

# Raadsinformatiebrief Stedelijk Gebied Eindhoven

## Thema wonen

13 juli 2017

Geachte raadsleden,

De negen gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven hebben de afgelopen maanden hard gewerkt aan het opstellen van woningbouwafspraken. En dat is gelukt! Daarmee is een flinke doorbraak bereikt in een lang gevoerde regionale discussie en ontstaat er helderheid voor veel woningbouwplannen in de regio.

In het 'Afsprakenkader Wonen 2017' maken de colleges van B&W niet alleen afspraken over het bouwen van voldoende woningen, maar ook over de kwaliteit daarvan. Daarbij gaan we er bovendien voor zorgen dat bouwlocaties elkaar versterken in plaats van beconcurreren, vanuit de overtuiging dat daarmee zowel de gezamenlijke als lokale belangen zijn gediend. Voor negen grote bouwlocaties zijn nog nadere afspraken nodig; die worden het komend half jaar uitgewerkt.

### **Samen werken aan een aantrekkelijke regionale woningmarkt**

Eind 2016 is Brainport - naast de Rotterdamse haven en Schiphol - door het kabinet erkend als het derde 'economisch kerngebied van nationale betekenis'. Deze status geeft een extra impuls aan onze regio maar schept ook verplichtingen. Bijvoorbeeld voor het ontwikkelen van aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus voor woningzoekenden, van binnen en buiten de regio. Belangrijke motor daarvoor is het Stedelijk Gebied Eindhoven, waarin de gemeenten Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre nauw samenwerken. Het is hun ambitie om in dit centrum van de Brainport-regio een aantrekkelijke en goed functionerende woningmarkt te creëren, in het belang van de verdere economische ontwikkeling.

Eerder al hebben de negen portefeuillehouders wonen enkele aansprekende resultaten geboekt:

1. De gemeenschappelijke urgentieregeling voor woningzoekenden.
2. Een portaal voor woningzoekenden in de huursector (Wooniezie).
3. Eén methodiek voor het vaststellen van prijzen in de sociale sector.
4. De Taskforce huisvesting vergunninghouders, ter ondersteuning van de individuele gemeenten.

### **Afsprakenkader Wonen**

Met het Afsprakenkader Wonen (bijlage 1) is nu een nieuwe mijlpaal bereikt. In de afspraken staan maatregelen en plannen om voldoende woningen te realiseren voor het opvangen van de groei van de bevolking. We willen startende huishoudens voldoende en betaalbare woonruimte bieden, doorstromers vasthouden in de regio en daarnaast ook instromers aantrekken. Dat vraagt bovendien een kwaliteitsslag: een aanbod van aantrekkelijke, unieke, toonaangevende, innovatieve en gevarieerde woonmilieus.

Deze dubbele doelstelling (kwantiteit en kwaliteit) is de basis voor de nu gemaakte woningbouwafspraken. Enkele belangrijke onderdelen uit het afsprakenkader:

- De gemeenten krijgen ruimte om in ieder geval voor de lokale behoefte te bouwen, om autonome bevolkingsgroei op te vangen.
- De gemeenten maken ruim baan voor nieuwe bouwplannen op inbreidingslocaties en voor herstructurerings- of transformatieopgaven.
- Bovenstaande houdt ook in dat het ontwikkelen van nieuwe uitleglocaties geen prioriteit heeft.
- Alle lopende bouwplannen zijn beoordeeld en sluiten aan bij de woningbehoefte, behalve negen grote regionale projecten. Hierover is nadere afstemming nodig over aard van het programma of het tempo van de ontwikkeling. De locaties moeten elkaar versterken in plaats van beconcurreren, iets dat voorheen nogal eens het geval was. Omdat hier vaak behoorlijke lokale belangen spelen, worden deze negen locaties met voorrang opgepakt (zie verder).
- Voor alle nieuwe initiatieven geldt dat zij voldoen aan de Brainport principes. Dit zijn kwalitatieve principes die horen bij de Brainport regio.
- Om duidelijk te krijgen welk profiel/positie elke individuele gemeente heeft binnen de regionale woningmarkt, ontwikkelen de gemeenten een gezamenlijke visie op wonen in het Stedelijk Gebied.
- Als samenwerkingsverband sturen we zelf op de kwaliteit van de woningbouwontwikkelingen in de regio. Er is nauwlettend oog voor eventuele over- of onderproductie en het voorkomen van leegstand en verloedering. Niet-vrijblijvende procesafspraken, samenwerking en afstemming zijn daarbij belangrijker dan het sturen op getallen. Een goed periodiek overleg met de provincie, met formele besluitvorming in het RRO, past hierin.

