluiten beter aan bij het inkomen. Het aantal huishoudens dat te hoge woonlasten draagt ten opzichte van het inkomen neemt af.
- Kwaliteit: voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen, perspectief voor kwetsbare wijken en duurzame huisvesting bereikbaar voor iedereen.

Onder de Agenda hangen zes programma's:

- Programma Betaalbaar wonen
- Programma Wonen en Zorg voor ouderen
- Programma Een thuis voor iedereen
- Programma Verduurzaming gebouwde omgeving
- Programma Woningbouw
- Programma Leefbaarheid en veiligheid

Het programma Betaalbaar wonen zorgt ervoor dat meer mensen met lage inkomens en middeninkomens aanvaardbare woonlasten krijgen. Ook moet het voor deze groepen eenvoudiger worden om een kwalitatief goede woning te vinden die past bij hun woonbehoefte en levensfase. De actielijnen in dit programma:

- Een woning vinden die past
- Te hoge woonlasten aanpakken
- Positie kopers en huurders versterken

Het programma Wonen en Zorg voor ouderen gaat in op de huisvestingsopgave voor senioren. Over twintig jaar is het aantal 65+'ers met meer dan 40% toegenomen. Het aantal 80+'ers neemt nog sterker toe. Naar schatting zijn er in 2040 1,6 miljoen mensen die 80 jaar of ouder zijn, dat is twee keer zoveel als nu.

Met het veranderen van de gemiddelde leeftijd van de bevolking verandert ook de behoefte aan woonruimte. Er zijn woningen nodig die aansluiten bij de wensen en behoeften van onze ouderen. Woningen met comfort en gebruiksgemak, in de buurt van voorzieningen en met voldoende mogelijkheden om anderen te ontmoeten

en te bewegen. Door woningen op maat voor onze ouderen te bouwen, brengen we daarnaast een hele verhuisketen op gang. Gezinnen met jonge kinderen kunnen gebruikmaken van de vrijgekomen woningen, die op hun beurt weer een passende woning voor een starter achterlaten.

De afgelopen jaren hebben veel gemeenten, woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties, zorgkantoren, ouderen en marktpartijen, waaronder institutionele beleggers, zich ingezet om te komen tot voldoende geschikte woningen. Toch zijn er nog veel ouderen die geen woning kunnen vinden die bij hen past. Dit vraagt om een inhaalslag. In het programma Wonen en zorg voor ouderen werken de ministeries van BZK en VWS intensief samen aan deze inhaalslag.

De actielijnen binnen dit programma gaan over:

- Versnelling (er worden sneller meer woningen gebouwd; van de 900.000 woningen die tot en met 2030 worden gebouwd, bouwen we minstens 290.000 voor ouderen. Hiervan zijn 170.000 nultredenwoningen, 80.000 geclusterde woonvormen en 40.000 verpleegzorgplekken. Zowel nieuw als bestaande bouw wordt hiervoor benut)
- Informeren, ontzorgen en verbeteren doorstroming (deze actielijn zet in op het informeren en ontzorgen van ouderen, zodat zij vroegtijdig nadenken over hun toekomstige woonwensen en het aantrekkelijk voor hen wordt om te verhuizen. Het verhuizen naar een toekomstbestendige woning door ouderen bevordert hiernaast de algehele doorstroming in de verhuisketen)
- Verbeteren leefomgeving (het realiseren van voldoende voorzieningen voor ouderen in de wijk, die uitnodigen tot bewegen en ontmoeten, zodat ouderen langer fit, gelukkig en zelfstandig kunnen blijven wonen)

Veel mensen zijn op zoek naar een woning waarin ze prettig kunnen leven. Sommige mensen hebben nog minder kans op het vinden van een passend thuis. Zij zoeken niet alleen woonruimte, maar hebben ook ondersteuning, zorg of werk nodig. Zoals dak- en thuisloze mensen, mensen die uit een ggz-instelling komen, statushouders of mensen met een sociale of medische urgentie.

