advies

projectnaam
Ladder voor duurzame verstedelijking Mierloseweg 22 – 26 + Gamma, Geldrop

datum
7 december 2023

projectnummer
P06805

opdrachtgever
Gemeente Geldrop-Mierlo

BRO
projectleider
JV

projectteam
FS, MvK

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

BRO

Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft het plan om 104 woningen te realiseren aan de Mierloseweg 22-26 + Gamma te Geldrop. Aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking is onderzocht of het plan voorziet in een behoefte en of er sprake is van duurzaam ruimtegebruik.

1.2 Toepassing Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Het plan is een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ en moet daarom worden getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: ‘Ladder’ zie ook blauw kader).

> Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt:
> “De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

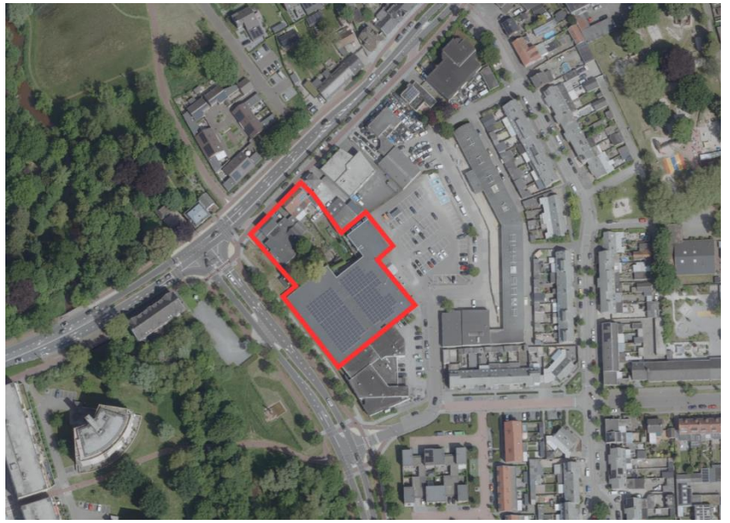
Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

1.3 Planinitiatief

Aan de Mierloseweg 22-26 + Gamma te Geldrop zijn 104 woningen beoogd. Het programma betreft uitsluitend appartementen, 63 in het betaalbare koopsegment, 10 in het middeldure koopsegment (<NHG) en 31 in het dure koopsegment. Het beoogde programma is geschikt voor starters, ouderen en kleinschalige huishoudens in algemene zin.

Tabel 1: Woningbouwprogramma

Woningtype	Aantal
Appartementen betaalbare en middeldure (<NHG) koopsegment	73
Appartementen dure koopsegment	31
Totaal	**104**



Figuur 1: Planinitiatief ligging / ontwerp

1.4 Opzet onderzoek

Voor het initiatief is onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 104 woningen te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag luidt:

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

Om een antwoord te geven op de hoofdvraag onderzoeken we de kwantitatieve en de kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied. Ook is er een locatieafweging gemaakt over de ligging (binnen of buiten bestaand stedelijk gebied). Verder zijn de verwachte effecten van de ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

Voor het onderzoek is onder meer gekeken naar:

- Provincie Noord-Brabant, Omgevingsvisie 2050;
- Provincie Noord-Brabant, Bestuurlijke afspraken woningbouw Rijk-Provincie 2022 – 2030;
- Provincie Noord- Brabant, Voortgangsrapportage Brabantse Agenda Wonen 2022;
- Provincie Noord-Brabant, Verstedelijkingsstrategie Brabant 2040;
- Provincie Noord-Brabant, Monitor bevolking en wonen 2021;
- Regio Stedelijk gebied Eindhoven, Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant 2022;
- Regio Stedelijk gebied Eindhoven, Regionale woondeal 2023;
- Regio Stedelijk gebied Eindhoven, Visie op wonen 2019;
- Regio Stedelijk gebied Eindhoven, Woningbehoefte onderzoek 2021;
- Gemeente Geldrop-Mierlo, Woonvisie 2020 – 2028.

2 Conclusies

2.1 Passend binnen beleidskaders

Het initiatief past binnen het beleid van provincie, regio en gemeente:

- Het beleid streeft naar woningaanbod en plancapaciteit waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn. Kwantitatief gezien is er behoefte is aan extra woningen. Het initiatief draagt hier aan bij.
- De gemeente Geldrop-Mierlo realiseert in de periode 2022-2030 minimaal 1.465 woningen. Bij de realisatie van woningbouw dient minimaal 20% betaalbare koop te zijn. Het toevoegen van appartementen wordt gezien als kans om de doorstroming verder te stimuleren. Dit sluit aan bij het beleid.
- De wijziging van de demografie heeft impact op de woningvoorraad. Bij nieuwbouw dienen meer woningen te worden gerealiseerd voor één- en tweepersoonshuishoudens. De focus ligt bij starters en senioren. Het initiatief sluit hier bij aan.
- De bevolking vergrijst en daarom is er een passend woningaanbod voor iedere levensfase nodig. Levensloopbestendig bouwen is een belangrijk criterium bij nieuwbouw. Het initiatief realiseert appartementen. Dit is een levensloopbestendige woonvorm. Dit sluit aan bij het beleid.
- In Geldrop-Mierlo zijn appartementen slechts toegestaan in en nabij het centrum van Geldrop. De beoogde locatie van het initiatief ligt nabij het centrum van Geldrop en sluit dus aan bij het beleid.
- Voor het behoud en bevorderen van de vitaliteit en leefbaarheid in kernen en wijken hebben de wijkontwikkelplannen een belangrijke rol. Met de wijk Braakhuizen Zuid is een start gemaakt. Deze dient als pilot voor Geldrop-Mierlo. De ontwikkeling Mierloseweg 22-26 + Gamma is hierin opgenomen. Het initiatief geeft hier invulling aan.

