

projectnaam
**Ladder voor duurzame
verstedelijking Bezorgershof**

datum
15 maart 2024

projectnummer
P06463

opdrachtgever
Gemeente Geldrop-Mierlo

BRO
projectleider
JRi

projectteam
LvdH, BWi

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl

Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente heeft de ambitie om 800 woningen toe te voegen aan het centrum van Geldrop. Voor het Centrumimpulsplan van gemeente Geldrop heeft de gemeente een subsidie van het Rijk gekregen. Dit initiatief is één van de onderdelen van dit Centrumimpulsplan.

Om de gewenste levendigheid, groene ruimtes en ontmoetingsmogelijkheden te creëren, heeft de gemeente de ambitie om de binnenkant van Bezorgershof te transformeren tot een veelzijdige ruimte. Deze vernieuwde ruimte zal verschillende functies omvatten. Voor het Bezorgershof wordt een herziening van het bestemmingsplan doorlopen om deze ambities te faciliteren. Na toepassing van een afwijkings- en wijzigingsbevoegdheid kunnen binnen dit plangebied maximaal 110 extra woningen worden gerealiseerd.

In deze behoefteonderbouwing wordt voor dit onderdeel van het initiatief de kwantitatieve behoefte getoetst. Ook is er aandacht voor de kwalitatieve behoefte, maar omdat het programma nog nader aangescherpt moet worden, is er geen toets mogelijk.

1.2 Behoefteonderbouwing

Binnen het huidige bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling van nieuwe woningen niet toegestaan. Om het initiatief formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Daarbij is het doorlopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro) verplicht voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', als bedoeld in art. 1.1.1. van het Bro. Hiervan is sprake bij een toevoeging van 12 woningen of meer, na toepassing van een afwijkings-/wijzigingsbevoegdheid. De Ladder heeft zorgvuldig ruimtegebruik als doel en geeft invulling aan het zorgvuldig en transparant afwegen van besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen.

In de nieuwe bestemmingsregeling worden binnen het plangebied maximaal 110 woningen toegestaan, uitsluitend middels een afwijkings- en wijzigingsbevoegdheid. Door de omvang van de wijziging van de bestemming moet het initiatief beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Dit dient pas te worden aangetoond bij toepassing van de betreffende bevoegdheid. Voor het beheerbestemmingsplan (met afwijkings- en wijzigingsbevoegdheid) kan worden volstaan met een kwalitatieve onderbouwing.

1.3 Planinitiatief

Bij dit initiatief worden in totaal maximaal 110 extra woningen gerealiseerd in het plangebied. Hiervan behoort minimaal 50% tot de categorie 'betaalbaar'. Deze categorie bestaat uit huurwoningen tot een maximum huurprijs van € 1.000,- per maand en koopwoningen onder de NHG-grens (€ 405.000,-). De kwalitatieve kenmerken van het programma zullen later verder worden ingevuld.



Figuur 1: Ligging planinitiatief

1.4 Opzet onderzoek

Als onderdeel van het bestemmingsplan wordt in deze behoefteonderbouwing de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan de beoogde woningen in beeld gebracht. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

Voorziet het initiatief in een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?

Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt verkregen door middel van een toets van het beoogde woonprogramma aan de belangrijkste beleids- en afsprakenkaders, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling wordt onderzocht. Hierbij wordt de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking aangehouden. Deze behoefteonderbouwing betreft geen volledige onderbouwing via de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, maar geeft in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel inzicht in de behoefte.

Voor het onderzoek is gekeken naar:

- Provincie Noord-Brabant, omgevingsvisie Noord-Brabant 2050 (2018);
- Provincie Noord-Brabant, Brabantse Agenda wonen (2017);
- Provincie Noord-Brabant, Voortgangsrapportage Brabantse Agenda Wonen (2022);
- Provincie Noord-Brabant, Bestuurlijke afspraken woningbouw Rijk-provincie 2022-2030;
- Provincie Noord-Brabant, Bevolkings- en woningbehoefteprognose 2020;
- Regio Zuidoost-Brabant, Woondeal (2023);
- Regio Stedelijk Gebied Eindhoven, regionaal woningbehoefteonderzoek (2021);
- Regio Stedelijk Gebied Eindhoven, woondeal (2019);
- Gemeente Geldrop-Mierlo, Afsprakenkader Wonen SGE 2022;
- Gemeente Geldrop-Mierlo, Woonvisie Geldrop-Mierlo 2020-2028;

- Gemeente Geldrop-Mierlo, Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo 2040;
- Gemeente Geldrop-Mierlo, Ontwikkelvisie centrum Geldrop.

