

<i>Geldrop</i>	10 januari 2023	<i>onderwerp</i>	Raadsinformatiebrief Woningbouwmonitor, rapportage najaar 2023 en Programma Wonen
		<i>registratienr</i>	1913350

Beste leden van de raad van de gemeente Geldrop-Mierlo,

Woningbouwmonitor

Via deze weg bieden we u de Woningbouwmonitor, rapportage najaar 2023 aan. Deze rapportage biedt u als raadsleden zicht op de voortgang van de woningbouwproductie. Hij geeft inzicht in de mate waarin we de woningbouwdoelen weten te bereiken. Die liggen onder andere verankerd in afspraken met regio, provincie en rijk: de Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant.

De monitor helpt te sturen en bij te sturen; op strategisch vlak door de woningbouwopgave te spiegelen aan andere beleidsterreinen (zoals ruimtelijke ontwikkeling, mobiliteit of terreinen binnen het sociaal domein) en op die manier onderbouwde keuzes te maken. En op tactisch vlak door waar nodig te (her)prioriteren of om plannen bij te stellen, zodanig dat ze blijven passen bij de actuele ontwikkelingen in de woningmarkt.

Prioritering

Over de prioritering gesproken: Om meer focus en regie te bewerkstelligen heeft de ambtelijke organisatie stappen gezet om ontwikkellocaties te prioriteren. Alle ballen in de lucht brengen en houden is niet effectief. Het vraagt om keuzes en volgorde van de dingen. Prioritering gebeurt aan de hand van verschillende criteria. Wethouder Van Gestel heeft op 20 november in de commissie Ruimte aangekondigd hierover nader met u in gesprek te willen komen. Over hoe dit werkt, hoe dit uitwerkt en tot welke keuzes dit leidt binnen de veelheid van plannen die op tafel komen. En ook over spelregels die bij de prioritering komen kijken.

Programma Wonen

Daarnaast gaan we hier kort in op het programma Wonen. De komende weken en maanden staan in het teken van de totstandkoming hiervan. Daarvoor gaan we in gesprek met stakeholders en inwoners over de opgave en wat er nodig is. Ook over de onderwerpen waarvoor in de gemeenteraad recent aandacht is gevraagd (zoals voorrang bij toewijzing van kavels en woningen, prémantelzorgwonen en gebruiksvloeroppervlak van woonruimten).

We gaan met de stakeholders het gesprek aan over mogelijke keuzes binnen het woonbeleid. We koppelen in de raadsbijeenkomst op 6 februari 2024 aan de gemeenteraad terug wat deze gesprekken hebben opgeleverd. Met de gemeenteraad gaan we bovendien nog in gesprek over de keuzes.



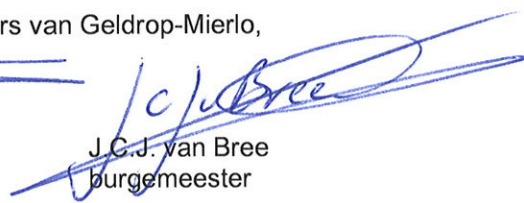
We streven ernaar om het beleidsdeel van het programma nog vóór de zomer, waarschijnlijk 10 juni, ter besluitvorming aan u voor te leggen. Het uitvoeringsdeel krijgt in de zomer definitieve vorm, waarna het direct na de zomer door het college kan worden vastgesteld.

Met vriendelijke groet,

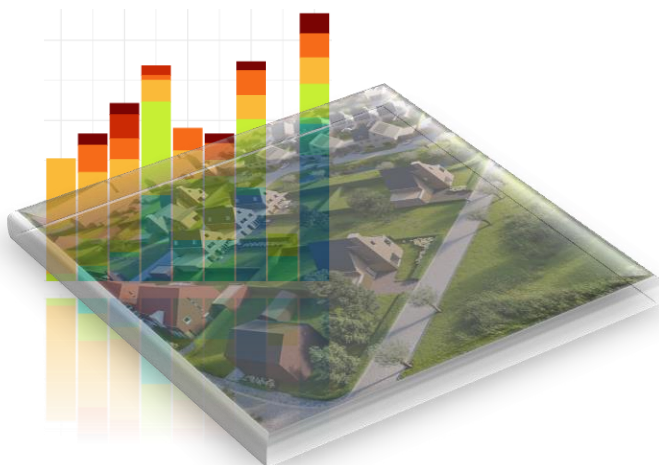
Burgemeester en wethouders van Geldrop-Mierlo,