2.2 Toets Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Eindconclusie

De ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

- Het initiatief voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
- De locatie heeft de bestemming ‘Bedrijven’, ‘Wonen’ en ‘Detailhandel’ en is daarmee onderdeel van het stedelijk gebied.
- Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het initiatief onaanvaardbare leegstandseffecten optreden.

In de paragrafen hierna lichten we deze conclusie toe.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling, bestaand stedelijk gebied

De aard en omvang van een woningbouwontwikkeling bepalen of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Vanaf 12 woningen geldt een initiatief als een stedelijke ontwikkeling die ‘ladderplichtig’ is.

De Ladder is verplicht als een stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Daarvan is sprake als wonen niet is toegestaan binnen het huidige bestemmingsplan of als het initiatief niet voldoet aan randvoorwaarden binnen het bestemmingsplan (woningaantallen, bouwvlak etc.)

Bij de locatieafweging (binnen of buiten bestaand stedelijk gebied) wordt gekeken of de locatie een stedelijke bestemming heeft. Bestaand stedelijk gebied is het ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

Conclusie: Het initiatief is een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling is niet toegestaan in het huidige bestemmingsplan en er worden 12 of meer woningen toegevoegd.

De locatie heeft in het bestemmingsplan de bestemming ‘Bedrijven’, ‘Wonen’ en ‘Detailhandel’. Dit betekent dat de locatie een stedelijke functie heeft. In de directe omgeving liggen ook stedelijke bestemmingen, waaronder ‘Kantoren’, ‘Horeca’ en ‘Maatschappelijk”. Hierdoor is sprake van ligging ‘binnen bestaand stedelijk gebied’. Nader motivering op dit punt is niet nodig.

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: Voor de onderbouwing van de behoefte is er gekeken naar de relevante regio. Hiervoor is gekeken naar de woningmarktregio, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. De gemeente Geldrop-Mierlo is het primaire verzorgingsgebied.. Het Stedelijk gebied Eindhoven (gemeenten Best, Eindhoven, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre) vormen het secundair verzorgingsgebied.

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 104 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte, zowel op gemeentelijk als regionaal niveau.

- Het aantal inwoners en huishoudens in de gemeente Geldrop-Mierlo en het Stedelijk Gebied Eindhoven neemt de komende jaren toe.
- De harde plancapaciteit voor gemeente Geldrop-Mierlo is niet voldoende om in de behoefte te voorzien. De harde plancapaciteit bedraagt circa 375 woningen, tegenover een behoefte van circa 1.200 woningen.
- Ook in het Stedelijk gebied Eindhoven is onvoldoende plancapaciteit om invulling te geven aan de behoefte. Er is behoefte aan circa 31.000 extra woningen. De harde plancapaciteit is slechts circa 17.700 woningen. Daarnaast hebben veel gemeenten in Het Stedelijk Gebied Eindhoven een hogere woondruk dan gemeente Geldrop-Mierlo. Hierdoor is het aannemelijk dat huishoudens uitwijken naar gemeente Geldrop-Mierlo.
- Ook uit de woondeal van het Stedelijk Gebied Eindhoven blijkt een behoefte aan extra woningen.

De conclusie is dat er voldoende behoefte is voor de toevoeging van maximaal 104 woningen. Daarbij is ook rekening gehouden met nabijgelegen woningbouwontwikkelingen aan de Mierloseweg 40, Mierloseweg 28-38 en Bleekvelden. Ook daarvoor is voldoende behoefte.

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: Het initiatief om 104 woningen te realiseren, met name in het betaalbare koopsegment, maar ook in het middeldure koopsegment (<NHG) en het dure koopsegment, met name geschikt voor starters, ouderen en kleinschalige huishoudens in algemene zin voorziet in een kwalitatieve behoefte.

- Zowel op regionaal als gemeentelijk niveau is er vraag naar levensloopbestendige (nultreden) woningen, geschikt voor ouderen.
- Door de vergrijzing en individualisering groeit het aantal alleenstaanden en daarmee het aantal eenpersoonshuishoudens. Hierdoor stijgt de vraag naar kleinere woningen, waaronder appartementen. Het initiatief dat uitsluitend voorziet in appartementen sluit aan bij deze behoefte.
- Er is sprake van een uitbreidingsbehoefte voor kleinere betaalbare woningen (zoals appartementen). In het koopsegment worden vooral middeldure en dure woningen gerealiseerd. Toevoegen van betaalbare koopwoningen is daarom wenselijk om een goede varieteit te behouden. In beperkte mate is ook behoefte aan woningen in een duurder segment. De prijsverhoudingen binnen dit initiatief sluiten aan bij deze behoefte.
- Gemeente Geldrop-Mierlo kent een relatief grote vervangings- en/of transformatie opgave, vooral in Coevering, delen van Braakhuizen en Akert. Het initiatief, gevestigd in de wijk Braakhuizen, geeft invulling aan deze opgave.

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 maximaal 104 woningen 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 (o.a. woningbouwontwikkelingen Mierloseweg 28-38, Mierloseweg 40 en Bleekvelden). Een gezonde woningmarkt heeft bovendien 2% leegstand (frictieleegstand). De gemeente Geldrop-Mierlo en het Stedelijk Gebied Eindhoven hadden in 2022 beide een leegstand van circa 2%.

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 woningmarkt 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.