2 Conclusies

2.1 Passend binnen beleidskaders

Het planinitiatief sluit aan op de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente:

- Provincie en gemeente geven de voorkeur aan inbreiding boven uitbreiding. Bij dit initiatief worden woningen in het centrum van Geldrop toegevoegd, waardoor er sprake is van inbreiding. Bouwen in het centrum sluit bovendien aan bij het speerpunt ‘stralend middelpunt’ van de gemeente in de omgevingsvisie.
- Het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid benadrukken dat het huidige woningtekort moet worden verminderd. Dit initiatief draagt hieraan bij.
- De provincie en gemeente benadrukken het belang om over voldoende (harde) plancapaciteit te beschikken om de afgesproken woningbouwopgave te realiseren. Momenteel kampen zowel de gemeente Geldrop-Mierlo als de gemeente Eindhoven met significante tekorten in harde plancapaciteit. Er is dan ook vraag naar de 110, in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen, woningen.
- Provincie, regio en gemeente benadrukken dat doorstroming van belang is voor een toekomstbestendige woningmarkt. De woningmarkt moet bestaan uit voldoende woningen van de juiste kwaliteit en betaalbaar. Dit initiatief bestaat voor minimaal 50% uit betaalbare woningen. De overige 50% wordt later ingevuld. Het initiatief sluit hierdoor aan op het streven voor naar kwaliteit én betaalbaarheid.

2.2 Toets Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Eindconclusie

De ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

- Het initiatief voorziet in een kwantitatieve behoefte.
- De kwalitatieve behoefte dient bij nadere invulling nog te worden getoetst.

- Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het initiatief onaantoonbare leegstandseffecten zullen optreden.

In de paragrafen hierna lichten we deze conclusie toe.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan het woningbouwprogramma bevatten. De behoefte wordt bepaald binnen het ruimtelijk relevante verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang hiervan zijn leidend voor het ruimtelijke verzorgingsgebied. Verhuisbewegingen binnen en tussen gemeenten geven hiervoor een goede indicatie.

Conclusie: De verhuisbewegingen in de gemeente Geldrop-Mierlo zijn voor 39% afkomstig uit de eigen gemeente. Ook uit andere gemeenten zijn er verhuisbewegingen naar de gemeente Geldrop-Mierlo. De gemeente Eindhoven zorgt echter voor dusdanig veel verhuisbewegingen in vergelijking met andere gemeenten dat de gemeente Eindhoven alleen het secundaire verzorgingsgebied vormt. In totaal komt 26% van de verhuizingen naar de gemeente Geldrop-Mierlo uit de gemeente Eindhoven.

Kwantitatieve behoefte aangetoond

Bij de kwantitatieve behoefte gaat het om aantallen benodigde woningen. De behoefte aan een woningbouwontwikkeling wordt bepaald door de langetermijnprognose van de vraag naar woningen af te zetten tegen de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien. In veel provincies en regio's zijn prognosemodellen beschikbaar die bruikbaar zijn om de behoefte te bepalen.

Conclusie: De beoogde ontwikkeling van maximaal 110 woningen bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voorziet in een kwantitatieve behoefte voor zowel het primaire als het secundaire verzorgingsgebied:

- Het aantal inwoners en het aantal huishoudens nemen beide toe, zowel in gemeente Geldrop-Mierlo als in gemeente Eindhoven.
- Als de harde plancapaciteit wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad is in gemeente Geldrop-Mierlo sprake van een aanvullende woningbehoefte van circa 465 woningen voor de komende 10 jaar. In het secundaire verzorgingsgebied (gemeente Eindhoven) bestaat de aanvullende woningbehoefte uit 9.595 woningen.

Kwalitatieve behoefte aangetoond

De kwalitatieve behoefte gaat over specifieke woningtypen, eigendomssituaties, segmenten, doelgroepen en woonmilieus. De kwalitatieve behoefte volgt onder andere uit de planinformatie, de lokale vraag-aanbodstructuur, trends en ontwikkelingen en beleidskaders. Kortom: de kwalitatieve ‘meerwaarde’ van het plan. Vooral in krimpgebieden is er soms geen kwantitatieve behoefte, maar is vaak wel sprake van kwalitatieve behoefte aan bepaalde typen woningen. Denk aan levensloopbestendige woningen en betaalbare woningen.

Conclusie: De kwalitatieve invulling is nog niet bekend en dient bij nadere invulling nog te worden getoetst, waarbij in planologisch opzicht wordt vastgelegd dat minimaal 50% van het maximum aantal woningen betaalbare woningen dient te betreffen. Over de behoefte is bekend dat:

- Vergrijzing en kleinere huishoudens belangrijke trends zijn in de gemeente. De gemeente wil dan ook het woningaanbod in het centrum af te stemmen op de woonbehoefte van ouderen, alleenstaanden en jongeren. Ook is er een relatief grote vraag naar betaalbare woningen. Kleinere woningen die levensloopbestendig zijn vormen hierin een belangrijk onderdeel.

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Tot slot mag een planontwikkeling niet tot onaanvaardbare (leegstands)effecten leiden. Oftewel: dusdanige leegstand dat dit het goede woon-, leef- en ondernemersklimaat aantast. In de praktijk gebeurt dit zelden, ook vanwege de grote woningnood in Nederland.

