

Dilemma's thema Wonen

Inleiding

Begin dit jaar hebben we input verzameld over het thema Wonen. Dat gebeurde tijdens marktsessies met inwoners, in gesprekken met stakeholders, interne sessies met verschillende disciplines en op 6 februari 2024, tijdens een raadsbijeenkomst met uw raad. Dat niet iedereen dezelfde ideeën heeft bij de aanpak van de woonopgave, zal ook voor u geen verrassing zijn. Ons doel is wel om aan het einde van dit jaar een lijn vast te stellen voor het thema Wonen, waarin we zoveel mogelijk vraagstukken op het gebied van wonen in onze samenleving adequaat kunnen beantwoorden.

Na de sessie met uw raad hebben we de fracties gevraagd om de drie belangrijkste onderwerpen binnen het thema Wonen te benoemen en aan te geven waar de aandacht binnen die onderwerpen naartoe moet. We hebben deze input, samen met de input van inwoners en stakeholders, samengebracht in een document met beleidskeuzes. We zijn erin geslaagd om de grote lijn van de verkregen input in dit document te verwerken. Wel zijn er nog enkele onderwerpen waar we te maken hebben met dilemma's die verdere aanscherping vereisen. Want als je kiest voor het een, betekent dit dat je andere dingen niet doet of laat. Om die keuzes helder te maken voor u en voor ons willen we u op 3 september deelgenoot maken van deze dilemma's en ze met u bespreken.

Onder begeleiding van Jeroen Frissen van bureau Circusvis gaan we in gesprek. Jeroen neemt ons mee en leidt ons vanuit regionaal perspectief naar de uitdagingen en dilemma's voor Geldrop-Mierlo. Aan het einde van de avond willen we samen met u een aantal conclusies trekken die de laatste input vormen voor het thema Wonen.

In december van dit jaar stelt de gemeenteraad de beleidskeuzes vast. In de tussenliggende periode verwerken wij de input uit dit gesprek, koppelen we terug aan de stakeholders en bereiden we de vaststelling van de beleidskeuzes voor.

Dilemma 1

Onderwerp: beschikbaarheid / doelgroepen

Tot nu toe lag de focus op drie doelgroepen: starters, kleine huishoudens en senioren. Om te komen tot een goede mix, leggen we vanaf nu de focus op toevoeging van passende woningen voor senioren. Dit brengt naar verwachting de meeste verhuisbewegingen op de woonladder teweeg. De keerzijde is dat starters en jonge gezinnen wat langer moeten wachten op de verhuisbeweging om aan de beurt te komen.

Achtergronden bij dit dilemma

Wie is een starter?

- Starter op de woningmarkt: huishouden dat na verhuizing voor het eerst in een zelfstandige woning gaat wonen en dat geen zelfstandige woning leeg achterlaat.
- Starter op de koopwoningmarkt: huishouden dat na verhuizing voor het eerst in een zelfstandige koopwoning gaat wonen en dat nog niet eerder een koopwoning in zijn of haar bezit heeft gehad.

Starters behoren doorgaans tot de groep een- en tweepersoonshuishoudens. In de praktijk bedoelen we toch vaak ook onze kinderen (tot circa 30 jaar). Ze staan aan het begin van hun loopbaan en verdienen een dito salaris (volgens CBS bedroeg het gemiddelde uurloon van personen in de leeftijdsgroepen 20-25 en 25-30 respectievelijk €16,09 en €21,60, wat neerkomt op bijna €36.000, respectievelijk iets meer dan €48.000 per jaar)).

Wat doen we voor starters?

O.a.:

- Bouwen van sociale huur-, middenhuur- en betaalbare koopwoningen
- Zelfbewoningsplicht waardoor het voor investeerders minder aantrekkelijk wordt om woningen te verhuren
- Koopondersteunende maatregelen zoals Slimmerkopen, Koopgarant en Koopstart
- Verstrekken van de starterslening (via SVn)
- Passend toewijzen (via woningcorporaties)
- Bouwen voor kleine huishoudens (publiek- en privaatrechtelijk geborgd)
- Betere benutting van de bestaande voorraad (friendswonen, woningdelen, hospitaverhuur)
- Compact bouwen / beperken uitbreidingsmogelijkheden van nieuwbouw starterswoningen (publiekrechtelijk, ontwerp)

Wie is een senior?