Tabel 2: Verhuisbewegingen gemeente Geldrop-Mierlo

Verhuisbewegingen	Gemeenten	Relatief
Binnen gemeente Geldrop-Mierlo	Geldrop-Mierlo	39%
Vanuit Stedelijk Gebied Eindhoven	Best, Eindhoven, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre	40%
Totaal aantal verhuisbewegingen		**79%**

Tabel 2 toont dat circa 39% van de verhuisbewegingen in de gemeente Geldrop-Mierlo afkomstig is uit de eigen gemeente. De gemeente Geldrop-Mierlo het primaire verzorgingsgebied. Samen met gemeenten Best, Eindhoven, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre vormt gemeente Geldrop-Mierlo het Stedelijk Gebied Eindhoven. Deze regio is het secundaire verzorgingsgebied. Circa 40% van de verhuisbewegingen naar Geldrop-Mierlo komt hier vandaan. De meeste verhuisbewegingen vanuit het Stedelijk Gebied Eindhoven zijn afkomstig uit Eindhoven (27%).



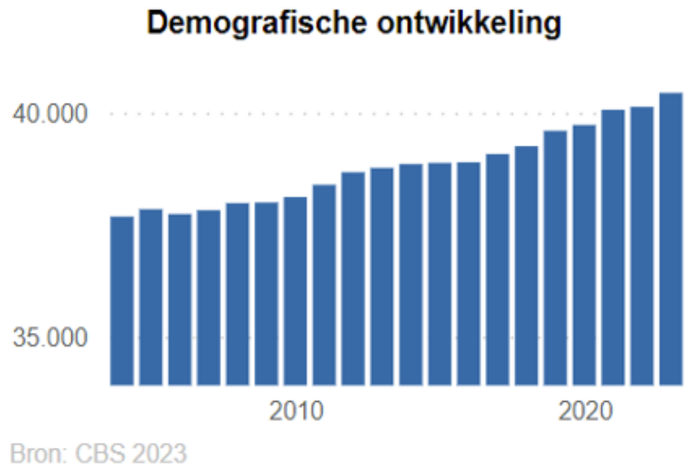
Figuur 2: Verhuisbewegingen naar Geldrop-Mierlo overzicht

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 het volgende:

Het aantal **inwoners** en het aantal **huishoudens** neemt toe, zowel in de gemeente Geldrop-Mierlo als het Stedelijk Gebied Eindhoven. Het aantal huishoudens groeit iets sneller. Dit betekent dat de gemiddelde omvang van huishoudens afneemt.[1].

- Het toekomstig aantal huishoudens bepaalt grotendeels de **benodigde woningvoorraad**[2] (zie rij C). Kijkend naar de gehele regio Stedelijk Gebied Eindhoven valt op dat de regionale bevolkings- en huishoudensgroei verhoudingsgewijs groter is dan in de gemeente Geldrop-Mierlo. Mogelijk zorgt dit voor enige 'overloop' van woningzoekenden naar gemeente Geldrop-Mierlo.
- In de gemeente Geldrop-Mierlo en Stedelijk Gebied Eindhoven is sprake van een groei van de benodigde woningvoorraad (zie rij C).
- De plancapaciteit[3] betreft woningen die zijn voorzien in alle woningbouwplannen. Er wordt een onderscheid gemaakt in **harde en zachte plancapaciteit**. De handreiking bij de Ladder schrijft voor dat de harde plancapaciteit wordt verrekend 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 gemeente Geldrop-Mierlo is 1.460 woningen, waarvan 375 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 845 woningen (zie rij F). Dit is de ruimte in de gemeente die nog kan worden ingevuld met (harde) woningbouwplannen.
- De totale plancapaciteit in de regio Stedelijk gebied Eindhoven is 47.015 woningen, waarvan 17.705 woningen behoren tot de harde plancapaciteit (rij D). Als de harde plancapaciteit wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad (rij C) is in de secundaire regio sprake van een aanvullende woningbehoefte van circa 13.244 woningen (zie rij F). Dit is de ruimte die nog kan worden ingevuld met (harde) woningbouwplannen.



Figuur 3: Demografische ontwikkeling gemeente Geldrop-Mierlo

Tabel 3: Kwantitatieve behoefteraming woningen in verzorgingsgebied

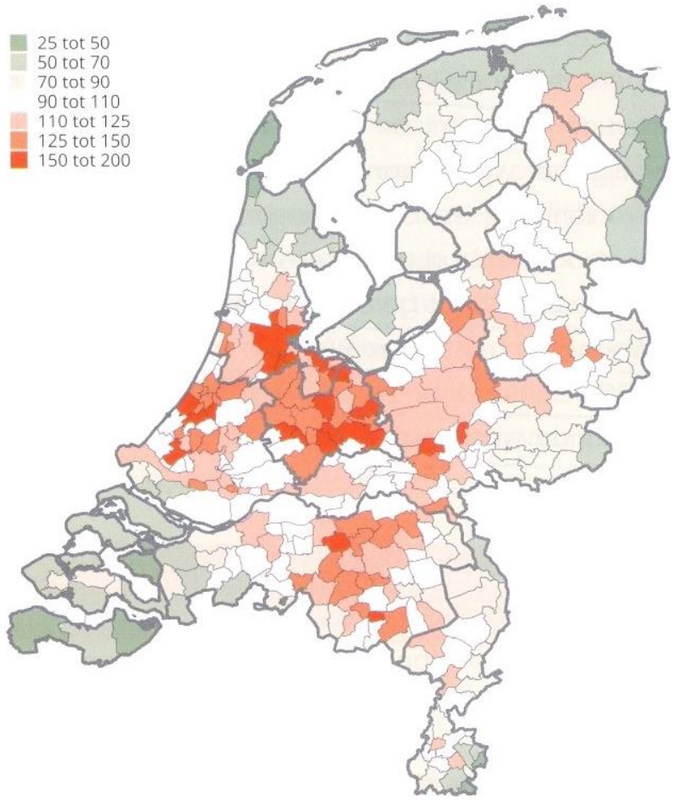
	Gemeente Geldrop-Mierlo			Regio Stedelijk gebied Eindhoven		
	2022	**2032**	**Ontwikkeling**	**2022**	**2032**	**Ontwikkeling**
A. Inwonertal	40.131	41.320	+3%	526.651	571.415	+8%
B. Huishoudens	18.104	18.775	+4%	251.340	279.670	+11%
C. Benodigde woningvoorraad	18.120	19.340	+1.220	243.846	274.795	+30.949
D. Harde plancapaciteit tot 2032		375			17.705	
E. Zachte plancapaciteit tot 2032		1.085			29.310	
F. Aanvullende woningbehoefte = C-D			**+845**			**+13.244**

