



WOONVISIE

GELDROP-MIERLO

Woonvisie CDA Geldrop-Mierlo 2022-2026

INHOUDSOPGAVE

UITGANGSPUNTEN	3
• <i>Afsprakenkader Wonen</i>	3
• <i>Vigerende woonvisie</i>	3
STAND VAN ZAKEN	4
ONZE VISIE	5
• <i>Snelheid is geboden</i>	5
• <i>Voor wie?</i>	5
• <i>Starters</i>	6
• <i>Senioren</i>	6
• <i>Bijzondere woonvormen</i>	7
• <i>Andere mogelijkheden</i>	7
• <i>Wonen als grondrecht</i>	7
• <i>Tot slot</i>	7

UITGANGSPUNTEN

Het woningbouwprogramma voor de komende jaren wordt steeds urgenter. De opgave waar we voor staan wordt concreet ingevuld vanuit het **Afsprakenkader Wonen**, een samenwerking binnen het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE). En daarnaast de gemeentelijke **Woonvisie Geldrop-Mierlo 2020-2028** die op dit moment gevolgd wordt.

AFSPRAKENKADER WONEN

De regionale ambitie is dat er voor de 9 gemeenten uit het SGE tot 2040 minimaal 62.000 woningen gerealiseerd moeten gaan worden. Hiervan zijn er 2592 gepland in de gemeente Geldrop-Mierlo.

In de regionale ambitie maakt Geldrop-Mierlo deel uit van het middeengebied tussen de Dommel en de Goorloop. Er worden negen principes gehanteerd waarvan het koesteren van identiteit, invloed voor bewoners en vraaggerichte ontwikkeling items zijn die het CDA als vanzelfsprekend omarmt. In het Afsprakenkader worden het Kasteel Geldrop, de Molen van Mierlo, de Heuvel in Geldrop en de beekdalzone Sang & Goorkens in Mierlo benoemd als bijzondere, te koesteren locaties.

VIGERENDE WOONVISIE

De groep inwoners van 60 jaar en ouder neemt tot 2040 toe met 25 procent. Als we inzoomen op de groep inwoners van 80 jaar en ouder dan zien we dat die bijna verdubbelt de komende twee decennia. Daarbij is in het kader van zorg en welzijn ook een uitgangspunt dat inwoners zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Dit vergt mogelijkheden voor ouderen om hun woonomgeving aan te passen aan de eisen van levensloopbestendigheid.

De toenemende vraag vanuit senioren naar kleinere en nultredenwoningen is er ook vanuit jongeren en starters. De behoefte aan meer van dit soort type woningen in Geldrop-Mierlo is groot en het gebrek aan voldoende opties zorgt voor een rem op de doorstroming in Geldrop-Mierlo. Behalve grondgebonden woningen kunnen appartementen hier een grote rol in spelen. Het toevoegen van appartementen aan de woningvoorraad zien we dan ook als een kans om de doorstroming verder te stimuleren.

Behalve voor de groeiende groep ouderen en zorgbehoevenden is er een huisvestingsbehoefte vanwege de bovengemiddelde economische groei van de Brainportregio. Naast het voorzien in huisvesting is een van de grootste uitdagingen voor de komende decennia het ontwikkelen van een duurzame én betaalbare energievoorziening.

De Woonvisie gaf in 2019 aan dat er in de gemeente voldoende sociale huurwoningen voor de primaire doelgroepen waren. Er wordt gesteld dat de sociale huursector een zeer groot aandeel heeft in de woningvoorraad van Geldrop-Mierlo: ongeveer 90 procent van alle huurwoningen en 32 procent van de totale woningvoorraad is sociale huur. De middeldure tot dure woningen in Geldrop-Mierlo zijn vooral koopwoningen en maar in zeer beperkte mate huurwoningen.

STAND VAN ZAKEN

De Woonvisie 2020-2028 is deels achterhaald, met name vanwege de grotere groei dan voorzien in 2019. Deze groei wordt voornamelijk veroorzaakt door de actuele forse economische ontwikkeling. De komende 20 jaar groeit onze gemeente met ongeveer 2000 inwoners. Een deel van de woningbouwplannen conform de Woonvisie 2020-2028 is al gerealiseerd en zijn er plannen in uitvoering dan wel in de voorbereidende fase voor uitvoering de komende 5 jaar. In totaal zijn dit zo'n 1000 woningen. Uit de regionaal gemaakte afspraken zijn er nog ruim 1600 woningen die in de ideeënfases zitten, de zogenoemde zachte plancapaciteit voor de komende 20 jaar.