N.J.H. Scheltens
secretaris



J.C.J. van Bree
burgemeester



Rapportage Woningbouw Monitor, versie najaar 2023

Halfjaarlijkse rapportage over de planvoorraad in de gemeente
Geldrop-Mierlo

Versiedatum 7 december 2023

Auteur: Martijn Groenestein

1. Inleiding

Voor u ligt de Rapportage Woningbouw Monitor, versie oktober 2023, van de gemeente Geldrop-Mierlo. Het monitoren van de voortgang van het gemeentelijke woningbouwprogramma wordt steeds belangrijker. Bovendien gaat het allang niet meer alleen om kwantitatieve informatie over aantallen, maar willen we ook steeds vaker weten wat er gebouwd wordt, wanneer er gebouwd wordt en voor welke doelgroepen gebouwd wordt. Daarom hebben inmiddels alle gemeenten in de Metropoolregio Eindhoven besloten tot een eenduidige, actuele monitoring van woningbouwgegevens.

Elke gemeente binnen de Metropoolregio Eindhoven houdt de plancapaciteit bij in de gemeentelijke woningbouw monitor. De monitor geeft de meest actuele situatie aan op het moment van raadplegen.

Doel

De monitor is bedoeld als instrument om inzicht te geven in:

- harde en zachte plancapaciteit tot 2030;
- de programmering (betaalbaarheid, geschiktheid en doelgroep);
- de voortgang van de plannen (in aanbouw genomen woningen en gerealiseerde woningen);

Met de informatie uit de monitor is de gemeente in staat om vast te stellen in hoeverre de doelen uit het gemeentelijke woonbeleid worden gerealiseerd. De monitor helpt te sturen en bij te sturen; op strategisch vlak door de woningbouwopgave te spiegelen aan andere beleidsterreinen (zoals ruimtelijke ontwikkeling, mobiliteit of terreinen binnen het sociaal domein) en op die manier onderbouwde keuzes te maken. En op tactisch vlak door waar nodig te (her)prioriteren of om plannen bij te stellen, zodanig dat ze blijven passen bij de actuele ontwikkelingen in de woningmarkt.

Halfjaarlijkse rapportage

In Geldrop-Mierlo wordt de monitor vier keer per

jaar geactualiseerd (of zoveel vaker als nodig; bijvoorbeeld bij de invoer van nieuwe plannen). Tweemaal per jaar stelt het college een rapportage beschikbaar aan de gemeenteraad. De rapportage volgt de processen binnen de P&C-cyclus. De rapportage verschijnt daarom in maart of april, gevolgd door de rapportage in september of oktober.

Opbouw

Hoofdstuk 2 bevat het kader op basis waarvan de rapportage is opgebouwd. Hoofdstuk 3 blikt terug op de reeds gerealiseerde woningen vanaf 2022. Hoofdstuk 4 gaat in op de plancapaciteit. Hoofdstuk 5 gaat in op het deel van de capaciteit dat bestemd is voor sociale huur en middeldure huur en betaalbare koop. Hoofdstuk 6 bevat informatie over flexwoningen. Hoofdstuk 7 tot slot bevat cijfers over nultredenwoningen, geclusterde woningen en woningen gecombineerd met verpleegzorg.

2. Kader

Regionale woondeal Zuidoost-Brabant

Op 9 maart 2023 heeft het Rijk samen met de 21 gemeenten in Zuidoost-Brabant, de provincie en de corporaties de Woondeal Zuidoost-Brabant getekend. Deze afspraken volgen op de ondertekende Nationale Prestatieafspraken uit juni 2022 en de afspraken tussen Rijk en provincie Noord-Brabant in oktober 2022.

De Woondeal maakt deel uit van de plannen van het Rijk om het landelijk woningtekort oplossen. De deal vormt de komende jaren de basis voor de volkshuisvestelijke opgave. Met de inzet van alle betrokken partijen zal het aantal woningen evenwichtig en op een hoger tempo groeien. Twee derde van de te bouwen woningen moet betaalbaar zijn. Per gemeente wordt een eerlijk deel van de regionale opgave opgepakt, passend bij de lokale opgave en het karakter van de gemeente.