[1] Opendata CBS, bevolking en huishoudens
[2] Primos prognose, Woningvoorraad
[3] Provincie Noord-Brabant. Monitor Bevolking en wonen. (2021)

Woondruk-index

De woondruk-index[4] is een modelmatige benadering voor het bepalen van de vraag of er een tekort is aan woningen in een gebied. Het model resulteert in het aantal potentiële huishoudens per 100 woningen. Op het moment dat er meer dan 100 potentiële huishoudens per 100 inwoners zijn is er sprake van een tekort aan woningen. Hoe hoger het aantal potentiële huishoudens, hoe hoger de woondruk. Met name in de Randstad is de woondruk zeer hoog. Uitschieters zoals Amsterdam en Amstelveel kennen een woondruk van circa 150 potentiële huishoudens per 100 woningen. De gemeente Geldrop-Mierlo kent een woondruk van circa 108 potentiele huishoudens per 100 woningen.

De woondruk in de gemeenten die behoren tot het secundair verzorgingsgebied van gemeente Geldrop-Mierlo is gemiddeld 136 huishoudens per 100 woningen. Dit betekent dat de woondruk en het woningtekort in het secundair verzorgingsgebied gemiddeld groter is dan in gemeente Geldrop-Mierlo. Dit heeft invloed op de woningmarkt van de gemeente Geldrop-Mierlo, aangezien huishoudens van omliggende gemeenten naar verwachting zullen uitwijken naar gemeente Geldrop-Mierlo vanwege de lagere woondruk.



Figuur 4: Woondruk Nederland

Opgave uit de Woondeal Zuidoost-Brabant

Landelijk bestaat de ambitie om ruim 900.000 woningen te realiseren om het woningtekort te verminderen. Deze ambitie is uitgewerkt in verschillende regionale woondeals. Iedere regio heeft de opgave om een bepaald aantal woningen te realiseren en verdeelt dit onder subregio's (zoals op gemeenteniveau). Gemeente Geldrop-Mierlo valt onder woondeal Zuidoost-Brabant. Daarin wordt het volgende vermeldt over de woningbouwambitie:

- Regio Zuidoost-Brabant heeft de opgave om tot 2030 bruto circa 45.130 woningen te realiseren. De bruto woningbouwopgave is niet gecorrigeerd met sloop. De regio Zuidoost-Brabant heeft 25.650 woningen in de harde plancapaciteit en heeft daarom de opgave om de harde plancapaciteit uit te breiden met 19.480 woningen.
- Het secundair verzorgingsgebied regio Stedelijk gebied Eindhoven heeft de opgave om tot 2030 bruto 35.920 woningen te realiseren. Deze regio heeft 20.950 woningen in de harde plancapaciteit en heeft daarom de opgave om de harde plancapaciteit uit te breiden met 14.970 woningen.
- Gemeente Geldrop-Mierlo heeft de opgave om tot 2030 bruto 1.575 woningen te realiseren. Gemeente Geldrop-Mierlo heeft 880 woningen in de harde plancapaciteit en heeft daarom de opgave om de harde plancapaciteit uit te breiden met 695 woningen.