Als koersdocument voor de uitwerking gebruiken we het 'Perspectief voor het wonen in het Stedelijk Gebied Eindhoven'. Dit document is al eerder door de negen colleges onderschreven; zie bijlage 2.

### **Negen locaties vragen nadere uitwerking**

Om de vraag en het aanbod op de woningmarkt op elkaar aan te laten sluiten is geen makkelijke opgave, alleen al omdat er flinke investeringen zijn gedaan waarmee we rekening moeten houden. We zijn al heel ver maar over negen grote locaties (zie de twee tabellen in het afsprakenkader) willen we nog van gedachten wisselen. Dat gaan we de komende maanden doen.

We willen deze negen locaties in het stedelijk gebied beter profileren en positioneren. We kijken op welke wijze de locaties bij kunnen dragen aan het realiseren van onze regionale ambitie. Hierop stemmen we de programmering en fasering af. We gaan dit doen aan de hand van kwalitatieve principes die we gezamenlijk hebben opgesteld, en zoveel mogelijk binnen de huidige financiële kaders. Bij de uitwerking betrekken we de markt, de provincie, grondeigenaren en ontwikkelaars. Definitieve besluitvorming is aan de betrokken gemeenteraden, eind 2017.

### **Instemming provincie via Regionaal Ruimtelijk Overleg**

Voor de plannen die we nu hebben gemaakt is instemming van de provincie noodzakelijk. Die instemming hebben we vandaag gekregen in het Regionaal Ruimtelijk Overleg. Overigens is de provincie, in de persoon van gedeputeerde Van Merrienboer, regelmatig bij het overleg van de negen gemeenten aangesloten. De afspraken zijn dan ook samen met de provincie gemaakt.

### **Betrokkenheid van de gemeenteraden**

Het traject dat is ingezet, is complex. Belangen van de lokale gemeenten lijken soms te botsen met het gezamenlijk belang, vooral als enkel naar de korte termijn wordt gekeken.

## stedelijk gebied!

Eventuele financiële consequenties maken het nog lastiger. We willen dit graag met u delen. In de herfst organiseren we daarom een raadsledenbijeenkomst, waarvoor u nog een uitnodiging ontvangt.

Het afsprakenkader bevat verder diverse voorstellen over samenwerking in het Stedelijk Gebied Eindhoven. Deze worden uiteraard betrokken in de doorontwikkeling van het SGE. Hierover is op 31 augustus as een zomerconferentie belegd waarvoor alle raden zijn uitgenodigd.

De komende maanden zullen wij u zo goed mogelijk informeren, consulteren en betrekken. Mocht uw raad daarnaast behoefte hebben aan een eigen bijeenkomst, eventueel met toelichting door de voorzitter van het portefeuillehoudersoverleg wonen (wethouder Stienen uit Helmond), dan is dat natuurlijk altijd mogelijk.

### **Bijlagen**

- Afsprakenkader wonen 2017, 12 juli 2017
- Samen voor een sterke regio! Een perspectief voor het wonen in het Stedelijk Gebied Eindhoven, september 2015

BEST - EINDHOVEN - GELDROP-MIERLO - HELMOND - NUENEN - OIRSCHOT - SON EN BREUGEL - VELDHOVEN - WAALRE

# STEDELIJK GEBIED!

## AFSPRAKENKADER WONEN 2017

Aantrekkelijke woonmilieus  
in het Stedelijk Gebied Eindhoven

11 juli 2017

# STEDELIJK GEBIED!

## DE TREK NAAR BRAINPORT IS GAANDE: HOE BRENGEN WE IEDEREEN GOED ONDERDAK?

Brainport is booming. De economie groeit hier al jaren harder dan het landelijk gemiddelde. Dat zorgt voor extra werkgelegenheid en een positief migratiesaldo. Veel mensen willen zich graag in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) vestigen. Gevolg: een sterke huishoudensgroei en een aantrekkende woningmarkt.