- Een senior is iemand die ouder is dan de gemiddelde leeftijd. In het woonbeleid wordt vaak de leeftijdsgrens van 55 jaar aangehouden. De groep 55-plussers is divers van samenstelling. Van empty-nesters tot vitale zestigers en zeventigers tot ouderen die in de laatste levensfase verkeren.

Wat doen we nu voor senioren?

- Bewustzijn vergroten (via Mijn huis past)
- Bouwen van nultreden-, geclusterde en zorggeschikte woningen
- Langer thuis wonen met behulp van woningaanpassingen (bijv. via de Wmo)

Woningvoorraad op buurtniveau en percentage 65-plussers

Wijk/buurt	Totaal aantal woningen (afgerond)	Eengezins-woningen (rij- en hoekwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen (afgerond)	Aantal inwoners	Percentage 65-plussers
Zesgehuchten	1.500	75%	3.600	26%
Genoehuis	1.450	96%	3.600	15%
Skandia	1.300	95%	3.150	17%
Centrum	1.530	42%	2.850	32%
Akert	1.200	40%	2.140	29%
Braakhuizen-Nrd	1.900	92%	4.530	17%
Braakhuizen-Zd	1.820	76%	3.950	23%
Coevering	2.600	53%	5.250	25%
Mierlo	4.250	89%	9.700	26%

Overige informatie

- De gemiddelde koopwoning in Geldrop-Mierlo had in 2021 een verkoopprijs van circa €440.000.
- Single starters met eerdergenoemd salaris kunnen tot circa €200.000 hypotheek verkrijgen. Gemiddeld hadden deze starters in Nederland 2023 3,4% kans op een koopwoning. Startersstellen hebben doorgaans een hoger huishoudensinkomen; zij komen in aanmerking voor ongeveer 40% van de koopwoningen.
- Veel van de kleine huishoudens bestaan uit senioren (en dit aantal stijgt). Een deel van hen komt op latere leeftijd tot het besef deze woningen niet meer bijdragen aan het gewenste wooncomfort. Een derde van de 55-plussers – en bijna een kwart van de 75-plussers – vindt de eigen woning op dit moment niet of minder geschikt bij gezondheids- of ouderdomsklachten. De woning aanpassen heeft voor de meesten de voorkeur boven verhuizen. Van alle 55-plussers zegt 56 procent niet te willen verhuizen, tenzij het niet anders kan. (bron: Rabobank Research)
- Het aanpassen van de woningvoorraad in onze gemeente is maar deels mogelijk en drukt vaak ook op de samenleving (kosten Wmo-voorzieningen).
- Het aanpassen van woningen bevordert niet de doorstroming.

Dilemma 2

Onderwerp: mantelwonen / leefbaarheid

Als familie bij elkaar op het perceel woont, ook als geen zorgbehoefte bestaat, kan dit een positief effect hebben op de woonbehoefte. Maar wat betekent dit voor de woonomgeving? Bijvoorbeeld op het gebied van parkeren, privacy, openbare ruimte et cetera. Nemen we dat voor lief?

Achtergronden bij dit dilemma

Wat is mantelwonen?

- Mantelwonen is een vorm van tijdelijk wonen, met name binnen de familie, op een veelal ruimer erf of bouwperceel. Er is niet meteen sprake van een zorgbehoefte. En daar zit het verschil met de mantelzorgwoning.

Wat is een mantelzorgwoning?

- Een mantelzorgwoning is een tijdelijke woning op het perceel van een al bestaande woning. De woning is bedoeld om te worden bewoond door de mantelzorgvrager of door de -verlener (vriend, familielid). Anders dan bij mantelwonen is er een aangetoonde zorgvraag en een mantelzorgrelatie.

Wat doen we nu op dit gebied?