Deze aandachtsgroepen zijn vaak op zoek naar een betaalbare huurwoning en daar zijn er nu te weinig van. Daarbij is van belang dat met het vinden van woonruimte ook de juiste ondersteuning beschikbaar is. Ook bevordert een mix van 'vragende' en 'dragende' inwoners de leefbaarheid en levendigheid van wijken. Het programma Een thuis voor iedereen zet het rijk met zijn partners in op vier actielijnen:

- Voldoende betaalbare en passende woningen
- Evenredige verdeling over alle gemeenten
- Combineren van wonen, zorg, welzijn en werk
- Inzet op preventie

Voor iedereen moet een duurzame woning binnen handbereik komen. Dat is goed voor het klimaat, voorkomt een hoge energierekening en maakt ons minder afhankelijk van aardgas. Om dit te realiseren zet het kabinet in op het aanpakken van alle slecht geïsoleerde woningen en gebouwen voor 2030. Er is daarbij speciale aandacht voor mensen met een kleine portemonnee, door nieuwe financieringsmogelijkheden wordt het ook voor hen

mogelijk om hun woning betaalbaar te kunnen isoleren. De aanpak hiervan staat in het programma Verduurzaming gebouwde omgeving

Voor veel mensen is het lastig om een woning te vinden die aansluit bij hun wensen en (financiële) mogelijkheden. Ook groeit het aantal huishoudens de komende jaren fors. Daarom moeten er snel meer woningen bij komen. Het programma Woningbouw zet in op de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030 en een groei van de bouwproductie naar 100.000 woningen per jaar in deze kabinetsperiode. Het programma Woningbouw bestaat uit vier actielijnen:

- Versterken regie
- Sneller van initiatief naar realisatie
- Stimuleren snelle woningbouw
- Grootchalige woningbouw

In een aantal gebieden in Nederlandse steden staan de leefbaarheid en veiligheid onder druk. Inwoners hebben hier te maken met een stapeling van problemen rondom onderwijs, armoede, gezondheid, wonen en veiligheid. Met het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid wordt deze problematiek in 20 stedelijke gebieden aangepakt.

Visie op wonen Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE)

Met een gezamenlijke visie op wonen zetten de negen gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven de ambities neer voor het wonen binnen het SGE zowel op middellange termijn (tot aan 2028) als op lange termijn (tot aan 2040). Hiermee willen de gemeenten bereiken dat

- er voldoende woningen zijn om de groei van de bevolking op te kunnen vangen;
- instromers aantrekken; en
- starters en doorstromers vasthouden voor de regio.

Tegelijk zijn betaalbaarheid, kwaliteit en een aanbod van aantrekkelijke, unieke, toonaangevende, innovatieve en gevarieerde woonmilieus belangrijke basisprincipes. Deze visie op wonen geeft de hoofdlijnen, het is aan iedere gemeente afzonderlijk om deze lijn door te vertalen naar lokaal woonbeleid.

(bron: Visie op Wonen SGE, www.stedelijkgebiedeindhoven.nl/wonen, geraadpleegd op 3 juni 2024)

Verstedelijkingsakkoord SGE

Het Verstedelijkingsakkoord SGE is de uitwerking van de regionale verstedelijkingsstrategie. Hierin wordt programmatisch de woon- en werkopgave van de Regio uitgewerkt, inclusief de randvoorwaarden die nodig zijn om deze verstedelijkingsopgave te realiseren. Het gaat onder andere om energie, groen, water, landschap, voorzieningen en sociaal maatschappelijke opgaven.

In het Verstedelijkingsakkoord staan afspraken tussen Regio en Rijk om deze integrale opgave te realiseren. Uitgangspunt van het Verstedelijkingsakkoord SGE is om in ieder geval de realisatie van 62.000 woningen (zoals afgesproken in de Woondeal 2019 en verder geconcretiseerd in het Afsprakenkader Wonen SGE 2022) en 72.000 arbeidsplaatsen mogelijk te maken. Daarvoor zijn ook investeringen in randvoorwaarden als bereikbaarheid, groen, water en energie benodigd.

In het Akkoord wordt onderscheid gemaakt tussen systeem afspraken, gebiedsgerichte afspraken en procesafspraken. Het Akkoord geeft de partijen inzicht in de samenhang tussen opgaven op het vlak van wonen, werken, mobiliteit en leefomgeving en helpt hen om te sturen op de juiste programmering van de benodigde maatregelen.