[4] Atlas voor gemeenten 2022, wonen

B1.3 Kwalitatieve behoefte

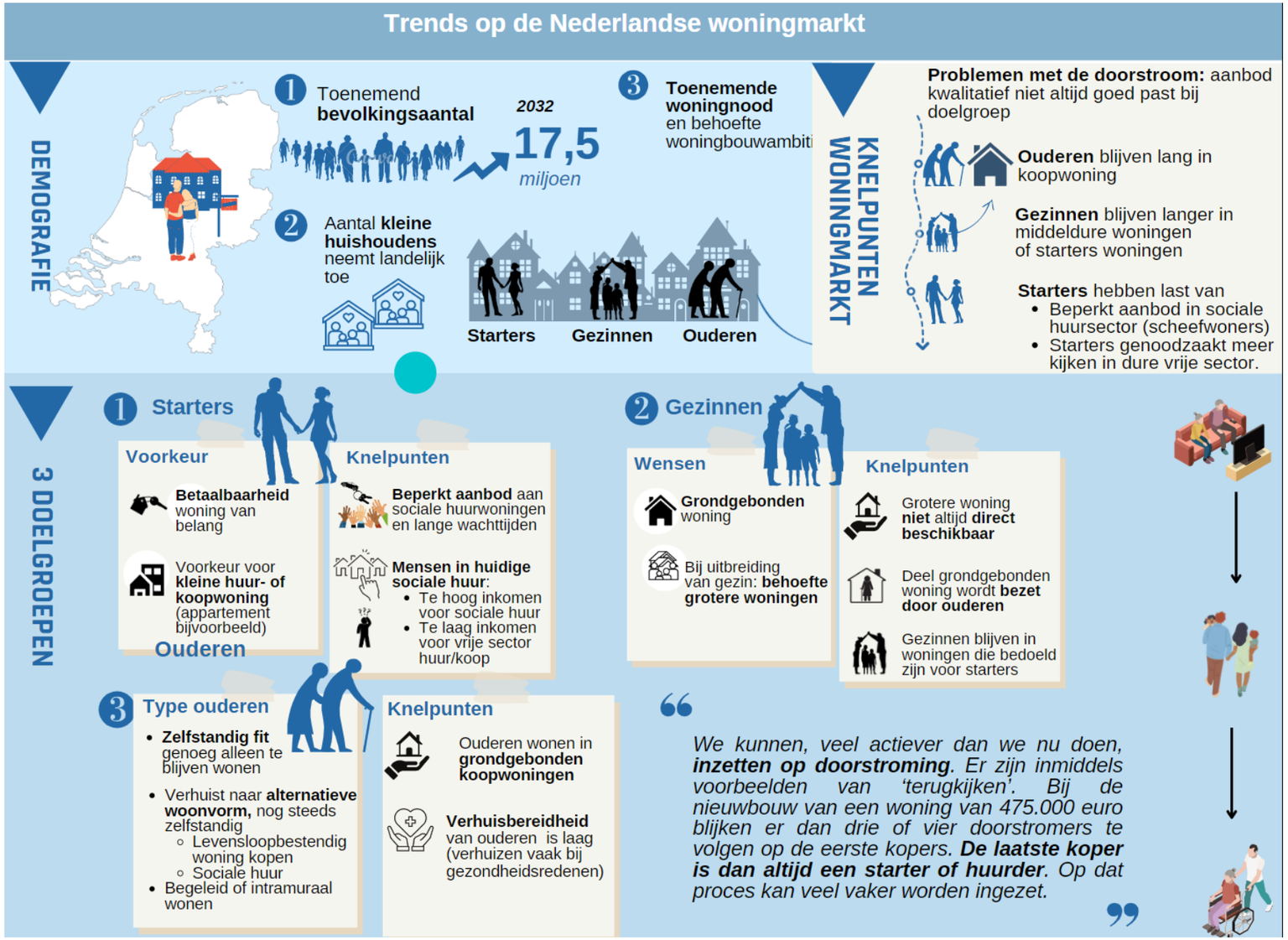
In deze paragraaf is de kwalitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van het woningbehoefteonderzoek van het Stedelijk Gebied Eindhoven en de woonvisie van de gemeente Geldrop-Mierlo. Daarmee is ook het bestaande kwalitatieve aanbod en vraag betrokken in het onderzoek en is het initiatief op basis van deze resultaten afgewogen, conform de richtlijnen van de ladder.

Trends en ontwikkelingen

Figuur 5 toont de belangrijkste trends en ontwikkelingen voor de Nederlandse woningmarkt. In de basis zijn drie verschillende doelgroepen te onderscheiden: starters, gezinnen en ouderen. Deze doelgroepen hebben verschillende wensen en knelpunten. Voor het initiatief is het van belang om de beoogde doelgroep inzichtelijk te hebben. Op deze manier kan worden gekeken of het initiatief aansluit op de wensen van de doelgroep.

Het initiatief voorziet in 104 appartementen, vooral geschikt voor starters ouderen en kleinschalige huishoudens in algemene zin.

- Starters: Starters zijn tevreden met kleinere woningen en vinden vooral betaalbaarheid belangrijk. Het initiatief voorziet grotendeels in betaalbare koopappartementen en sluit aan bij de behoefte van starters.
- Ouderen: Ouderen willen een levensloopbestendige woning. Appartementen voldoen hier aan. Het initiatief sluit hierbij aan en zorgt bovendien voor doorstroming op de woningmarkt. Het inkomen van ouderen is divers. Voor deze groep zijn zowel de middeldure als de dure appartementen geschikt.



Figuur 5: Trends Nederlandse woningmarkt

Kwalitatief aanbod

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft circa 18.120[5] woningen. De woningvoorraad is als volgt opgebouwd:

- Circa 79% van de woningvoorraad betreft een eengezinswoning en 21% een meersgezinswoning.
- Circa 66% van de woningvoorraad is een koopwoning en 34% een huurwoning. Daarbij is circa 26% van de huurwoningvoorraad in bezit is van een woningbouwcorporatie en 8% particuliere huurwoningen betreffen.
- Het meest voorkomende type woning is de rijwoning (40,5%) gevolgd door appartementen (21,1%). Verder betreft 17,3% een hoekhuis, 13% een vrijstaande woning en 8,1% een tweekapper[6].



Figuur 6: Verdeling woningvoorraad naar eigendom gemeente Geldrop Mierlo

Kwalitatieve behoefte

Woningbehoefteonderzoek Stedelijk gebied Eindhoven[7]

Het Stedelijk Gebied Eindhoven werkt regionaal samen aan wonen. Om het effect van de doorstroming op de woningvraag te duiden worden er twee scenario's voor de woningbehoefte gebied Eindhoven gehanteerd. Hierbij geldt het volgende:

- De behoefte voor grondgebonden woningen in het sociale huursegment in het SGE is sterk afhankelijk van de doorstroming. De verwachting is wanneer huishoudens kunnen doorstromen er een overschot ontstaat door relatief veel grondgebonden sociale huur. Naarmate de doorstroming afneemt neemt de behoefte voor grondgebonden sociale huur toe tot circa 6.450 woningen tot 2040.
- Er is sprake van een uitbreidingsbehoefte voor appartementen in het sociale huursegment. Voor de sociale koop is er tot 2040 een opgave voor gemiddeld 7.170 woningen.