- Mantelzorgwoningen zijn nu al onder voorwaarden op grond van ruimtelijke regelgeving toegestaan. Er is een omgevingsvergunning nodig om een mantelzorgwoning op te richten. Mantelzorgwoningen zijn tijdelijke woningen, voor de duur van de periode waarin de mantelzorg nodig is.
- Mantelzorgwoningen worden in de toekomst waarschijnlijk vergunningsvrij als ze aan bepaalde voorwaarden (toets aan goed woon- en leefklimaat; zoals parkeren, gebruik naburige percelen, openbare ruimte, uitstraling) voldoen. Ook onder de nieuwe regels zijn mantelzorgwoningen van tijdelijke aard. Na het ophouden van de zorgbehoefte moet de tijdelijke woning worden ontmanteld of verwijderd.
- Ook mantelwonen betreft een tijdelijke woonvorm (vaak voor ten hoogste 10 jaar). Een tijdelijke mantelwoning kan in geen geval leiden tot een permanente woonbestemming. Het gaat om een niet-zelfstandige woonruimte in de hoofdmassa van het woongebouw, in een aan- of uitbouw bij dit woongebouw of in een bijgebouw op het erf. Net als bij mantelzorgwoningen kan de gemeente besluiten speciale huisnummers toe te kennen aan deze (tijdelijke) woning.

Dilemma 3

Onderwerp: beschikbaarheid / doelgroepen

Doorstroming is belangrijk. Het leidt tot minder woningaanpassingen en het helpt gezinswoningen vrij te spelen voor de juiste doelgroepen. De markt stroomt momenteel niet goed door. Bovendien schrikken hogere huren en verhuiskosten woningzoekenden af. Het kan daarom een aantrekkelijk idee zijn om eenmalige verhuissubsidies te verstrekken aan woningzoekenden die een grote woning achterlaten. Dat kost nu geld, maar wat nu als blijkt dat hierdoor op lange termijn kosten (in het sociaal domein) bespaard kunnen worden?

Achtergronden bij dit dilemma

Wat is een verhuissubsidie?

Een verhuissubsidie of verhuispremie is een financiële prikkel die gemeenten inzetten om bewoners van grote gezinswoningen te doen verhuizen naar een meer passende woning. Eisen die gesteld worden, betreffen het soort bezit (huur- of koopwoning), ingezetenen criterium, minimaal aantal kamers of vloeroppervlak en eventueel op termijn geschikt voor senioren. Er zijn soms ook regels verbonden over leeftijd, minimale termijn die men in de achterblijvende woning moet hebben gewoond en eventuele begeleiding door een coach. Het subsidiebedrag kan een eenmalig vast bedrag zijn, of een bedrag naar rato van de grootte van de achterblijvende woning.

Verhuizen kost veel geld. Denk hierbij aan nieuwe vloerbedekking, vitrage en schilderwerk. Maar ook aan de kosten van het verhuizen zelf.

Wat doen we nu al op dit vlak?

- Van Groot naar Beter (via de corporaties)
- Bewustzijn vergroten (via Mijn huis past)
- Huurgewenning en soortgelijke instrumenten (via de corporaties)
- Passend toewijzen
- Bouwen van nultreden-, geclusterde en zorggeschikte woningen
- Langer thuis wonen met behulp van woningaanpassingen (bijv. via de Wmo)

De verhuissubsidie kan een extra stimulans zijn om te verhuizen.

Dilemma 4

Onderwerp: betaalbaarheid / beschikbaarheid / nieuwbouw

Regionaal gelden er afspraken om voldoende sociale huurwoningen te bouwen. Iedere gemeente neemt hierin een evenredig deel op zich. Er zijn gemeenten in onze regio die nu een fors lager aandeel sociale huurwoningen heeft dan onze eigen gemeente. Moet je nu een pas op de plaats maken en wachten tot die andere gemeenten een been bijtrekken? Of stel je het belang van de vele woningzoekenden voorop?

Achtergronden bij dit dilemma

Wat is een sociale huurwoning?

Een sociale huurwoning is een woning:

- a. met een aanvangshuurprijs onder de liberaliseringsgrens, bij aanvang verhuurd aan huurders met een inkomen onder de DAEB-inkomensgrens en met een instandhoudingstermijn van minimaal 25 jaar;
- b. in beheer bij een woningcorporatie en vallend onder de diensten van algemeen economisch belang als bedoeld in artikel 47 van de Woningwet.

Hoeveel sociale huurwoningen telt de gemeente Geldrop-Mierlo?

Het aandeel sociale huurwoningen bedraagt in Geldrop-Mierlo ongeveer 25,9%. De percentages in Mierlo en Geldrop ontkopen elkaar niet veel. Het lokale aandeel daalt al enige jaren en ligt bijna 2% onder het regionale gemiddelde.