Alhoewel er meerdere gebiedsopgaven genoemd worden in het Akkoord, zijn er maar vier waar het Rijk direct betrokkenheid bij zal hebben. Dat zijn de 'Eindhoven Internationale Knoop XL', het 'Centrum van Eindhoven' (Ontwikkelperspectief Centrum), het 'Centrum van Helmond' (Helmond Centrum+) en de 'Ontwikkel-as Eindhoven Centrum-Veldhoven De Run' (HOV4). Voor Geldrop-Mierlo zijn de relevante afspraken met name gericht op het centrum en het stationsgebied: "De gemeente Geldrop-Mierlo geeft uitvoering aan haar plannen voor het Centrumgebied en het Stationsgebied. Er is in Geldrop Centrum potentie voor ca. 1.000 woningen in een gemengd centrummilieu. Met de woningbouwimpuls staan de plannen klaar voor de uitvoering. Waar nodig ondersteunen Provincie en het SGE de gemeente Geldrop-Mierlo met kennis en expertise. Op basis van de verkenning worden afspraken gemaakt over de ontwikkelrichting en volgende stappen."

Naast gebiedsgerichte afspraken zijn er ook afspraken die moeten doorwerken in beleid en/of regels of die bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden opgepakt. Zoals bijvoorbeeld een groennorm van 8m² toe te voegen groen per nieuwe woning (i.v.m. klimaatadaptatie en een prettig leefklimaat zal verstedelijking gepaard moeten gaan met vergroenen). Dit wordt nog nader uitgewerkt. Ook andere onderdelen die we als Geldrop-Mierlo in beleid of planontwikkeling mee moeten c.q. kunnen nemen staan in het Verstedelijkingsakkoord, zoals bijvoorbeeld voldoende fietsparkeren, het verbeteren fiets- en looproutes, passende parkeernormen, het meenemen van leefbaarheid, inclusiviteit en brede welvaart in gebiedsuitwerkingen en speciale aandacht voor betaalbare woningen, etc., het inzetten van de flexpool woningbouwversnelling en het delen van kennis en expertise. Grotendeels komt dit ook terug in onze Omgevingsvisie. Waar dit nog niet het geval is wordt dit, waar mogelijk en passend, uitgewerkt in gebiedsgerichte en thematische programma's.

Afsprakenkader Wonen SGE

In de samenwerking binnen het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) hebben we op gebied van woningbouw afgesproken te handelen 'als ware we één gemeente'. In 2017 hebben we kwantitatieve en kwalitatieve afspraken over vastgelegd in het Afsprakenkader Wonen SGE. Met als doel onderscheidende en kwalitatieve woningbouwplannen zonder onderlinge concurrentie.

In 2019 maakten de gemeenten gezamenlijk een regionale Visie op Wonen. Samen werken we aan een goed functionerende regionale woningmarkt. Dit komt de kwaliteit van de regio ten goede.

Urgentie: meer bouwen

In de afgelopen periode is de situatie op de woningmarkt enorm veranderd. Vanwege de enorme vraag willen en moeten we daar op anticiperen door snel veel nieuwe woningen te bouwen. Met deze nieuwe realiteit willen we tempo maken en volop inzetten op nieuwe woon- en leefkwaliteiten als mede behoud en versterking van leefmilieus met een gevarieerd woningaanbod voor alle doelgroepen. Dat is de belangrijke doelstelling van het Afsprakenkader Wonen SGE 2022.

Kwaliteit: Brainport Principes

Binnen het SGE leggen we de lat hoog. Alle woningbouwontwikkelingen van enige omvang worden getoetst aan de zeven Brainport Principes: identiteit, innovatie, invloed van bewoners, vraaggerichte ontwikkeling, gezonde verstedelijking, gevarieerde woonmilieus en benutting van de regiokracht.

De winst van samenwerken

De afgelopen jaren zijn we erin geslaagd om van concurreren op kwantiteit te gaan samenwerken en sturen op kwaliteit. We zien een kwaliteitsverbetering ontstaan en bewegen samen naar een completer en diverser woningaanbod. Samen maken we ons sterk voor woningbouwprojecten die bijdragen aan de 'gezonde, slimme en duurzame stad'.