Conclusie: Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van bijkomende woningen aan het Bezorgershof bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Bovendien heeft een gezonde woningmarkt 2 procent leegstand volgens het Planbureau voor de Leefomgeving¹. De gemeente Geldrop-Mierlo en de gemeente Eindhoven hadden in 2021 beide een woningleegstand van 2%.

¹ <https://vastgoedactueel.nl/in-veel-gemeenten-nauwelijks-langdurige-woningleegstand/>

Bijlage 1 - Onderbouwing woningbouwbehoefte

Bijlage 1: Onderbouwing woningbouwbehoefte

B1.1 Afbakening verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarktafbakening verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen/migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats.

In de gemeente Geldrop-Mierlo vindt 39% van de verhuisbewegingen plaats binnen de eigen gemeente. Daarmee is de gemeente Geldrop het primaire verzorgingsgebied.

Verhuisbewegingen naar Geldrop-Mierlo zijn afkomstig uit meerdere gemeenten, waaronder Helmond en Nuenen, Gerwen en Nederwetten. De gemeente Eindhoven zorgt voor dusdanig veel verhuisbewegingen in vergelijking tot de overige gemeenten dat deze gemeente alleen het secundaire verzorgingsgebied vormt. In totaal komt 27% van de verhuizingen naar de gemeente Geldrop-Mierlo uit de gemeente Eindhoven.

Het primaire en secundaire verzorgingsgebied zorgen samen voor 66% van alle verhuisbewegingen binnen en naar de gemeente Geldrop.

Tabel 1: Verhuisbewegingen gemeente Geldrop-Mierlo

Verhuisbewegingen	Gemeenten	Relatief
Binnen gemeente Geldrop-Mierlo	Geldrop-Mierlo	39%
Vanuit gemeente Eindhoven	Eindhoven	27%
Totaal aantal verhuisbewegingen		66%

² Provincie Noord-Brabant. Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2020 (meest actueel).
³ Provincie Noord-Brabant. Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2020 (meest actueel).

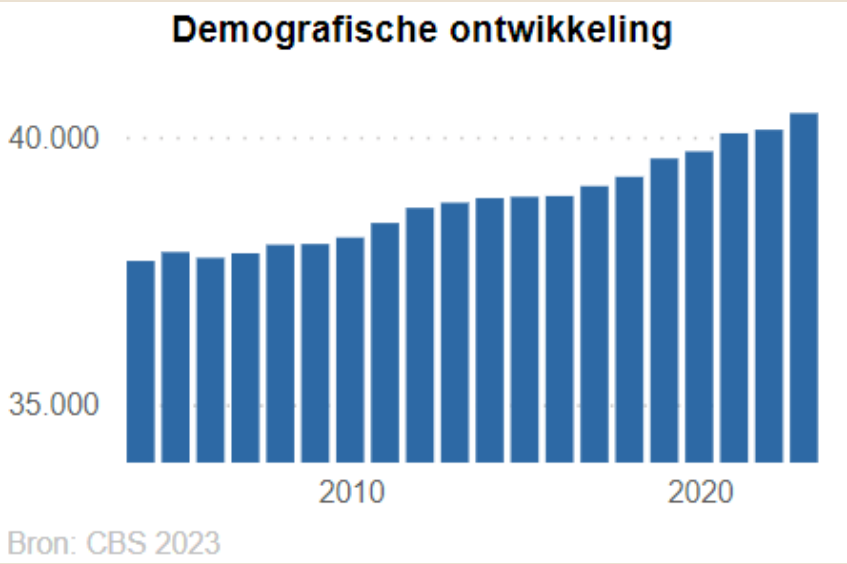
B1.2 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. In tabel 2 is de vraagbehoefte aan woningen afgezet tegen het huidige aanbod en de nog te ontwikkelen woningen (harde plancapaciteit). Door de woningbehoefte te verminderen met de harde plancapaciteit blijkt of er nog kwantitatieve behoefte is aan extra woningen. Uit de kwantitatieve behoefte­raming uit tabel 2 blijkt van boven naar beneden het volgende:

- Zowel het aantal **inwoners** als het aantal **huishoudens** neemt nog toe in de gemeente Geldrop-Mierlo als de gemeente Eindhoven. Het aantal huishoudens groeit iets sneller, door de alsmaar kleinere huishoudens².
- Het toekomstig aantal huishoudens bepaalt grotendeels de **benodigde woningvoorraad**³ (zie rij C). Kijkend naar de gemeente Eindhoven valt op dat de bevolkings- en huishoudensgroei verhoudingsgewijs groter is dan in de gemeente Eindhoven. Mogelijk zorgt dit voor enige ‘overloop’ van woningzoekenden vanuit de gemeente Eindhoven naar de gemeente Geldrop-Mierlo.

