**Overzicht van de dilemma's en de vindplaats waar deze zijn verwerkt in de notitie beleidskeuzes thema Wonen.**

Hieronder staan de dilemma's die tijdens de raadsbijeenkomst op 3 september 2024 zijn behandeld. Elk dilemma gaat vergezeld van een globale beschrijving van de inbreng uit de raad. Tot slot is per dilemma weergegeven waar deze in de notitie beleidskeuzes zijn uitgewerkt.

| | |
|---|---|
| **Onderwerp Dilemma** | **betaalbaarheid / beschikbaarheid / nieuwbouw**<br>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? |
| **Inbreng raad tijdens bijeenkomst** | De politieke partijen in Geldrop-Mierlo hebben verschillende visies op de bouw van sociale huurwoningen en de vraag of de gemeente moet wachten tot andere gemeenten met een lager aandeel sociale woningen stappen zetten. Sommige partijen vinden dat Geldrop-Mierlo niet als eerste in actie hoeft te komen en pleiten ervoor dat andere gemeenten eerst hun aandeel vergroten. Andere partijen benadrukken het belang van woningzoekenden en vinden dat gemaakte afspraken over sociale woningbouw nagekomen moeten worden. Er wordt ook gewezen op de grote vraag naar sociale huurwoningen, waaronder in hogere prijsklassen, en het belang van een minimaal percentage sociale woningen bij nieuwe bouwprojecten. Voorstanders van een evenwichtige benadering stellen dat sociale woningen vooral moeten worden toegevoegd in gebieden waar die nu nog schaars zijn en vragen om een goed streefgetal voor sociale woningbouw. Tenslotte zijn er partijen die vinden dat elke sociale huurwoning telt en dat er gebouwd moet worden, ongeacht de locatie en zonder te wachten op stappen van andere gemeenten. |
| **Vindplaats in Notitie Beleidskeuzes Wonen** | Hoofdstuk 5.4. bevat een specifieke beleidskeuze om ten minste 30% van de nieuwe woningen voor sociale huur te reserveren en daarnaast in te zetten op middeldure huur en betaalbare koop (p. 13). Dit strookt met de afspraken in de regionale woondeal, waarin staat dat iedere gemeente in onze regio tweederde van de nieuw te bouwen woningen in de betaalbare prijsklassen bouwt, waarvan 30% in de sociale huur. De nota benadrukt dat samenwerking met woningcorporaties essentieel isom voldoende sociale huurwoningen te realiseren. |

| | |
|---|---|
| **Onderwerp Dilemma** | **beschikbaarheid / doelgroepen**<br>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?

**Inbreng raad tijdens bijeenkomst**

De politieke partijen hebben verschillende standpunten over het gebruik van verhuissubsidies om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Sommige partijen staan open voor het idee, afhankelijk van de omstandigheden, en zien verhuissubsidies als een nuttige optie voor mensen met beperkte eigen middelen, vooral binnen de sociale huur, maar niet voor huiseigenaren met een grote overwaarde. Er is ook steun voor subsidies specifiek gericht op het bevorderen van doorstroming bij ouderen, waarbij wordt voorgesteld dat de gemeente of een fonds mede-eigenaar wordt van een nieuwe woning wanneer de overwaarde ontoereikend is voor een nieuwe aankoop. Andere partijen zetten vraagtekens bij de bereidheid van mensen om voor minder woonruimte te kiezen en suggereren dat woningcorporaties het verschil tussen oude en nieuwe huur zouden kunnen opvangen. Er zijn ook partijen die tegen verhuissubsidies zijn, omdat ze dit als een tijdelijke oplossing zien en in plaats daarvan pleiten voor meer variatie in het woningaanbod, zoals kavelsplitsing, zonder subsidies. Verder is er steun voor het verlagen van de drempel om te verhuizen, inclusief verhuissubsidies, maar zonder langdurige huurverlagingen. Tot slot zijn er partijen die verhuissubsidies beschouwen als slechts een van de mogelijke oplossingen, steunend als dit deel is van een bredere aanpak om doorstroming te stimuleren.