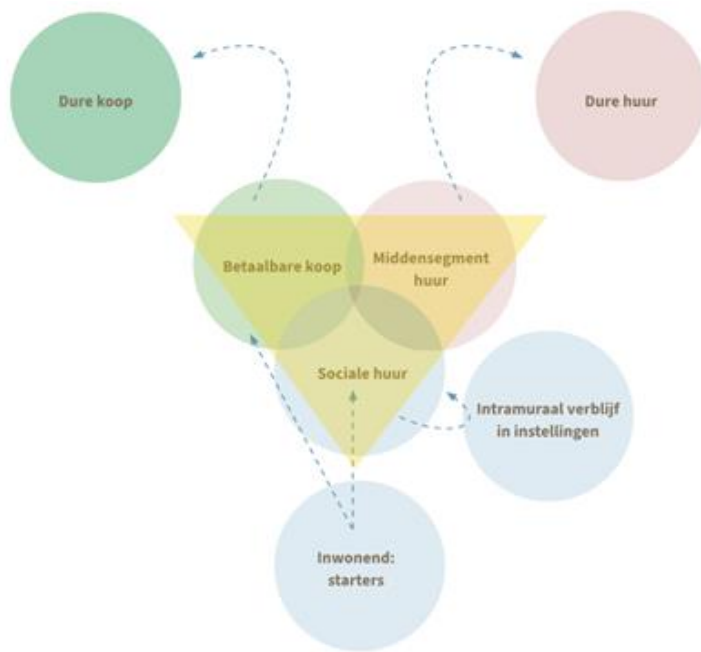
Ter vergelijking:

- Eindhoven 37,0%,
- Helmond 36,8%,
- Valkenswaard 29,0%,
- Deurne 24,4% en
- Veldhoven 23,8%

De kleinere, landelijke gemeenten in onze regio zitten qua sociale huurvoorraad tussen de 13,0% en 24,0%.

Waarom sociale huurwoningen belangrijk zijn

- Sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen vormen samen de zogeheten gouden driehoek op de woningmarkt. Zie daarvoor de afbeelding hieronder. Deze laat de stappen op de woonlader zien.
- Mensen die aangewezen zijn op sociale huur zijn onder andere jongeren / starters, spoedzoekers, senioren en statushouders.



(bron: woonvisie gemeente Helmond)

- Nieuwkomers op de markt komen meestal terecht bij sociale huur of betaalbare koop. Van daaruit stromen ze door naar middenhuur, naar dure huur of dure koop. Voorwaarde zijn betaalbaarheid en voldoende aanbod.

Hoe zit het met de mutatiegraad van sociale huurwoningen?

- De mutatiegraad (het beschikbaar komen van sociale huurwoningen om opnieuw te worden verhuurd) daalt gestaag. Dat betekent dat mensen langer blijven wonen in een sociale huurwoning. Maar ook dat mensen die zijn aangewezen op sociale huur minder kans maken op een sociale huurwoning.
- Doorstroming uit sociale huur naar middenhuur of betaalbare koop wordt op dit moment bemoeilijkt (aanbod, (financiële) drempels).
- Er zijn niet voldoende middenhuurwoningen. Ook zijn de vrije sector huurprijzen vaak hoog. De stap naar betaalbare koop is voor veel mensen te groot. En senioren kunnen ook niet doorstromen wegens gebrek aan passende woningen in dit prijssegment.

Welke afspraken zijn er voor het bouwen van sociale huurwoningen?

- Het Rijk, de provincie, corporaties en gemeenten in Zuidoost-Brabant hebben in 2023 de Woondeal getekend. Deze woondeal bevat onder meer de afspraak om ten minste tweederde van de nieuw te bouwen woningen in de betaalbare prijssegmenten te realiseren. Van deze betaalbare woningen moet 30% in de sociale huur worden gerealiseerd.

Dilemma 5

Onderwerp: nieuwbouw

Het bouwen van voldoende woningen gaat gepaard met een goed samenspel tussen bebouwde omgeving, ontsluiting, parkeren, groen en water. Volgen we ons beleid en kiezen we bij alles voor het hoogst mogelijke, dan leidt de stapeling van eisen tot ruimtegebrek of krijgen we plannen niet rond. Kiezen we voor minder aantallen woningen zodat voor de andere opgaven ruimte overblijft, dan heeft dat effect op de bouwcapaciteit en dus het bemoeilijken van de woonopgave.