Tabel 2: Kwantitatieve behoefte­raming woningen in verzorgingsgebied

	Gemeente Geldrop-Mierlo			Gemeente Eindhoven		
	2022	2032	Ontwikkeling	2022	2032	Ontwikkeling
A. Inwonertal	39.960	41.320	+3%	239.155	270.485	+13%
B. Huishoudens	17.845	18.775	+5%	125.210	143.390	+15%
C. Benodigde woningvoorraad	17.995	19.340	+1.345	116.595	135.680	+19.085
D. Harde plancapaciteit tot 2032		880			9.490	
E. Zachte plancapaciteit tot 2032		1.355			13.245	
F. Aanvullende woningbehoefte = C-D			+465			+9.595



Figuur 2: Demografie ontwikkeling Geldrop-Mierlo

- In zowel de gemeente Geldrop-Mierlo als de gemeente Eindhoven is er sprake van een groei van de benodigde woningvoorraad (zie rij C). In de gemeente Geldrop-Mierlo is er tot 2032 behoefte aan 1.345 woningen extra. In de gemeente Eindhoven bestaat een nog grotere behoefte. Hier is namelijk behoefte aan 19.085 woningen extra tot 2032.
- De plancapaciteit⁴ zijn woningen die zijn voorzien in alle woningbouwplannen. Hierin maken we onderscheid in **harde en zachte plancapaciteit**. De handreiking bij de Ladder schrijft voor dat we de harde plancapaciteit doorrekenen in de behoefte­raming. Dit zijn plannen in een vergevorderd stadium. De zachte plancapaciteit is minder relevant. Deze plannen bevinden zich nog in de idee- of ontwerpfase. Ervaring leert dat diverse zachte plannen uiteindelijk niet tot uitvoering worden gebracht.
- De totale plancapaciteit in de gemeente Geldrop-Mierlo bevat 2.235 woningen, waarvan 880 woningen behoren tot de harde plancapaciteit. Als de harde plancapaciteit (rij D) wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad (rij C) is in gemeente Geldrop-Mierlo sprake van een aanvullende woningbehoefte van circa 465 woningen (zie rij F). Dit is de ruimte in de gemeente die nog kan worden ingevuld met (harde) woningbouwplannen in de komende tien jaar.
- De totale plancapaciteit in de gemeente Eindhoven bevat 22.736 woningen, waarvan 9.490 woningen behoren tot de harde plancapaciteit (rij D). Als de harde plancapaciteit wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad (rij C) is in de gemeente Eindhoven sprake van een aanvullende woningbehoefte van circa 9.595 woningen (zie rij F). Dit is de ruimte die nog kan worden ingevuld met (harde) woningbouwplannen.

Opgave uit de Woondeal

Landelijk bestaat de ambitie om tot 2030 minimaal 900.000 woningen te realiseren om het woningtekort te verminderen. Deze ambitie is uitgewerkt in verschillende regionale woondeals. In deze regionale woondeals wordt per regio een opgave voor het realiseren van woningen vermeldt. De gemeente Geldrop-Mierlo valt onder de woondeal Zuidoost-Brabant. Daarin wordt het volgende vermeld over de woningbouwambitie:

- Provincie Noord-Brabant heeft de opgave om tussen 2022 en 2030 bruto 130.600 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad.
- De regio Zuidoost-Brabant heeft de opgave om tussen 2022 en 2030 minimaal 45.000 woningen te realiseren.
- Gemeente Geldrop-Mierlo heeft de opgave om tot 2030 minimaal 1.575 woningen toe te voegen aan de huidige woningvoorraad.
- Het secundair verzorgingsgebied, de gemeente Eindhoven, heeft de opgave om tot 2030 21.375 woningen toevoegen.

⁴ Provincie Noord-Brabant. Monitor Bevolking en wonen. (2021)

B1.3 Kwalitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwalitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van de woonvisie, de ontwikkelvisie en de omgevingsvisie van gemeente Geldrop-Mierlo en het woonwensenonderzoek van Metropool Regio Eindhoven. Daarmee is ook het bestaande kwalitatieve aanbod en vraag betrokken in het onderzoek.

Trends en ontwikkelingen

In figuur 5 zijn de belangrijkste trends en ontwikkelingen geschetst ten aanzien van de Nederlandse woningmarkt. Er zijn drie verschillende doelgroepen te onderscheiden in de woningmarkt: starters, gezinnen en ouderen. Deze doelgroepen hebben verschillende wensen en knelpunten die van belang zijn.

Voor het initiatief is het van belang om de beoogde doelgroep inzichtelijk te hebben, zodat kan worden gekeken of het initiatief aansluit op de wensen van de doelgroep. Echter is alleen bekend dat het planinitiatief maximaal 110 woningen zal realiseren bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, waarvan minimaal 50% betaalbare huur en/of koop is. Wanneer individuele plannen vorm krijgen zal de kwalitatieve behoefte nog getoetst worden.