De komende jaren zet deze ontwikkeling verder door. Eind 2016 heeft het kabinet Brainport Eindhoven erkend als het derde 'economisch kerngebied van nationale betekenis', naast de haven van Rotterdam en Schiphol. Deze status geeft een extra impuls aan de regio. Een mooie uitgangspositie, maar ook een die verplichtingen schept. Zoals het ontwikkelen van aantrekkelijke woonmilieus, waarmee de woningzoekenden van binnen en buiten de regio kunnen worden geacommodeerd. Wanneer werknemers hier goed wonen, is dat ook weer interessant voor ondernemingen. Het hele vestigingsklimaat wordt zo bevorderd. Hier ligt de nieuwe en grote uitdaging voor de negen gemeenten in het SGE: gezamenlijk een passend woningaanbod ontwikkelen en de daarbij behorende gevarieerde woonmilieus. Woningen en woongebieden moeten beide de hoge en innovatieve kwaliteit hebben die past bij de Mainport Brainport-status en het DNA van dit gebied. Noblesse oblige.

De opgave die voor ons ligt is meervoudig. In de eerste plaats: voldoende woningen om de groei van de bevolking op te vangen. We willen instromers kunnen aantrekken en doorstromers vasthouden voor de regio. In de tweede plaats gaat het om de kwaliteit: een aanbod van aantrekkelijke, unieke, toonaangevende, innovatieve en gevarieerde woonmilieus. Hoe bereiken we deze dubbele doelstelling? Door met de negen gemeenten woningbouwafspraken te maken. We stemmen programmatisch de woningbouwproductie af, vanuit een gezamenlijke visie op het wonen. Vervolgens ontwikkelen we gefaseerd de majeure en nieuwe projecten, zodat deze elkaar versterken en niet beconcurreren. Het geheel wordt zo meer dan de som van de delen.

## DE PRINCIPES VAN DE AFSPRAKEN: KRACHTIG SAMEN OPTREKKEN

Negen gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven brengen gezamenlijk het wonen verder door deze set van overwegingen en uitgangspunten:

- Wij opereren als ware wij één gemeente zijn: alle gemeenten werken loyaal mee aan deze afspraken en uitvoering ervan.
- Elke gemeente behoudt haar eigen bestuurlijke en financiële verantwoordelijkheid voor de woningbouwontwikkelingen.
- De Perspectiefnota van het SGE is de basis. We werken deze verder uit en zorgen voor een verdiepingsslag.
- Een aanbod van goede woonmilieus met voldoende woningen draagt bij aan een beter woon-, leef-, investerings- en vestigingsklimaat. Dat is goed voor de concurrentiekracht van de regio.
- Elke woningbouwontwikkeling draagt hieraan bij en zorgt daarmee voor waard creatie. Verschillende waarden, zowel financiële als maatschappelijke versterken de regio. Voor het Stedelijk Gebied hebben op dit moment de thema's innovatie, duurzaamheid, inclusiviteit en gezondheid de hoogste prioriteit. Kwaliteit gaat voor kwantiteit.

# STEDELIJK GEBIED!

- Binnen de regio onderkennen we een aantal kwadranten<sup>1</sup>. Deze kennen elk hun eigen specifieke woonmilieu, Deze benadering gebruiken we om woningbouwplannen te positioneren en te profileren.
- In onze woningbouwafspraken houden wij rekening met de lange termijn en de toekomstbestendigheid van woningen en woongebieden.
- We bouwen minimaal voor onze eigen lokale woningbehoefte, waarmee de autonome groei (demografische ontwikkelingen inclusief gezinsverdunding exclusief migratiecomponent) kan worden opgevangen.
- We hebben oog voor een gezonde balans tussen vraag en aanbod in de markt. De negen gemeenten hebben kennis van elkaars woningbouwplannen en zien elkaar niet als concurrenten maar juist als partners. Indien nodig trekken we samen op om regionaal dan wel lokaal zaken voor elkaar te krijgen (1+1=3).
- De financiële consequenties van onze keuzes brengen de gemeenten zelf in beeld en zij zijn zelf verantwoordelijk voor het vinden van oplossingen daarvoor. Dit kan in de vorm van een flankerend arrangement zijn waarbij gemeenten een beroep doen op elkaar en ook op de provincie
- We willen afspraken maken die ons niet belemmeren in de ontwikkeling van een krachtige en innovatieve regio maar deze juist bevorderen. We maken dus flexibele afspraken zodat we te allen tijde in kunnen spelen op de markt en we altijd maatwerk kunnen leveren.
- Wij gaan op een andere wijze samenwerken met onze provincie, als partner in deze ontwikkeling. Als samenwerkingsverband sturen we zelf op de kwaliteit van de woningbouwontwikkelingen in de regio Hierbij is nauwlettend oog voor eventuele over- onderproductie en het voorkomen van leegstand en verloedering. Niet vrijblijvende procesafspraken, samenwerking en afstemming zijn daarbij belangrijker dan het sturen op getallen. Een goed periodiek overleg met de provincie, met als formele besluitvorming het RRO past hierin. We beschouwen dit als een pilot voor de wijze waarop de provincie met verschillende regio's kan gaan samenwerken.