De opgave waar we voor staan is om voor de diverse doelgroepen, op de juiste plaats, passende woonruimte te realiseren. Hierbij is betaalbaarheid een streven waarbij we te maken hebben met fors stijgende prijzen in alle sectoren. De prijsgrenzen in het middeldure huursegment liggen al jaren vast op 850 euro en 1000 euro en ondergaan onder de regionale afspraken een verhoging van 2,4 procent. De uitdaging om betaalbare woningen te realiseren is hoog.

ONZE VISIE

We moeten alle beschikbare mogelijkheden aanwenden om het tekort aan betaalbare woningen terug te dringen. Mede op initiatief van CDA Geldrop-Mierlo hebben we vanuit het Rijk een subsidie toegekend gekregen om het bouwen binnen Geldrop-Mierlo te versnellen en te versterken.

Voor het CDA Geldrop-Mierlo is het woonbeleid gericht op kwaliteit, duurzaamheid, flexibiliteit en maatwerk. Met woningcorporaties maakt de gemeente gerichte prestatieafspraken over de hoeveelheid en de kwaliteit van het woningaanbod. We willen woningcorporaties meer ruimte geven om in afstemming met het gemeentelijke beleid verder invulling te geven aan bouwen en verduurzamen in onze gemeente.

We willen ons hard maken om te kijken wat er mogelijk is binnen de door de Rijksoverheid opgelegde enorme hoeveelheid regels voor snelle woningbouwinitiatieven. Hierbij gaan inbreidingslocaties vóór uitbreidingslocaties.

SNELHEID IS GEBODEN

Het bouwen van tijdelijke woningen (flexwonen) is een effectief middel in de strijd tegen woningnood dat snel kan worden toegepast. Hiermee bieden we perspectief aan mensen met een acute woonvraag, die met de reguliere woningtoewijzing tussen wal en schip vallen. Denk hierbij zoal aan starters, gebroken gezinnen, mensen die een baan gevonden hebben in een nieuwe omgeving. Wij zetten hierbij maximaal in op de mogelijkheden voor versnelde bestemmingsplanprocedures en de bouw van tijdelijke woningen.

VOOR WIE?

CDA Geldrop-Mierlo stelt dat het woonaanbod ons ruim baan moet bieden voor starters, doorstromers en senioren. Dit zijn doelgroepen die nader gespecificeerd dienen te worden. Starters zijn niet alleen de inwoners die op zoek zijn naar een begin van hun wooncarrière, maar ook jongeren die door omstandigheden acute huisvesting nodig hebben. En senioren zijn niet alleen de ouderen waarvoor aantrekkelijke doorstrommogelijkheden actief moeten worden gestimuleerd, maar bijvoorbeeld ook ouderen die alleen wonen of met een zorgbehoevende partner en te maken hebben met somatische klachten. Ook inwoners met een geestelijke of fysieke beperking verdienen woonruimte in de nabijheid van familie of mantelzorgers.

In onze gemeente met een bevolkingsgroei kiezen we voor 'bouwen voor de eigen behoefte'.

We willen bij nieuwbouwwoningen zoveel mogelijk voorrang voor inwoners van onze gemeente. Kopers moeten een sociale en/of economische binding hebben met de woonplek. Dit wordt onderdeel van de verkoopvoorwaarden van nieuwe woningen.

Wat we zeker niet moeten vergeten is dat vooraf de infrastructuur ingericht moet zijn voor het ambitieuze programma. Dat betekent in ieder geval een busstation bij het treinstation. Maar ook dienen voldoende wijkontsluitingen aanwezig te zijn.

STARTERS

Starters en o.a. doorstromers die in sociale huurwoningen wonen, moeten kansrijk worden voor een woning. De gemeente moet in samenwerking met partners alle middelen inzetten om kansen voor deze doelgroepen te creëren, zowel financieel maar ook met projecten zoals The Stayy.

Jongeren en starters hebben tegenwoordig weinig kans op de woningmarkt, terwijl zij vaak niet veel nodig hebben om in te wonen. Projecten zoals The Stayy (een hotel dat omgebouwd is naar appartementen), Tiny Houses en containerwoningen zijn goede voorbeelden van projecten die voldoen aan de behoefte van jongeren en starters. Het is dan ook van belang dat dit soort projecten aangemoedigd worden en doorgang vinden in onze gemeente.

Eén van de oorzaken waardoor starters moeilijker aan een huis komen is de weinige doorstroom, onder meer van senioren. Senioren willen vaak wel verhuizen, zij het omdat ze een lichte zorgbehoefte hebben of omdat ze kleiner willen wonen, maar hebben hier weinig mogelijkheden toe. Senioren wonen het liefst in een levendige, groene omgeving met goede voorzieningen waar ze veel aanspraak hebben met omwonenden. Het bouwen van woonvormen waar oud en jong door elkaar leven en waar jongeren de ouderen kunnen ondersteunen in hun eventuele lichte zorgbehoefte zou voldoen aan zowel de vraag van de jongeren als van de ouderen op het gebied van woningbouw en zou een verlichtende werking hebben op de thuiszorg.