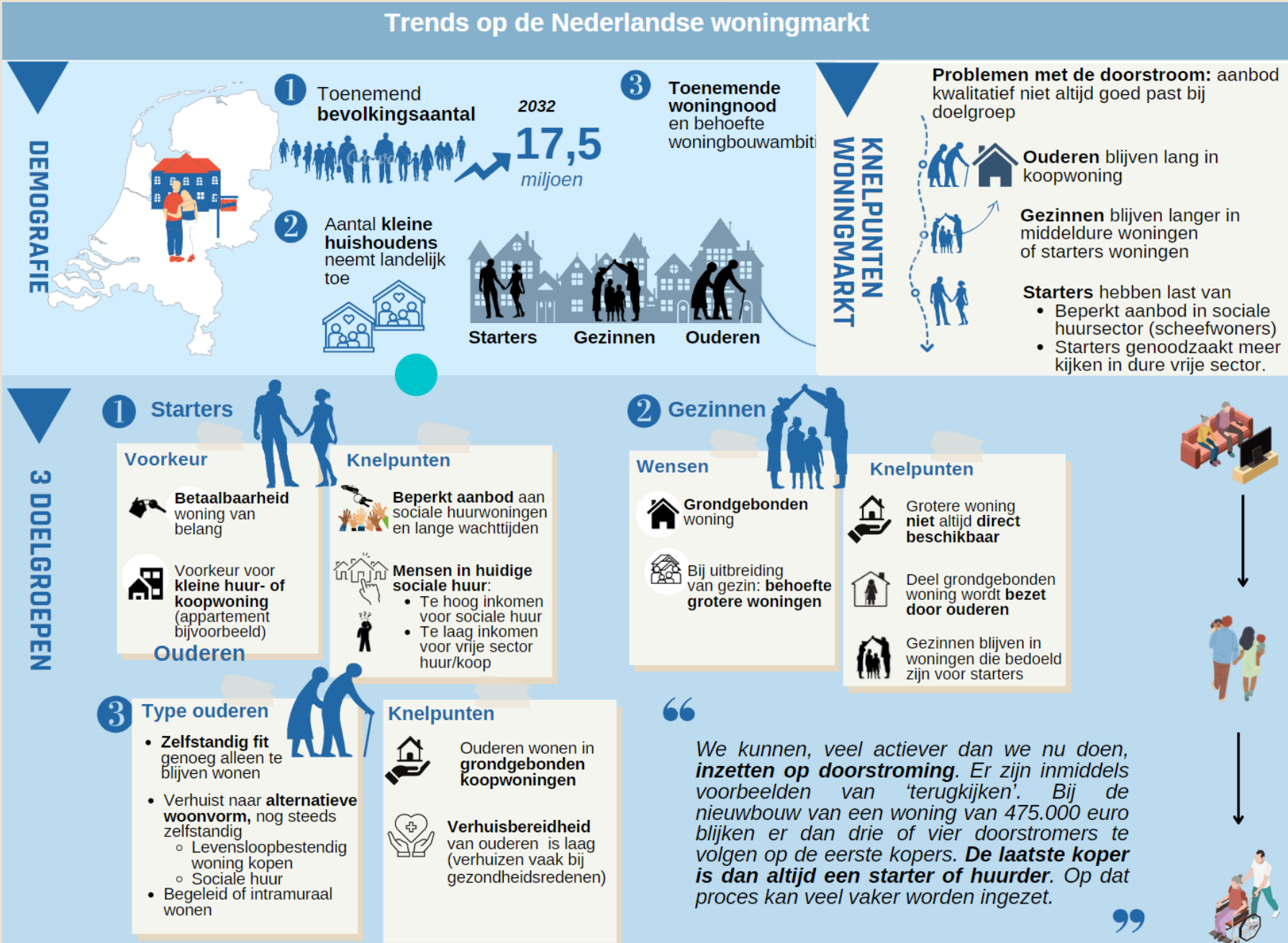
Kwalitatief aanbod

De gemeente Geldrop-Mierlo beschikt over circa 18.120 woningen⁵. Hiervan is 79% eengezinswoning en 21% een meergezinswoning⁶. Daarbij is 64% van de woningvoorraad een koopwoning en 36% een huurwoning. Iets minder dan een derde van de koopwoningen heeft een WOZ-waarde tot €200.000 en mag derhalve gerekend worden tot de sociale woningvoorraad. Het gros van de koopwoningen heeft echter een WOZ-waarde tussen de €200.000 en €345.000 en wordt beschouwd als middeldure koop⁷.

⁵ De Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2020

⁶ CBS-Statline (2022) Kerncijfers wijken en buurten

⁷ Woonvisie Geldrop-Mierlo 2019



Figuur 3: Trends Nederlandse woningmarkt

Kwalitatieve behoefte

Woonvisie Geldrop-Mierlo 2020-2028

Het aantal inwoners in gemeente Geldrop-Mierlo van 60 jaar of ouder zal naar 2040 met 25% toenemen. De groep van 80 jaar en ouder zal zelfs bijna verdubbelen ten opzichte van 2019. Dit betekent dat de komende jaren sterk in het teken staat van het creëren van voldoende woningaanbod voor de oudere doelgroep die steeds langer zelfstandig blijft wonen. Hierbij gaat het in het bijzonder om het levensloopbestendig bouwen en maken van bestaande woningen. Bovendien zullen woningen klaargemaakt moeten worden voor combinaties van wonen en zorg.