120% inspanning voor 100% resultaat

De resultaten van het SGE Woningbehoefteonderzoek laten zien dat we tot 2040 ca. 62.000 nieuwe woningen moeten bouwen om aan de dringende vraag te voldoen. Met het Actieplan versnelling woningbouw SGE liggen we goed op koers om dit te halen. Om daadwerkelijk op dat niveau te komen, zetten wij in op 120% plancapaciteit (74.000 woningen). Want planvorming kan soms vertragen of uitvallen, en gezien de grote behoefte moeten we de geprognoseerde behoefte realiseren. Monitoring blijft nodig om adaptief beleid te kunnen ontwikkelen om flexibel te kunnen inspelen op de veranderende kwalitatieve woningbehoefte.

Negen majeure én twee nieuwe locaties

Er wordt hard gewerkt aan het realiseren van de negen majeure locaties Aarlesche Erven, Brandevoort, Blixembosch, Ekenrooi-Zuid, Nuenen-West, Meerhoven Bosrijk en Meerrijk, Tongelresche Akkers, Waalre-Noord en Zilverackers. Daarnaast zijn twee nieuwe uitbreidingslocaties Castiliëlaan Eindhoven (2020) en De Kemmer Oirschot (2021) toegevoegd. Op deze 11 locaties kunnen we voldoende woningen bouwen om aan de behoefte te voldoen.

Proces

De individuele gemeenten leggen hun woningbouwplannen voor aan het onafhankelijke Coördinatieteam (CT) Wonen SGE. Het CT adviseert en toetst de ontwikkelingen op deze elf locaties als mede andere projecten van enige omvang op basis van de Brainport Principes en de onderlinge regionale afspraken. Het CT brengt advies uit aan het Portefeuillehoudersoverleg Wonen. Zij neemt vervolgens een besluit. Bij een positief besluit kunnen plannen dan worden uitgewerkt en gerealiseerd volgens de gebruikelijke procedures. Het CT monitort de voortgang en evalueert de afspraken.

SGE-woningmarkt aquarel

In de SGE-woningmarkt aquarel is zichtbaar gemaakt welke onderscheidende kwaliteiten en diversiteit aan woonmilieus in de verschillende deelgebieden in het SGE aanwezig zijn. De SGE-regio is verdeeld in acht woningmarktgebieden: Centrum Eindhoven en het Centraal stedelijk gebied Helmond vormen samen met Planmatig Woensel de meer stedelijke karakters. De landelijke/dorpse Noordrand, het Middengebied tussen Dommel en Goorloop, Helmond Oostflank, Westrand en Rustieke groene Zuidrand bieden uiteenlopende woonmilieus: van 'buitenwijk' tot platteland. De aquarel maakt zichtbaar wat elk deelgebied te bieden heeft,

voor wie ze aantrekkelijk zijn en wat de mogelijkheden zijn. De aquarel is bedoeld om ons te inspireren door het karakter en de unieke kwaliteiten van het gebied te tonen. Zo helpt het ons om te (laten) zien hoe een woningbouwproject zich kan positioneren en profileren binnen onze regio.

Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant (overheden en corporaties)

Op 9 maart 2023 heeft het Rijk samen met de 21 gemeenten in Zuidoost-Brabant, de provincie en de corporaties de Woondeal Zuidoost-Brabant getekend. Deze afspraken volgen op de ondertekende Nationale Prestatieafspraken uit juni 2022 en de afspraken tussen Rijk en provincie Noord-Brabant in oktober 2022. De Woondeal maakt deel uit van de plannen van het Rijk om het landelijk woningtekort oplossen. De deal vormt de komende jaren de basis voor de volkshuisvestelijke opgave. Met de inzet van alle betrokken partijen zal het aantal woningen evenwichtig en op een hoger tempo groeien. Twee derde van de te bouwen woningen moet betaalbaar zijn. Per gemeente wordt een eerlijk deel van de regionale opgave opgepakt, passend bij de lokale opgave en het karakter van de gemeente. In de Woondeal zijn de afspraken verwerkt die eerder op SGE-niveau zijn gemaakt in het Afsprakenkader Wonen SGE en het Verstedelijkingsakkoord van het SGE.

Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant (MRE)

De regio Zuidoost-Brabant heeft zich de afgelopen decennia ontwikkeld tot een krachtige regio. Deze kracht zit in de combinatie van een sterk economisch ecosysteem in een aantrekkelijke regio met een mooie combinatie van stedelijke en landelijke gebieden. De 'kers op de taart' is de mainportstatus die de regio heeft verkregen. De regio heeft de ambitie om deze positie vast te houden, niet alleen op het gebied van de economische kracht, maar ook omdat we ervan overtuigd zijn dat deze positie kan bijdragen aan de brede welvaart voor iedereen, waardoor we naast werkgelegenheid ook bijdragen aan verbeteringen op aspecten zoals gezondheid, onderwijs, gelijkheid, veiligheid, sociale cohesie, milieu, en cultureel erfgoed. Deze ambitie leidt tot een grote groei van woningen en werklocaties, en vraagt om nieuwe vormen van mobiliteit om de regio bereikbaar te houden. Bovendien vereist dit het behouden en waar mogelijk versterken van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit, waarbij we ons ervan bewust zijn dat ook de transitie landelijk gebied, de energietransitie en de klimaataanpassingen om ruimtelijke aanpassingen vragen. Mogelijk is een 'disruptieve' keuze nodig. Een disruptieve keuze doet een appèl op bestuurlijk lef en solidariteit van de regio. Deze ontwikkelstrategie heeft betrekking op de drie kernthema's: wonen, werken en bereikbaarheid, is gericht op de periode 2030-2040 en is tot stand gekomen in een intensief traject van ontwerpend onderzoek met de regio.

1. We gaan uit van het realiseren van 100.000 woningen tot 2040 in geheel Zuidoost-Brabant, wat een toename is van 30% van de woningvoorraad.
2. We hanteren de keuzes die in het BO-MIRT van 2020 en het Verstedelijkingsakkoord van het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) zijn gemaakt als uitgangspunt en sluiten ons aan bij de zes principes voor verstedelijking van het SGE, namelijk:
 - Stad maken: Sprong in verstedelijking Eindhoven en Helmond
 - Hart maken: Verdichten rond OV-knopen en assen
 - Vitale kernen en afronding uitleglocaties
 - Brainport Eindhoven als slimme economische topregio
 - Mobiliteitstransitie is nodig om in beweging te blijven

- Gezond leven in het landschap van de toekomst

Bovendien hanteren we de groeicijfers die zijn gehanteerd in het

Verstedelijkingsakkoord SGE, te weten de realisatie van 62.000 woningen en 72.000 nieuwe arbeidsplaatsen tussen 2020 en 2040.

3. We onderschrijven dat de 'harde plannen' die al in de pijplijn zitten én een belangrijke bijdrage leveren aan de in het voorjaar 2023 gesloten Woondeal worden gerealiseerd.

4. We hanteren de provinciale prognose bedrijventerreinen (d.d. 1 september 2022) en de cijfers in de Regionale Programma's Werklocaties van de vier subregio's als uitgangspunt. We zijn ons bewust van het traject van de visie op werklocaties en het Regionale Programma Werklocaties, waarin we met elkaar inzetten op een duidelijk economisch profiel als basis voor selectieve groei en een adaptieve programmering van de bij dit profiel passende werkmilieus. Vooralsnog gaan we uit van de geprognosticeerde groei in het EIB-Hoog-scenario van 700 hectare.

5. We onderschrijven de keuzes met betrekking tot bereikbaarheid uit het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT) 2020 en nemen de in het MIRT 2022 gemaakte afspraken (EIK XL, HOV4), Verstedelijkingsakkoord SGE, het Bereikbaarheidsakkoord en de Bereikbaarheidsagenda en we hanteren dit als uitgangspunt. Rijk en regio hebben besloten gezamenlijk te investeren in een pakket aan maatregelen om de bereikbaarheid van de regio te verbeteren. De eerste logische stappen in relatie tot de verstedelijking zijn de realisatie van de HOV-radiaal naar Veldhoven (HOV4) en het vernieuwen van het busstation Neckerspoel. Op middellange en langere termijn zullen ook radiale verbindingen naar Woensel, Best, Valkenswaard en Geldrop moeten worden versterkt. Om de bereikbaarheid van de toplocaties met name aan de Westzijde en Eindhoven Airport te verbeteren zou ook de fietsinfrastructuur moeten worden uitgebreid met een snelfietsnetwerk en goede fietsvoorzieningen. Op termijn willen we de toplocaties onderling goed met elkaar en met de regio verbinden via een HOV-tangent-verbinding (conform het concept van de Brainportlijn). We maken gebruik van bestaande gremia als BO-MIRT, BO-Leefomgeving, WBI, en we doen daar een appel op het Rijk om ook te investeren.