Figuur 7: Verdeling woningvoorraad naar eigendom gemeente Geldrop-Mierlo

- De behoefte aan vrijesectorhuur richt zich voornamelijk op woningen in de (lage) middenhuur tot € 1.000,-. Van de vraag naar vrijesectorhuur gaat circa 60% uit naar een woning in de lage middenhuur, circa 25 tot 30% naar hoge middenhuur en circa 15% naar een woning in de dure huur. Het betreft vooral een vraag afkomstig van alleenstaanden en stellen.
- De behoefte aan vrijesectorhuur richt zich voornamelijk op (nul-treden) appartementen. Er is een behoefte aan appartementen en nultredenwoningen in vrijwel alle prijsklassen.

Woonvisie Geldrop-Mierlo 2020 – 2028[8]

De woonvisie biedt een doorkijk naar de belangrijkste ontwikkelingen en uitdagingen op het gebied van 'wonen'. Door diverse ontwikkelingen op economisch, sociaal en demografisch gebied ontstaat er een behoefteverandering op de woningmarkt. De woonvisie bestaat uit twee delen. De ambities zijn te beschreven in bijlage 2 (beleidskaders). Over de ontwikkelingen en trends vermeldt de woonvisie van gemeente Geldrop-Mierlo het volgende:

- In de gemeente Geldrop-Mierlo is er sprake van vergrijzing. De groep inwoners van 60+ neemt tot 2040 toe met 25%. Dit komt in 2040 uit op bijna 34%. De verwachting is dat de groep 40 jaar of jonger min of meer stabiel blijft en lijkt Geldrop-Mierlo minder geconfronteerd te worden met ontgroening van de bevolking.
- Door de vergrijzing en individualisering groeit het aantal alleenstaanden en eenpersoonshuishoudens op de woningmarkt.
- De sociale huursector heeft een groot aandeel in de woningvoorraad van Geldrop-Mierlo: ongeveer 90% van alle huurwoningen en 32% van de totale woningvoorraad is sociale huur. Dat betekent dat het aandeel middehuuren dure huurwoningen relatief beperkt is.
- Tot 2024 worden er vooral middeldure tot dure koopwoningen gerealiseerd en wat betreft huurwoningen vooral goedkope (sociale)- en

[5] CBS statline, voorraad woningen
[6] Geodienst, nieuwbouwmonitor
[7] Woningbehoefteonderzoeken Stedelijk gebied Eindhoven 2021
[8] Woonvisie Geldrop-Mierlo 2020 2028

middeldure huurwoningen. Ruim 57% van alle geplande nieuwbouw betreft nul-treden (geschikte) woningen.

- Op basis van het woonbehoefteonderzoek is er vraag naar levensloopbestendig (nultreden) woningen, geschikt voor ouderen. Maar ook een toenemende vraag naar kleinere betaalbare woningen. Dit kunnen zowel grondgebonden woningen zijn als appartementen.
- Gemeente Geldrop-Mierlo kent een relatief grote vervangings- en/of transformatie opgave, vooral in Coevering, delen van Braakhuizen en Akert. Het initiatief is gevestigd binnen de wijk Braakhuizen.

Leegstand

Volgens het Dashboard Leegstand van het CBS[9] stonden er in 2022 ongeveer 350 woningen leeg in de gemeente Geldrop-Mierlo. Dit is 2% van de totale woningvoorraad. De leegstand in de regio Stedelijk gebied Eindhoven bedraagt ook circa 2%. Circa 2% leegstand is noodzakelijk voor een gezonde doorstroom op de huizenmarkt (frictieleegstand).

[9] Dashboard CBS, Landelijke monitor leegstand

Bijlage 2: Beleidskaders

Provincie Noord-Brabant

Omgevingsvisie en –verordening Noord-Brabant
Eind 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De Interim omgevingsverordening is van begin 2020 (geconsolideerd, 01-03-2020). 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 het uitgangspunt. Een stedelijke ontwikkeling voor wonen vindt in beginsel plaats binnen stedelijk gebied. De ruimte binnen stedelijk gebied wordt zo goed als mogelijk 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 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.

Bestuurlijke afspraken woningbouw Rijk-provincie 2022-2030
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 afspraken uit te voeren. De belangrijkste afspraken zijn:

1. **Woningbouwopgave: van landelijke naar provinciale opgave:** Om het huidige woningtekort aan te pakken, is het nodig om de komende jaren versneld meer woningen te bouwen. Met het programma Woningbouw zet de minister voor VRO nationaal in op de bouw van in totaal landelijk 900.000 woningen tot 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.
2. **Voldoende (harde) plancapaciteit en tijdige vergunningsverlening voor realisatie van de provinciale woningbouwopgave**: Voldoende plancapaciteit is cruciaal voor het bouwen van woningen. De primaire verantwoordelijkheid ligt bij de gemeenten. GS zet zich samen met gemeenten in dat de totaal beschikbare plancapaciteit voldoende is voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve provinciale woningbouwopgave.
3. **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’.

Verstedelijkingsstrategie Brabant 2040
De dynamiek in stedelijk Brabant is groot. Er ligt een forse bouw-, transformatie- en herstructureringsopgave. Met de verstedelijkingstrategie zijn de belangen en opgaven afgewogen, zodat de hoofddoelen uit de omgevingsvisie gerealiseerd kunnen worden en zowel stad als landschap worden versterkt.