Het aandeel eenpersoonshuishoudens in gemeente Geldrop-Mierlo neemt de komende jaren toe. In 2017 was 30% van alle huishoudens een eenpersoonshuishouden. De verwachting is dat in 2040 38% van de huishoudens een eenpersoonshuishouden is. Tegelijkertijd wordt een daling verwacht van het aantal huishoudens bestaande uit samenwonenden zonder kinderen (6%) en samenwonenden met kinderen (4%). Dit betekent verder dat de vraag naar kleinere woningtypes de komende jaren zal toenemen.

Ontwikkelvisie Geldrop-Mierlo 2019

In de ontwikkelvisie Geldrop-Mierlo 2019 staat vermeld dat wonen in het centrum voor jeugd, starters en ouderen wordt gestimuleerd.

Omgevingsvisie 2040

Een van de speerpunten van de omgevingsvisie is het inzetten op een stralend middelpunt. Dit bevat onder andere de ambities om het woningaanbod in het centrum af te stemmen op de woonbehoefte van ouderen, alleenstaanden en jongeren. Verder zet gemeente Geldrop-Mierlo in op het toevoegen van 800 woningen in en rond het centrum in het kader van de centrumimpuls.

Metropool Regio Eindhoven (MRE) Woonwensenonderzoek

Iedere drie jaar brengt het MRE voor de regio de woningmarkt in kaart en in het bijzonder de ontwikkelingen van verhuisbewegingen en woonbehoeften. Het meest recente woonwensenonderzoek is uitgevoerd in 2020. Dit onderzoek kijkt naar de gemeente Eindhoven en 20 omliggende gemeenten. 83% van de respondenten kwam uit het secundair verzorgingsgebied Eindhoven. Een beperkt deel van de respondenten gaf aan in de gemeente Geldrop-Mierlo te wonen.

In het Woonwensenonderzoek is geen rekening gehouden met nieuwbouw of transformatie van 'niet-woning' naar woning. Volgens het rekenmodel, dat door de MRE wordt gehanteerd, vallen de tekorten grotendeels binnen het segment van de koopwoningen en voor de huurwoningen enkel in het segment van middeldure huur. Als rekening gehouden wordt met huurprijs en WOZ-waarde dan ontstaat het beeld dat de tekorten vooral gaan over beschikbare koopwoningen tussen de €165.000,- en €200.000,- (sociale koop) en duurder dan €345.000,-, en over beschikbare huurwoningen tussen €712,- en €1.000,-. Het Woonwensenonderzoek bevestigt enerzijds het eerdere beeld dat de sociale huurvoorraad in theorie voldoende is. Anderzijds blijkt uit cijfers van Wooniezie dat de laatste jaren de mutatiegraad van sociale huurwoningen afneemt en de zoektijd toeneemt.

Leegstand

De gemeente Geldrop-Mierlo had in 2022 een woningleegstand van 2%. Dit is gelijk aan het provinciaal en landelijk gemiddelde. Voor een gezonde doorstroming op de huizenmarkt is een leegstand van gemiddeld 2% nodig.

Bijlage 2 - Beleidskaders

Bijlage 2: Beleidskaders

In deze bijlage is het kaderstellend beleid van provincie, regio en gemeente in beeld gebracht. Op basis van dat beleid wordt voorliggend initiatief afgewogen.

Provincie Noord-Brabant

Omgevingsvisie Noord-Brabant 2050 (2018) en Interim omgevingsverordening (geconsolideerd 2023)

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld⁸. Met de omgevingsvisie en verordening formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij wil dat de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zal zien.

De provincie streeft naar duurzame verstedelijking. Zorgvuldig ruimtegebruik is hierbij het uitgangspunt. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen in beginsel plaatsvindt binnen stedelijk gebied en dat de ruimte binnen stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Hierbij wordt ook gekeken naar eventuele hergebruiksmogelijkheden van leegstaand of leegkomend erfgoed, zoals industriële complexen, kloosters, verzorgingshuizen et cetera. Vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking gelden ook voorwaarden. Bij woningbouw zijn omvang en ligging van de ontwikkeling belangrijke punten. De bouw van een enkele woning heeft andere gevolgen dan een grote herstructurerings- of inbreidingslocatie langs het spoor of drukke wegen.