**Vindplaats in Notitie Beleidskeuzes Wonen**

In paragraaf 5.2.2 wordt het punt van doorstroming opgepakt, met initiatieven zoals bewustwording, begeleiding en regels voor woningaanpassing om verhuizen te bevorderen. Ook wordt doorstroom bevorderd via maatregelen voor huishoudens in niet-passende woningen.

**Onderwerp Dilemma**

**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.

**Inbreng raad tijdens bijeenkomst**

De politieke partijen hebben uiteenlopende meningen over de nadruk op seniorenhuisvesting om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Sommigen steunen een focus op senioren, omdat dit de meeste verhuisbewegingen zou stimuleren en problemen kan verlichten, zoals het wonen van ouderen in te grote woningen en hun toenemende zorgbehoeften. Anderen vinden dat de aandacht niet uitsluitend op senioren moet liggen en pleiten voor een breder woningaanbod, ook voor jongeren, aangezien de woningen die ouderen achterlaten vaak niet geschikt zijn voor jongere bewoners. Er zijn ook partijen die het doorstromingsproces zien als een keten waarbij verhuizen door ouderen uiteindelijk de doorstroming van jongeren bevordert en daarom willen ze dit proces versterken. Een andere visie is om te focussen op de huisvesting van ouderen vanaf 75 jaar, waarbij wordt gesteld dat

| | |
|---|---|
| | kleinere woningen ruimte besparen, en er wordt getwijfeld aan de noodzaak van zorgwoningen als zorg extern kan worden ingekocht. Sommigen vinden dat seniorenwoningen flexibel moeten zijn en ook voor starters geschikt kunnen zijn, met een mix van bewoners waarin beide doelgroepen kunnen samenleven. Er is daarnaast steun voor oplossingen waarin zowel jongeren als ouderen geholpen worden, omdat ze vaak soortgelijke woningen nodig hebben, met suggesties zoals het samenbrengen van jong en oud in gemeenschappelijke woongemeenschappen of het huisvesten van studenten in ruil voor zorgtaken. |
| **Vindplaats in Notitie Beleidskeuzes Wonen** | Paragraaf 5.2.1 adresseert de focus op senioren en mensen met een zorgbehoefte, met specifieke aandacht voor woningen die aansluiten op hun zorgbehoeften, wat doorstroming moet bevorderen. Focus betekent hier dat er komende tijd meer aandacht moet gaan naar de doelgroep senioren en mensen met een zorgbehoefte gaat. Maar dat betekent niet uitsluitend. De gemeente blijft ook voor andere doelgroepen bouwen. |
| **Onderwerp** | **mantelwonen / leefbaarheid** |
| **Dilemma** | 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? |
| **Inbreng raad tijdens bijeenkomst** | De politieke partijen hebben uiteenlopende visies op het wonen van familie op hetzelfde perceel, bijvoorbeeld via mantelzorgwoningen of kavelsplitsing. Sommige partijen ondersteunen het idee van mantelzorgwoningen en kavelsplitsing, hoewel ze erkennen dat dit soms praktische uitdagingen met zich meebrengt, zoals bij het splitsen van kavels, dat momenteel vaak niet haalbaar is maar wel wenselijk voor toekomstige ontwikkelingen. Er zijn ook voorstellen om het realiseren van mantelzorgwoningen eenvoudiger te maken, waarbij enige flexibiliteit ten aanzien van de impact op de woonomgeving, zoals parkeren en openbare ruimte, wordt aangemoedigd om het proces te vergemakkelijken.<br>Andere partijen vinden dat kavelsplitsing en mantelzorgwoningen weinig invloed zouden hebben op de parkeerdruk, omdat de betrokken familieleden vaak al in de buurt parkeren. Daarnaast zijn er zorgen over de impact op de woonomgeving, zoals mogelijke burenoverlast en de grenzen aan bebouwing, waarbij aandacht wordt gevraagd voor een zorgvuldige afweging. Er zijn ook partijen die voorstander zijn van permanente in plaats van tijdelijke mantelzorgwoningen, aangezien tijdelijke regelingen vaak leiden tot financieringsproblemen. Sommigen pleiten voor een flexibele benadering, vooral in villawijken, maar wijzen op het risico dat dit misbruikt kan worden door mensen die als projectontwikkelaars willen optreden. Daarnaast is er steun voor het zo vroeg mogelijk toestaan van mantelzorgwoningen, zodat families beter voor elkaar kunnen zorgen en de druk op de zorg vermindert. Tot slot wordt het financieringsprobleem rond tijdelijke mantelzorgwoningen benoemd, omdat financiering moeilijker is bij tijdelijke constructies. |
| **Vindplaats in Notitie** | Paragraaf 5.2.1 behandelt mantelwonen met soepelere regels voor het samenwonen van generaties, zolang dit binnen de omgevingsstructuur past. Er |