- In 2050 zijn er naar verwachting ruim 2,8 miljoen Brabanders. Het aantal 75plussers zal (iets meer dan) verdubbelen. Ook is er sprake van huishoudensverdunning. Er zijn tot 2040 bijna 220.000 nieuwe woningen nodig in heel Brabant.
- De Brabantse woningvoorraad bestaat voor 75% uit ruime woningen voor gezinnen (van gemiddeld 146 m2). De uitdaging van de komende decennia is bouwen om vitaal oud te kunnen worden. Dit door kleinere woningen, minder onderhoud, meer gelijkvloers, meer service en dichter bij voorzieningen of zorgconcepten.
- Eén van de drie kernwaarde is ‘Kwaliteit van leven staat in Brabant voorop’; gezonde, veilige, leefbare, klimaat robuuste, natuurinclusieve, vitale, groene en blauwe steden en dorpen. Welzijn en gezondheid zijn daarbij uitgangspunt.
- Bestaande voorzieningen, opgaven, kansen en behoeften in wijken en dorpen worden benut om in het bestaande bebouwde gebied (snel) woningen te realiseren.
- Bij woningbouwontwikkelingen wordt de brede integrale Brabantse opgave voorop gezet. Uitleglocaties worden alleen gerealiseerd daar waar dat bijdraagt aan kwaliteit van dorpen, landschap of groen/blauwe opgaven.
- Bouwen naar behoefte en bieden verscheidenheid in woonmilieus. De totale woningvoorraad past bij de groei in eenpersoonshuishoudens, senioren en migranten. Trends in demografie, economie en op maatschappelijke gebied worden opgevolgd in de woningbouw.

Voortgangsrapportage Brabantse Agenda Wonen (2022)
In de Brabantse Agenda Wonen 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). Dit beleidsstuk sluit aan bij de ambitie van de provincie te blijven behoren tot de top van Europese kennis- en innovatieregio’s. Vanuit deze ambitie is het van belang dat regionale woningmarkten goed functioneren en wonen optimaal bijdraagt aan versterking van de kwaliteiten van Brabant.

Met de actielijnen en principes uit de agenda als insteek wordt jaarlijks – via een voortgangsrapportage – 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.

Regio Stedelijk gebied Eindhoven

Ontwikkelingsstrategie Zuidoost-Brabant (2022)
Een evenwichtige schaalsprong in Zuidoost-Brabant vraagt om een gezamenlijke ontwikkelstrategie. De focus ligt op de schaalsprong met betrekking tot wonen, werken en mobiliteit.

De principes op het gebied van wonen zijn als volgt:
- Focus op inbreiding en transformatie en kwalitatief 'aanbreiden' gericht op een kwaliteitsslag en koppelkansen met andere opgaven;
- Na afronding van 'majeure locaties' wordt er in principe niet meer gekozen voor uitleglocaties, maar voor versterking van bestaande steden en (regionale) kernen;
- Focus op levendige wijken, dorpen en kernen en sociale inclusiviteit;
- Toekomstbestendig bouwen in dorpen en steden.

Er wordt ingezet op een evenwichtig en samenhangend ruimtelijk- economisch netwerk waarin inwoners, ondernemers, studenten, werkenden en bezoekers gezamenlijk zorgen voor economische voorspoed, prettige woon- en leefomgeving en een brede welvaart.
Het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE):
- Het SGE wil door ontwikkelen naar één slim, gezond en inclusief stedelijk gebied voor alle huidige en toekomstige inwoners. Brede welvaart is hierbij het uitgangspunt.
- Het SGE telt momenteel ruim 520.000 inwoners. De verwachting is dat dit tot 2050 zal doorgroeien (Circa +19%). Om deze groei te accommoderen zijn afspraken gemaakt over de realisatie van in totaal 62.000 woningen in het SGE tot 2040.
- De opgave is nu het profiel van de Brainport te versterken en verbreden en klaar te maken voor de toekomst. De economische groei vindt vooral in het SGE plaats, wat leidt tot een toename van 72.000 arbeidsplaatsen. De stevige economische groei leidt tot een opgave van circa 73.000 nieuwe woningen tot 2040 in de Brainportregio.
- Doel is een gevarieerd woningaanbod waarbij de steden, regionale kernen en dorpen complementair aan elkaar zijn. Enige verdichting en transformatie draagt bij aan de kwaliteit, maar zodra een optimum bereikt is komt de identiteit onder druk.

Regionale woondeal Stedelijk gebied Eindhoven (2023)
De woondeal is een afspraak tussen de regio Stedelijk gebied Eindhoven, provincie Noord-Brabant en Ministerie BZK. De Brainport Eindhoven heeft zich de voorbije jaren ontwikkeld tot een van de krachtigste motoren van de Nederlandse economie. Daardoor groeit de regio hard. Dit vertaalt zich onder andere in een grote woningbouwopgave. De relevante punten worden benoemd:
- Op nationaal niveau wordt er ingezet op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Daarbij is het streven dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Daarom is nationaal de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen en 350.000 woningen in het middensegment nodig.
- De ambitie van de regio Zuidoost-Brabant is om meer woningen te realiseren (70.000 tot 90.000), zodat het woningtekort sneller wordt ingelopen. Voldoende, passende woningbouw op goede locaties is noodzakelijk om te voorzien in de woningbehoeften, maar ook voor het behoud en versterken van de economische kracht van de regio en het behoud van de vitaliteit van de steden en dorpen.
- De regio realiseert in de periode 2022-2030 minimaal 45.135 woningen. De woningbouwrealisatie bestaat uit minimaal 30% sociale huur, minimaal 16% middenhuur en minimaal 20% betaalbare koopwoningen. Specifieke aandacht is nodig voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen. Het regionale aandeel in deze opgave is 6.730 nul-tredenwoningen en 2.810 geclusterde woonvormen.
- De gemeente Geldrop-Mierlo realiseert in de periode 2022-2030 minimaal 1.465 woningen. Hiervan worden 975 woningen binnen het betaalbare segment en 440 woningen binnen de sociale huur gerealiseerd.
- De bouwlocaties centrumimpuls Geldrop en Luchen Mierlo zijn aangewezen als sleutelprojecten. Dit zijn locaties die een wezenlijke bijdrage leveren aan de lokale en regionale woningbouwopgave, zowel kwalitatief als kwantitatief.