Brabantse Agenda Wonen (2017)

In de Brabantse Agenda Wonen⁹ wordt beschreven dat Noord-Brabant nog een flinke woningbouwopgave heeft, met een sterk accent op de eerstkomende 10 tot 15 jaar (+120.000 woningen tot 2030). Het is van

belang dat regionale woningmarkten goed functioneren en wonen optimaal bijdraagt aan versterking van de kwaliteiten van Brabant. Zes richtinggevendende principes tonen welke accenten de komende jaren liggen bij het ‘bouwen en wonen’ in Brabant. De richtinggevendende principes zijn onder meer:

- **Het woningbouwprogramma zet optimaal in op (toekomstige) binnenstedelijke locaties – inbreiden, herstructureren, transformeren –** en op het herbestemmen van leegstand en leegkomend kantoor-, winkel- en ander vastgoed (duurzame verstedelijking), met als uitgangspunt dat zorgvuldig ruimtegebruik voor zuinig ruimtegebruik gaat.
- **Ruim baan voor ‘goede woningbouwplannen’** binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen.
- **Meer nadruk op de bestaande woningvoorraad**, met specifieke aandacht voor herstructurerings- en transformatieopgaven, verduurzaming van de voorraad en het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor mensen met een zorgvraag.
- **Ontwikkelen van vraaggerichte woningbouwplannen**, die aansluiten op de vraag van huishoudens en met oog voor nieuwe, flexibele en tijdelijke woonvormen en strategische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad. Zo bestaat o.a. de opgave om voor de middeninkomens de kloof tussen sociale huur en koop te dichten.

Voortgangsrapportage Brabantse Agenda Wonen (2022)

Met de actielijnen en principes uit de agenda als insteek wordt jaarlijks verslag gedaan van de woningmarktontwikkelingen in onze provincie. De belangrijkste ontwikkelingen zijn als volgt:

- Het Rijk zet nadrukkelijk in op verdere versnelling van de woningbouw. Met als voornaamste doel bestaande woningtekorten versneld terug te dringen, wil het Rijk de (geraamde) woningbouwaantallen voor de eerstkomende tien jaar al in negen jaar realiseren. Voor Brabant betekent dit, dat er in de periode 2022 t/m 2030 (in negen jaar tijd dus) gemiddeld genomen jaarlijks ruim 13.000 woningen (netto) aan de voorraad moeten worden toegevoegd.
- Naast versnelling van het bouwtempo is het van belang het woningbouwprogramma optimaal in te (blijven) zetten voor versterking van de omgevingskwaliteit in steden en dorpen (inbreiden, herstructureren, transformeren) en het herbestemmen van leegstaand vastgoed.
- Van belang is ook de bestaande woningvoorraad te verrijken met nieuwe woonvormen en –concepten. Het accent ligt de eerstkomende tijd op (het stimuleren van) de totstandkoming van nieuwe, collectieve woonvormen, het (mede) realiseren van meer woonruimte voor ouderen, met speciale aandacht voor (collectieve) woonvormen ‘tussen thuis en verpleeghuis’ en het realiseren van flexwoningen.

Bestuurlijke afspraken woningbouw Rijk-provincie 2022-2030

Er ligt een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken, is het noodzakelijk de komende jaren versneld meer woningen bij te bouwen. Deze afspraken zijn een uitwerking van het programma Woningbouw. Gedeputeerde Staten (GS) en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening (VRO) bevestigen dat ze gezamenlijk alle inspanningen zullen verrichten om deze afspraken uit te voeren. De afspraken zijn onder andere:

- **Woningbouwopgave - van landelijke naar provinciale opgave:** om het huidige woningtekort aan te pakken, is het noodzakelijk de komende jaren versneld meer woningen bij te bouwen op landelijk niveau. Met het programma Woningbouw zet de minister voor VRO nationaal in op de bouw van in totaal landelijk 900.000 woningen tot

⁸ Provincie Noord-Brabant (2018). Omgevingsvisie Noord-Brabant

⁹ Provincie Noord-Brabant (2017), Brabantse Agenda Wonen

en met 2030. Het streven is dat twee derde van deze woningen betaalbaar is. Voor die betaalbaarheidsdoelstelling is nationaal de bouw van 250.000 sociale huurwoningen, 350.000 woningen in het middensegment (midden huur- en koopwoningen onder de 355.000 euro), waarvan 50.000 corporatiewoningen in de middenhuur benodigd.

- **Voldoende (harde) plancapaciteit en tijdige vergunningsverlening voor realisatie van de provinciale woningbouwopgave:** voldoende plancapaciteit is cruciaal voor het bouwen van woningen. De primaire verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de gemeenten. GS zet zich er samen met gemeenten in regionaal verband voor in dat de totaal beschikbare plancapaciteit voldoende is voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve provinciale woningbouwopgave.
- **Toewerken naar meer balans in de sociale huur in de woningvoorraad:** het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad in de provincie en een evenwichtige verdeling van de opgave tussen gemeenten binnen de regio. Deze evenwichtige verdeling is gericht op het streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande woningvoorraad zowel in regionaal verband als per gemeente. Dit streven is opgenomen in het nationale beleidsprogramma ‘Een thuis voor iedereen’.