In de Woondeal zijn de afspraken verwerkt die eerder op SGE-niveau zijn gemaakt in het Afsprakenkader Wonen SGE en het Verstedelijkingsakkoord van het SGE. De afspraken vormen de grondslag voor de monitoring. Deze rapportage brengt dus niet alleen in beeld hoe het staat met onze planvoorraad in het algemeen. Het brengt ook in beeld hoe de vooruitzichten zich verhouden tot de afspraken uit de Woondeal.



3. Gerealiseerde woningen

Algemeen

De Woondeal Zuidoost-Brabant geldt over de periode 2022 tot en met 2030. Bij het meten van het aantal gerealiseerde woningen wordt deze periode als uitgangspunt gehanteerd.

Geldrop-Mierlo

Op 1 augustus 2023 bedroeg de woningvoorraad volgens de Basisadministratie Adressen en Gebouwen 18.618. Van begin 2022 tot en met juli 2023 zijn 309 woningen en woonruimten gerealiseerd.

De verwachting is dat later in 2023 de tijdelijke huisvesting in Akert gereed komt (110 onzelfstandige woonruimten, waaronder 54 opvangplekken voor Alleenstaande Minderjarige Vluchtelingen; per saldo gaat het om 27 eenheden). Ook bevinden het plan Kersenhof met 27 appartementen en 36 woningen in Luchen zich in de afrondende fase. Het totaal aantal woningen en woonruimten dat sinds begin 2022 tot eind 2023 naar verwachting gerealiseerd is, bedraagt dan aan het eind van 2023 netto 399.

Het is nog wel de vraag of het ingezette tempo op niveau blijft, gezien de knelpunten waarmee we ons geconfronteerd zien (onder andere stijgende rente, hoge materiaalkosten en personeelskrapte). De signalen geven geen reden tot gerustheid.

Conclusie

Het aantal gerealiseerde woningen en woonruimten voldoet afgelopen jaar en het lopende jaar ruimschoots aan de doelstellingen uit de woondeal (zie ook pagina 6). Zoals gezegd is het wel de vraag of we dit bouwtempo kunnen vasthouden.



4. Plancapaciteit

Algemeen

De planvoorraad of plancapaciteit van gemeenten bestaat uit alle woningbouwplannen op het grondgebied van de betreffende gemeente. Het gaat dus om potentiële locaties, maar ook om plannen die al verder in de planvormingsfasen zitten of zelfs vastgesteld en onherroepelijk zijn en / of gerealiseerd worden.

Bouwopgave

De regio zet zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van (netto) minimaal 41.985 woningen in de periode 2022 tot en met 2030 (afpraak 1.1 Woondeal). Elke gemeente neemt een fair share van de regionale opgave, resulterend in de minimale opgave per gemeente (afpraak 1.2 Woondeal).

Geldrop-Mierlo

Voor Geldrop-Mierlo bestaat de fair share van de woningbouwopgave uit ten minste (netto) 1.465 woningen (zie tabel 1A op de vorige blz.). Dit is dus inclusief te onttrekken woningen (door bijvoorbeeld sloop).

Tabel 1a:	Fair share woningbouwopgave	
	Zuidoost-Brabant 2022 t/m 2030	
	Provinciaal bod aan BZK uitgesplitst naar (sub)regio en gemeente	
	Bruto nieuwbouwopgave	Netto toe te voegen aan de voorraad
Regio Zuidoost-Brabant	45.130	41.985
Stedelijk Gebied Eindhoven	35.920	33.415
Best	1.765	1.640
Eindhoven	21.375	19.885
Geldrop-Mierlo	1.575	1.465
Helmond	6.450	6.000
Nuenen c.a.	815	760
Oirschot	695	645
Son en Breugel	655	610
Veldhoven	1.880	1.750
Waalre	710	660
A2-gemeenten	1.955	1.820
Cranendonck	555	515
Heeze-Leende	315	295
Valkenswaard	1.085	1.010
De Kempen	2.600	2.420
Bergeijk	645	600
Bladel	820	765
Eersel	545	505
Reusel-De Mierden	590	550
De Peel	4.655	4.330
Asten	690	640
Deurne	1.080	1.005
Gemert-Bakel	1.270	1.180
Laarbeek	735	685
Someren	880	820
NB: Peildatum 1-10-2022. Genoemde aantallen zijn afgerond op 5-tallen. Daardoor kunnen in de totalen afrondingsverschillen ontstaan.		