Naast een tekort aan aantallen woningen en de hiervoor benoemde doorstroomproblematiek heeft ook Geldrop-Mierlo te maken met de landelijke trend in de woningmarkt. Diverse externe factoren zoals de actuele rentestanden, fiscale behandeling en schenkingsvrijstellingen zorgen voor effecten in de markt, net als een toenemende belangstelling van zowel particuliere als professionele beleggers. Het CDA is dan ook voorstander van een sturing vanuit de gemeente waarbij alle mogelijke instrumenten onderzocht moeten worden op effectiviteit en haalbaarheid. Denk hierbij aan de zelfbewoningsplicht, opkoopbescherming en kavelsplitsing.

SENIOREN

Senioren hebben de keuze om te bepalen hoe ze willen wonen; zelfstandig blijven wonen in eigen huis, kleiner gaan wonen in een seniorenwoning of -appartement. Hier moet echter wel voldoende aanbod voor zijn. Het huidige programma voor de komende jaren is mede hierop ingericht. We mogen hierbij de kwetsbare ouderen niet vergeten. En dan bedoelen we ouderen met somatische zorgondersteuning die behoefte hebben aan beschermd wonen en aan geborgenheid en veiligheid. Als we zorgen voor een beter woonperspectief voor deze mensen, dan komt er beweging in de woonmarkt waar iedereen van kan profiteren.

Senioren in de laatste levensfase wonen momenteel of zelfstandig (alleen of met partner) in een (te grote) gezinswoning of in een appartement. Er is geen aantrekkelijk perspectief om uit hun woning te gaan.

Senioren met behoefte aan lichte zorgondersteuning kunnen naar Hof van Bethanië (Mierlo) of met zware zorgondersteuning naar Berkenheuvel en de Akert (Geldrop).

Het aanbod moet groter worden, met levensloopbestendige woningen in innovatieve woonvormen, zoals bijvoorbeeld woningsplitsing, Buurtwonen of Meergeneratiehofjes, waar sociale cohesie kan groeien en mensen elkaar gemakkelijk kunnen ontmoeten.

BIJZONDERE WOONVORMEN

Wij zetten ons maximaal in voor het flexibel omgaan met bijzondere woonvormen. De combinatie van wonen en zorg voor een kind met een beperking of familie in de directe woonomgeving vindt het CDA Geldrop-Mierlo vanzelfsprekend. Hiervoor kan de gemeente vergunningen voor flexibele bouwconcepten met een bepaalde duur afgeven, waarna de opstal, als de zorgtaak is beëindigd, wordt verwijderd.

ANDERE MOGELIJKHEDEN

Laten we creatief zijn. Bijvoorbeeld door ruimte beter te benutten, zoals suggesties voor in benutten van blinde vlekken, zoals bijvoorbeeld ruimte grenzend aan blinde kopgevels. Dit zijn de gevels zonder deuren of daglichtopeningen aan het eind van woningrijen. Wanneer er zo'n drie meter open ruimte grenst aan een gesloten kopgevel, is het mogelijk hier ruimtelijk te ontwerpen. Maar ook haalbaar maken van het onderverhuren van beschikbare kamers zonder dat dit direct tot financiële rompslomp leidt. Of de vernieuwende woonvorm Friends Wonen, waarbij meerdere mensen, vaak twee of drie, als 'friends' samen één huurcontract aangaan.

WONEN ALS GRONDRECHT

Wonen is een grondrecht. Iedereen die huisvestingsbehoefte heeft zou in onze gemeente onderdak moeten kunnen vinden. Niet alleen de eerdergenoemde doelgroepen, maar ook voor bijvoorbeeld expats, arbeidsmigranten, statushouders en eenpersoonshuishoudens. Ook voor inwoners die zelf collectieve initiatieven tonen met innovatieve woonconcepten.

De keuzes voor de invulling van het woningbouwprogramma tot 2040 worden de komende jaren omgezet in concrete plannen. Het CDA Geldrop-Mierlo wil dit vormgeven met de betrokkenheid, behoefte en inbreng van onze inwoners.

TOT SLOT

We staan voor een enorme opgave de komende jaren. In deze visie hebben we aangegeven waar de prioriteiten liggen van CDA Geldrop-Mierlo als het gaat om doelgroepen en woonvormen. De uitdaging is vooral om concreet te maken wáar we wát willen bouwen. Voor een deel is dat al ingevuld in harde plancapaciteit en voor een deel moet dat nog gebeuren. Wij horen hierin graag uw stem.