Regio Zuidoost-Brabant

Woondeal Zuid-Oost Brabant

Landelijk bestaat de ambitie om tot en met 2030 900.000 woningen te bouwen. Hiervan moeten er 130.600 woningen gebouwd worden in provincie Noord-Brabant. Deze provinciale opgave heeft ook invloed op de regionale en gemeentelijke opgave voor het realiseren van woningen. De regio Zuid-Oost Brabant zet zich in voor de realisatie van minimaal 45.135 woningen tussen 2022 en 2030. Voor gemeente Geldrop-Mierlo betekent dit dat zij 1.575 woningen tot en met 2030 moet realiseren. Gemeente Eindhoven moet 21.375 woningen realiseren.

In de woondeal Zuid-Oost Brabant is afgesproken dat de gemeenten zorgen voor 130% plancapaciteit ten opzichte van de minimale woningbouwopgave. Dit betekent dat de gemeente Geldrop-Mierlo een totale plancapaciteit van 2.048 woningen nodig heeft en gemeente Eindhoven van 27.790 woningen.

Naast het bouwen van voldoende woningen is het ook van belang dat de juiste woningen worden gerealiseerd. Daarom wordt er gestreefd dat minimaal 30% van de te realiseren woningen sociale huurwoningen zijn en dat twee derde van de te realiseren woningen betaalbaar zijn. Voor gemeente Geldrop-Mierlo en gemeente Eindhoven betekent dit het volgende:

- Gemeente Geldrop-Mierlo moet in totaal 1.040 betaalbare woningen realiseren, waarvan 473 woningen sociale huur zijn. Dit is gelijk aan 130 betaalbare woningen, waarvan 59 sociale huurwoningen per jaar. De huidige plancapaciteit van gemeente Geldrop- bestaat uit 1.355 woningen, waarvan 880 harde plancapaciteit betreft.
- Gemeente Eindhoven moet 13.255 betaalbare woningen realiseren, waarvan 5.965 sociale huurwoningen. Dit staat gelijk aan 1.475 betaalbare woningen, waarvan 665 sociale huurwoningen per jaar. De totale plancapaciteit van gemeente Eindhoven bevat 22.730 woningen, waarvan 9.490 woningen in de harde plancapaciteit.

Regio Stedelijk Gebied Eindhoven Woondeal (2019)

De woondeal is een afspraak tussen de regio SGE, provincie Noord-Brabant en Ministerie BZK. Brainport Eindhoven laat de afgelopen 10 jaar bovengemiddelde economische groeicijfers zien. Dit heeft zich vertaald in een schaa sprong en een groeiopgave. De regio Eindhoven ervaart momenteel de gevolgen van het huidige woningtekort. Dit vraagt om **versnelling van de woningbouwproducten** en het wegnemen van belemmeringen. Hierover zijn enkele afspraken gemaakt tussen de eerdergenoemde partijen. De relevante punten worden benoemd:

- In Eindhoven is er een behoefte van 15.000 woningen. Dit vraagt om een forse versnelling van de woningbouwproductie naar ca. 3.000 woningen gemiddeld per jaar.
- Het SGE heeft de behoefte om tussen 2024 en 2040 circa 22.500 tot 35.000 woningen te realiseren, waarvan circa 12.500 tot 25.000 in gemeente Eindhoven.

Afsprakenkader Wonen SGE 2022

In het afsprakenkader wordt gesteld dat de focus ligt op het realiseren van inbreidingen. Vanuit het Actieplan versnelling woningbouw SGE is afgesproken om in iedere gemeente 2.400 woningen per jaar te realiseren.

Gemeente

Woonvisie Geldrop-Mierlo 2020-2028

De woonvisie Geldrop-Mierlo 2020-2028 stelt dat er circa 1.500 woningen tot 2040 moeten worden toegevoegd aan de woningvoorraad vanwege demografische ontwikkelingen. Dit is een aanzienlijke intensivering van het groeitempo ten opzichte van de feitelijke ontwikkeling in de afgelopen jaren (periode 2012-2018). De bestaande harde en zachte bouwplannen tot 2028 voorzien grotendeels in deze opgave. De hoofdlijnen van de ambities van de gemeente op het gebied van het wonen zijn:

- beperkte ruimte bovenop bestaande woningbouwplannen;
- sociale woningvoorraad: transformatie prevaleert boven uitbreiding;
- aandacht voor meer doorstroming;
- aanpassing van het appartementenbeleid, onder meer door appartementen in Mierlo (onder strikte voorwaarden) toe te staan;
- inzetten op levensloopbestendigheid en verduurzaming;
- meer ruimte voor vernieuwende concepten;
- ruimte voor beschermd wonen en maatschappelijke opvang;
- vitale kernen en wijken.

Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo 2040

Een van de speerpunten van de omgevingsvisie is het inzetten op een stralend middelpunt. Dit bevat onder andere de ambities om het woning-aanbod in het centrum af te stemmen op de woonbehoefte van ouderen, alleenstaanden en jongeren. Verder zet gemeente Geldrop-Mierlo in op het toevoegen van 800 woningen in en rond het centrum in het kader van de centrumimpuls.