Voldoende plancapaciteit

De gemeenten moeten over voldoende plancapaciteit beschikken voor de realisatie van de met de provincie afgesproken woningbouwopgave in de regio. Rekening houdend met planuitval zorgen gemeenten voor 130% plancapaciteit (t.o.v. de minimale woningbouwopgave). Dit geldt over de periode tot en met 2030. De gemeenten streven ernaar dat deze op tijd 'hard' is (steeds 3 jaar vooruit 100% harde plancapaciteit), dat wil zeggen: gelijk aan de minimale woningbouwopgave (afpraak 1.3 Woondeal).

Geldrop-Mierlo

Bouwopgave en plancapaciteit tot 2030

De bouwopgave voor de periode 2022 tot en met 2030 bedraagt ten minste (netto) 1.465 woningen;

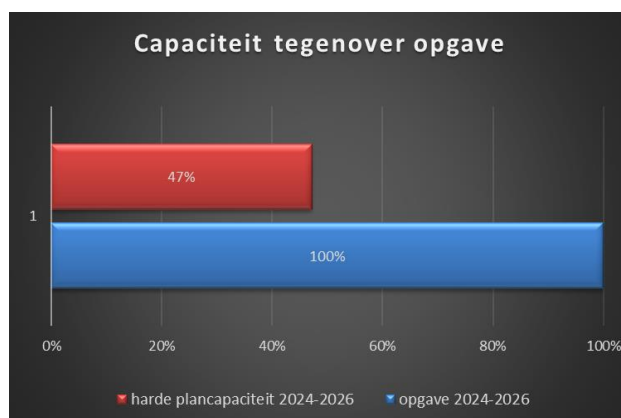
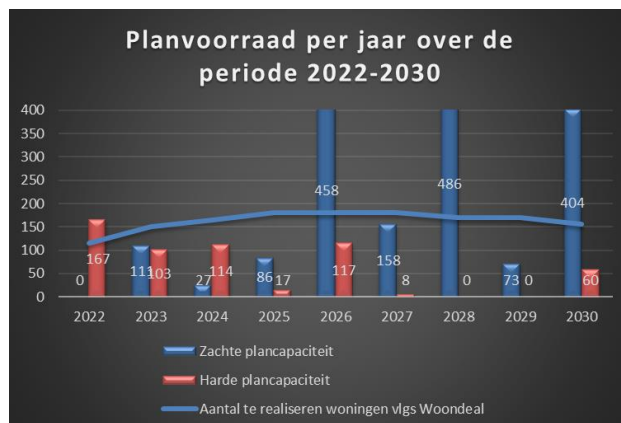
De gemeentelijke plancapaciteit over deze periode bedraagt bruto 2.601 woningen en netto 2.188 woningen.

Bouwopgave en plancapaciteit 2024-2026

Voor de periode 2024-2026 bedraagt de opgave netto minimaal 525 woningen. De plancapaciteit bedraagt over deze periode netto 777 woningen. Deze capaciteit bestaat uit een harde plancapaciteit van 248 woningen en een zachte plancapaciteit van 529 woningen. Een aantal plannen voor binnen de zachte plancapaciteit (zoals voor Grote Bos (72), Luchen fase 3b (ca 90), The Stayy (189) en Bleekvelden (ruim 100)) bevindt zich al in het stadium van planvoorbereiding.

Conclusie

De totale plancapaciteit over de periode tot en met 2030 bedraagt 155%. Hiermee voldoet de gemeente aan de afspraak om voldoende plancapaciteit te hebben. De gemeente voldoet met een score van 47% (afgezet tegen de netto opgave van 525) nog niet aan de afspraak om de harde plancapaciteit voor de komende 3 jaar op 100% van de opgave per jaarschijf te hebben. Met de voorbereiding van een aantal grotere en kleinere locaties is de inspanning om aan deze afspraak tegemoet te komen, in gang gezet.



5. Betaalbaarheid

Algemeen

Er zijn de komende jaren meer betaalbare woningen nodig. Daarom hebben de Woondeal-partners afgesproken dat de woningbouwrealisatie bestaat uit minimaal twee derde betaalbaar. Dit valt uiteen in minimaal 30% sociale huur en 36% middenhuur en betaalbare koop (onderverdeeld in minimaal 16% middenhuur en minimaal 20% betaalbare koopwoningen) (afspraken 1.5 Woondeal).