Visie op wonen Stedelijk gebied Eindhoven (2019)
Met deze gezamenlijke visie op wonen worden de ambities neergezet binnen het SGE, zowel op middellange termijn als op lange termijn. Het is aan iedere gemeente afzonderlijk om deze lijn te vertalen naar lokaal woonbeleid. De ambities en ontwikkelingen zijn onder meer:
- In 2040 is het SGE een compleet stedelijk gebied, 90% van de werkende inwoners werkt binnen het SGE (Huidig 82%). Dit is goed voor de economische aantrekkelijkheid en dit wordt gefaciliteerd door mobiliteit, duurzaamheid en leefbaarheid.
- De wijziging van de demografie vraagt wat van de woningvoorraad. In de nieuwbouw dienen woningen gerealiseerd te worden voor 1- en 2-persoonshuishoudens, maar ook binnen de bestaande woningvoorraad zijn aanpassingen noodzakelijk. Zoals het levensloopbestendig maken.
- Een sterke regio en sterke woonmilieus betekent dat er ingezet wordt op een inclusieve en gezonde samenleving. Belangrijke factoren die hierbij een rol spelen zijn de sociale opbouw van een wijk, de verhouding huur-koopwoningen, de differentiatie in prijsklassen en de mate van maatschappelijke participatie.
- Een woningmarkt die in balans is, zowel in de huur als de koop, is van belang om de woningmarkt toegankelijk te houden voor alle

huishoudens. Binnen het SGE wordt samengewerkt via een portaal in het transparant toewijzen van sociale huurwoningen. Ook biedt het SGE een vangnet voor huishoudens in bijzondere situaties. Verder is er een toenemende vraag naar woningen in het middenhuursegment. Nieuwe wetgeving, waaronder de wet middenhuur, kan hierin ondersteunend werken.

- Het SGE wil versneld nieuwbouw realiseren, zodat de beschikbaarheid van woningen verbetert. Ook de match tussen de woonwensen en aanbod dient verbeterd te worden. Er moet veel aandacht zijn voor het behoud van sociale huurwoningen voor de primaire doelgroep. Daarnaast voor voldoende middensegment huur- en koopwoningen, mede om de doorstroming op gang te houden. Hierbij ligt de aandacht op huishoudens met een zorgvraag en de groeiend aantal 1- en 2-persoonhuishoudens.

Gemeente Geldrop-Mierlo

Woonvisie Geldrop-Mierlo 2020 – 2028

De woonvisie biedt een doorkijk naar de belangrijkste ontwikkelingen en uitdagingen op het thema ‘wonen’. Door diverse ontwikkelingen op economisch, sociaal en demografisch gebied ontstaat er een behoefteverandering op de woningmarkt. De woonvisie bestaat uit twee delen. De ontwikkelingen en trends zijn beschreven in de kwalitatieve behoefte. Over de nieuwe ambities en beleidskaders vermeldt de woonvisie van gemeente Geldrop-Mierlo het onderstaande.

Het streven is om een voldoende breed en divers woningaanbod te hebben, passend bij de inwoners van Geldrop-Mierlo en de levensfase waarin zij zich bevinden. Levensloopbestendig bouwen is een belangrijk criterium bij nieuwbouw. Geldrop-Mierlo zet in op onder andere de volgende hoofdlijnen.

- De focus en prioriteit ligt op initiatieven die voorzien in de ontwikkeling van betaalbare woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens, met een focus op starters en senioren.
- Geldrop-Mierlo zet in op het beperkt toevoegen van sociale woningen in nieuwbouwprojecten, waarbij een mix van huur en koop het streven is. Toevoeging van sociale woningen zal per locatie en situatie beoordeeld moeten worden. Hiermee wordt de druk op de woningmarkt verlicht en daarbij is enige mate van overaanbod wenselijk in verband met doorstromingsfrictie. Om sociale woningbouw zowel grondgebonden als in de vorm van appartementen mogelijk te maken, kan een korting worden gegeven op de reële marktwaarde van gronden.
- Er dient speciale aandacht te zijn voor het ontwikkelen (en behouden) van middeldure huurwoningen. De vraag naar middenhuur overstijgt het aanbod binnen Geldrop-Mierlo. Door voldoende aanbod in het middeldure huursegment te creëren worden economisch belangrijke doelgroepen aangetrokken tot de gemeente en komt de doorstroming beter op gang.
- Het toevoegen van appartementen wordt gezien als kans om de doorstroming verder te stimuleren. In het huidige appartementenbeleid van Geldrop-Mierlo zijn appartementen slechts toegestaan in het centrum van Geldrop. Verandering van dit beleid is onvermijdelijk.
- Nieuw- en verbouwinitiatieven dienen te beantwoorden aan de toenemende vraag naar levensloopbestendige woningen en moeten rekening houden met de duurzaamheidsopgave.
- Voor het behoud en bevorderen van de vitaliteit en leefbaarheid in de kernen en wijken vervullen met name de wijkontwikkelplannen een centrale rol. Dit leidt tot een specifieke uitvoeringsagenda. Met de wijk Braakhuizen Zuid is een start gemaakt en dient als pilot voor de overige wijken in Geldrop-Mierlo. De ontwikkeling Mierloseweg 22 tot 38 is hierin opgenomen.