Achtergronden bij dit dilemma

- Goed wonen, een veilig onderkomen, is een van de basisbehoeften voor mensen.
- Er is dringende noodzaak om het huidige woningtekort aan te pakken.
- Tegelijkertijd spelen er meer opgaven op het gebied van samenleving, economie en klimaat. We mogen andere cruciale belangen dus niet uit het oog verliezen. Adequaat waterbeheer is essentieel voor het voorkomen van overstromingen en het behoud van waterkwaliteit. Groene ruimtes dragen bij aan de biodiversiteit, bieden recreatiemogelijkheden en verbeteren de gezondheid en het welzijn van onze inwoners. Duurzaamheid in bouw en stadsontwikkeling is noodzakelijk om onze milieudoelstellingen te halen en een leefbare toekomst voor de volgende generaties te waarborgen. Als we op elk van bovenstaande aspecten voor een tien gaan (dus ons beleid volgen), zorgt dat echter voor een onrealistische stapeling van eisen waardoor plannen niet of moeizaam van de grond komen. Hier lopen wijzelf tegenaan, maar ook corporaties en derden ontwikkelaars.
- Wellicht vallen er nog keuzes te maken. Want, gelden alle ambities overal? Maken we voldoende scherp welke ambities op welke plek de voorkeur verdienen?
- Dit is eigenlijk een orderingsvraagstuk dat thuishoort in de visie voor Geldrop-Mierlo; het raakt echter sterk aan de mate waarin we erin slagen om snel en meer woningen te bouwen voor onze inwoners.

Dilemma 6

Onderwerp: Duurzaamheid / nieuwbouw

De woonopgave gaat momenteel gepaard met uitdagingen op het vlak van milieu, klimaat, arbeid, kosten etc. Bij het bouwen komen stoffen vrij die milieu en klimaat belasten. Arbeid en grondstoffen zijn duur. Procedures kosten veel tijd. Een ándere manier van bouwen kan de oplossing zijn. Meer fabrieksmatig, circulair en biobased; dit scheelt in arbeid, afval en uitstoot. Het is steeds concurrerender en van hoge kwaliteit. Ook geeft het agrariërs een impuls omdat grondstoffen hier geteeld kunnen worden. Durven ook wij het roer om te gooien en te kiezen voor duurzame en circulaire woningbouw?

Achtergronden bij dit dilemma

- Fabrieksmatige en modulaire bouw komt op steeds grotere schaal voor. Naast 2D-bouw (elementen), zien we steeds vaker 3D-bouw (complete woningen) op deze wijze tot stand komen.
- Fabrieksmatige bouw heeft voordelen op het gebied van arbeid (minder mensen voor het bouwen van 1 woning nodig) en op het gebied van grondstoffen en milieu (minder verspilling, minder uitstoot).
- Fabrieksmatige bouw kan zelfs kostenbesparend zijn en leiden tot voordeel voor de koper of huurder. Zie bijvoorbeeld WoonST. Mits sprake is van schaalvoordeel (dus grote oplagen).
- Fabrieksmatige en modulaire bouw is niet altijd passend of gewenst. Sommige projecten vragen om maatwerk bijvoorbeeld.
- Gemeenten kunnen verpachte gronden inzetten voor de teelt van gewassen die gebruikt worden voor bouw- en isolatiemateriaal.
- De overheid kan transitievergoedingen verstrekken om boeren te compenseren in de omschakeling naar vezelteelt
- Bij bio based materialen wordt via de teelt CO2 opgeslagen. Bij de verwerking van de vezelteelt komt ook CO2 vrij, maar dit is per saldo minder dan wordt opgeslagen. Bij de productie van reguliere bouwmaterialen komen vanaf het moment vanaf het eerste proces emissies vrij.
- Bio based materialen zijn nu nog ongeveer 10% duurder dan reguliere materialen. Maar gelet op de stappen die overheid en corporaties zetten, is het de verwachting dat tegen 2030 de kostprijs in de buurt ligt van reguliere materialen.