Opgave sociale huurwoningen

Geldrop-Mierlo

Op basis van de fair share van de woningbouwopgave 2022 t/m 2030 (1.465 netto) geldt voor Geldrop-Mierlo een minimaal programma van 440 sociale huurwoningen. Een grotere planvoorraad werkt evenredig door in het aantal sociale huurwoningen; op basis van de totale netto plancapaciteit (2.188, zie pagina 4) ligt de opgave voor Geldrop-Mierlo op 656 sociale huurwoningen.

De planvoorraad van Geldrop-Mierlo bevat over de periode 2022 t/m 2030 netto 558 sociale huurwoningen (26%).

Een deel van de woningen in de sociale huur is uitsluitend bedoeld voor wonen met zorg. Dit geldt in ieder geval voor de 107 woonzorg-appartementen binnen de projecten Jonkvrouw en Berkenheuvel. Deze woningen zijn dus niet vrij beschikbaar voor de gehele doelgroep die aangewezen op de sociale huur. Wel vormen ze een belangrijke schakel in de doorstroom. En ze vervullen een rol in het aanbod van specifieke woon(zorg)vormen waaraan behoefte is.

Conclusie

De gemeente voldoet op dit moment (nog) niet aan de afspraak om ten minste 30% van de planvoorraad te bestemmen voor sociale huurwoningen. Om aan de afspraken te voldoen, moeten er 'ceteris paribus' nog minimaal 98 sociale huurwoningen binnen de planvoorraad gevonden worden. Naast sturing op voldoende sociale huur in nieuwe plannen, onderzoeken we samen met corporaties de mogelijkheden voor toevoeging van sociale huurwoningen. Daarbij kijken we naar nieuwe kansrijke locaties, kansrijke oplossingen binnen bestaand bezit en creatieve, innovatieve woonvormen.



Middeldure huur- en koopwoningen

Geldrop-Mierlo

Op basis van de fair share van de woningbouwopgave (1.465 netto) geldt voor Geldrop-Mierlo een minimaal programma van 527 middeldure huur- en koopwoningen.

Een grotere planvoorraad werkt evenredig door in het aantal middeldure huur- en koopwoningen; op basis van de totale netto planvoorraad (2.188) ligt de opgave voor Geldrop-Mierlo op 770 middeldure huur- en koopwoningen.

De planvoorraad van Geldrop-Mierlo bevat netto 493 middeldure huur- en koopwoningen. Dit komt overeen met afgerond 23% van de planvoorraad.

Conclusie

De gemeente voldoet op dit moment (nog) niet aan de afspraak uit de Woondeal om ten minste 36% van de planvoorraad te bestemmen voor middeldure huur- en koopwoningen. Om aan de afspraken te voldoen, moeten er 'ceteris paribus' nog minimaal 277 middeldure huur- en koopwoningen binnen de planvoorraad gevonden worden. Met name het aantal middeldure huurwoningen blijft ver achter op de afspraken. Om te gaan voldoen aan de afspraken, kijken we naar zowel de eigen bouwgrondexploitaties als plannen van derden. Daarin zoeken we naar optimalisering van het programma, zodanig dat het aandeel betaalbaar toeneemt.



6. Flexwoningen

Algemeen

Landelijk streven is om jaarlijks 15.000 flexwoningen te realiseren. Flexibele of tijdelijke woningen kunnen (relatief) snel worden gerealiseerd en ook geplaatst worden op locaties die slechts tijdelijk beschikbaar zijn om te wonen.

Kenmerken flexwoningen

Kenmerkend is het 'tijdelijke karakter' van de woning zelf, de bewoning of het gebruik van een locatie waarop de woning wordt geplaatst. Het gaat dus niet alleen om de bekende woonunits of de kleine tijdelijke en verplaatsbare woningen, maar ook om tijdelijke woonruimte in leegstaande (bedrijfs)panden, ruimte boven winkels en inbouwwoningen in vrijkomend vastgoed. Daarmee helpt dit type woningen om de acute woningnood te verkleinen, is de gedachte.

Opgave

Voor de regio betekent dit een inspanning van 738 flexwoningen per jaar (ofwel circa 6.600 over de looptijd van de Woondeal (afpraak 1.6 Woondeal)). Dit aantal is niet verder uitgesplitst naar gemeenten.