| | |
|---|---|
| **Beleidskeuzes Wonen** | komt flexibiliteit voor dergelijke woonvormen, wat tegemoetkomt aan de wens om dit voor families te vergemakkelijken. |
| **Onderwerp Dilemma** | **Nieuwbouw**<br>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. |
| **Inbreng raad tijdens bijeenkomst** | De politieke partijen hebben verschillende visies op de balans tussen voldoende woningbouw en eisen voor een prettige leefomgeving. Sommige partijen stellen dat de focus op woningbouw al is bepaald en dat de effecten daarvan onderdeel zijn van een breder plan voor de omgeving, waarbij het afgesproken aantal woningen leidend is. Andere partijen benadrukken het belang van een bredere kijk op wonen, waarbij aandacht is voor aspecten als klimaatadaptatie, vervoer, onderwijs en duurzaamheid, en stellen voor om vooral kleinere woningen te bouwen in stedelijke gebieden om ruimte te besparen en duurzaamheidsdoelen te ondersteunen.<br>Daarnaast zijn er partijen die zich specifiek richten op de woonbehoeften van jongeren die momenteel nog thuis wonen en zouden profiteren van kleine studio's van 30 m². Zij pleiten ervoor dat de gemeente actief werk maakt van dit soort woningen en voorkomen dat starre plannen de bouw vertragen. |
| **Vindplaats in Notitie Beleidskeuzes Wonen** | In paragraaf 5.4. en 5.6 worden bouwdoelstellingen afgewogen tegen de leefbaarheid, met aandacht voor openbare ruimte, veiligheid, en speel- en ontmoetingsplekken. |
| **Onderwerp Dilemma** | **Duurzaamheid / nieuwbouw**<br>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? |

| | |
|---|---|
| **Inbreng raad tijdens bijeenkomst** | De politieke partijen hebben verschillende perspectieven op duurzame en circulaire woningbouw. Sommige partijen zien het als een ideaal dat geleidelijk kan worden gerealiseerd, waarbij fabrieksmatige en circulaire bouw wordt ondersteund zolang het praktisch haalbaar blijft, en pleiten voor een stapsgewijze benadering. Andere partijen steunen eveneens duurzaam en circulair bouwen maar wijzen op uitdagingen zoals ruimtegebrek, regelgeving en kosten, waarbij ze vraagtekens zetten bij de haalbaarheid in combinatie met de gewenste bouwsnelheid.<br>Daarnaast zijn er partijen die verwijzen naar bestaande beleidsdocumenten waarin dit onderwerp al aan bod is gekomen, en zien geen noodzaak om het opnieuw te bespreken. Er is ook enthousiasme over circulaire bouw, waarbij wordt opgemerkt dat er al succesvolle, betaalbare voorbeelden bestaan van circulair gebouwde wijken, wat aantoont dat duurzaam bouwen niet duurder hoeft te zijn dan conventionele methoden, vooral bij grootschalige projecten. Ten slotte wordt er gepleit voor een grotere rol van de gemeente in het aansturen van de markt richting circulaire bouw, met prefab bouwen als een snelle en kostenefficiënte, duurzame oplossing. |
| **Vindplaats in Notitie Beleidskeuzes Wonen** | Paragraaf 5.5 stelt duurzame woningkwaliteit en bouwmethoden centraal, waarbij duurzaamheid wordt nagestreefd in nieuwe en bestaande woningen. De nota ondersteunt circulaire en prefab bouw als middel om duurzaamheidsdoelen te behalen. |