Geldrop-Mierlo

De gemeentelijke woningvoorraad telt verschillende locaties met een tijdelijke woonfunctie. The Stayy, het voormalige NH-hotel in Geldrop aan Bogardeind 219, telt momenteel 142 woonruimten voor tijdelijk verblijf. Ook het voormalig verzorgingshuis Josephinehof wordt momenteel gebruikt voor tijdelijke bewoning (73 woonruimten). In 2023 komt daar het voormalige zorgcentrum Akert bij. Hier is het de bedoeling om 54 studenten, naast een deel dat als opvang voor 56 alleenstaande minderjarige vluchtelingen bedoeld is.

Ook verhuurt de gemeente woonruimten die het in eigendom heeft, voor tijdelijke bewoning. Dat kan gaan om woningen, maar ook om zogeheten niet-woonruimten die tijdelijk voor bewoning geschikt zijn gemaakt. Via de geldende ruimtelijke plannen / bestemmingsplannen is hiernaast in (delen van) de gemeente woningsplitsing, woningdelen, mantelzorgwonen en inwoners (hospitatie) mogelijk gemaakt.

Bij deze tijdelijke en flexibele woonvormen ligt het initiatief bij inwoners. Voor de nabije toekomst heeft de gemeente plannen om op een of meerdere plekken tijdelijke woonruimten te realiseren. Het gaat om ten minste 40 wooneenheden.

Conclusie

De gemeente benut in de huidige situatie diverse mogelijkheden om te voorzien in flexibele woonruimten en voldoet in beginsel aan de afspraken uit de Woondeal.

7. Wonen en zorg

Algemeen

Er is een toenemende behoefte aan woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen. In het beleidsprogramma 'wonen en zorg' is aangekondigd dat er nationaal behoefte is aan 290.000 woningen geschikt voor ouderen (als onderdeel van de 900.000 te realiseren woningbouwopgave).

Het regionale aandeel in deze opgave is 6.730 nultredenwoningen en 2.810 geclusterde woonvormen. Het regionale aandeel in deze nationale opgave voor verpleegzorgplekken bedraagt 1.530. Dan gaat het om woningen die voldoen aan de eisen 'geschikt voor Volledig Pakket Thuis (VPT)' (afpraak 5.1 Woondeal).

Geldrop-Mierlo

De definitieve vertaling van de opgave voor de regio naar het lokale niveau moet nog gemaakt worden. Op basis van cijfers van de provincie en bevindingen van het regionale kernteam Woondeal komt de mogelijke lokale opgave uit op 725 nultredenwoningen, 255 geclusterde woningen en 85 verpleegzorg-eenheden. Volgens de lokale woonzorganalyse ligt de behoefte aan geschikt wonen in een reguliere woning per saldo op 125 in de periode tot 2030. De behoefte aan geclusterde woningen ligt per saldo op 470 in die periode. De behoefte aan verpleegzorgplekken bedraagt rond de 30.

Nultredenwoningen

Volgens de gemeentelijke woonvisie moeten woningen levensloopgeschikt worden gebouwd. De plancapaciteit bevat circa 1.281 meergezinswoningen. Dit zijn over het algemeen appartementen of gestapelde woningen. Verder moet in ogenschouw worden genomen dat een deel van de vraag geabsorbeerd wordt omdat woningeigenaren en inwoners de eigen woning aanpassen.

Geclusterde woningen

Er zijn 37 appartementen voor LunetZorg in de Schildknaap gerealiseerd. Evenals 84 appartementen van Wooninc+ in de Jonkvrouw. Dit zijn woonzorgclusters.

Verpleegzorgeenheden

Er zijn in de periode 2022-2023 107 woonzorgappartementen binnen de projecten Jonkvrouw en Berkenheuvel gerealiseerd. Dit zijn intramurale verpleegzorgeenheden voor somatiek en psychogeriatric.

Conclusie

Afgezet tegen de ingeschatte lokale opgave lijkt de plancapaciteit voor de nultredenwoningen en verpleegzorgeenheden op koers. De demografische ontwikkelingen en de veranderingen in de (ouderen)zorg roepen ons om extra aandacht te geven aan ontwikkelruimte voor geclusterde woningen. Daarbij kijken we naar kansen binnen het aandeel nultredenwoningen. Toegankelijke woningen en zorg kunnen daar hand in hand samengaan.