<sup>1</sup> In de bijlage worden de kwadranten nader geduid.

# STEDELIJK GEBIED!

## DE AFSPRAKEN: VISIE OP DE REGIO, WONINGBOUW-ONTWIKKELING, KENNISDELING, COÖRDINATIE EN MONITORING

Op basis van deze overwegingen en uitgangspunten komen de negen gemeenten tot deze afspraken:

### VISIE OP DE REGIO

- A. De Perspectiefnota wordt door de negen gemeenten in samenwerking met de provincie nader uitgewerkt in een regionale visie op wonen. Waaraan elke gemeente invulling geeft via haar eigen woonvisie. Bij het opstellen van de regionale visie wordt de 'kwadrantenbenadering' gebruikt als verdieping. De visie is gebaseerd op feitelijke analyses en houdt rekening met andere belangrijke beleidsvelden in de regio. Hiermee worden de woningbouwplannen in het Stedelijk Gebied vervolgens op elkaar afgestemd.
- B. We werken de Brainport principes nader uit in praktisch hanteerbare principes<sup>2</sup> en gebruiken deze als bindend kader bij alle nieuwe woningbouwontwikkelingen. Vanuit deze Brainport principes worden de thema's voor de waarde creatie aangedragen.

### WONINGBOUWONTWIKKELINGEN

- C. We geven ruim baan aan initiatieven die uitgaan van herstructurering, transformatie en inbreiding. Dit betreft de locaties binnen het bestaand stedelijk gebied zoals dat is aangegeven in de provinciale Verordening Ruimte 2014.<sup>3</sup>
- D. We ontwikkelen geen nieuwe uitleglocaties, tenzij..... Het portefeuillehoudersoverleg neemt hierover een unanieme beslissing. Uitleglocaties liggen buiten het bestaand stedelijk gebied zoals aangegeven in de provinciale Verordening Ruimte 2014. De kwantitatieve provinciale prognoses 2017 zijn richtinggevend op het niveau van het Stedelijk Gebied als geheel. Hier programmeren wij op en wij monitoren dit jaarlijks.

- E. Het SGE heeft een bestuursopdracht voor de aanpak van een negental majeure projecten gegeven. Deze opdracht wordt in een half jaar tijd concreet uitgewerkt en vervolgens jaarlijks gemonitord in SGE verband en met de provincie. Het gaat hierbij vooral om een nadere positionering en profilering van de locatie in de regio, de daarop afgestemde programmering en de fasering in tijd. Wanneer een gemeente naar aanleiding van de uitwerking van de negen majeure projecten een flankerend arrangement wenst op te stellen vindt dit ook binnen dat halve jaar plaats.

### KENNISONTWIKKELING EN -DELING

- F. We delen informatie met elkaar. Zo geven we invulling aan onze kwalitatieve ontwikkelambities.
- G. We maken met de negen gemeenten jaarlijks een budget vrij van € 50.000 voor het laten uitvoeren van extern onderzoek.
- H. We ondersteunen elkaar maximaal bij onderwerpen waar nog kennis op moet worden ontwikkeld, bijvoorbeeld over gezonde verstedelijking, klimaatarchitectuur en energietransitie.
- I. Wij betrekken de 'markt' actief bij het opstellen van een visie op wonen en het ontwikkelen van kennis (corporaties, beleggers, projectontwikkelaars en toekomstige kopers/gebruikers).

### COÖRDINATIETEAM

- J. We stellen een coördinatieteam in met gemeentelijke ambtenaren met regionale denkkraft en diverse expertises en een provinciaal ambtenaar. Voorstellen vanuit dit team worden door het portefeuillehoudersoverleg bekrachtigd (unaniem). Waar nodig worden afspraken op RRO-niveau formeel afgerond.

<sup>2</sup> Zie bijlage voor de Brainport principes

<sup>3</sup> Zie bijlage voor de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied in de Verordening ruimte 2014

# STEDELIJK GEBIED!

- K. Dit team krijgt de opdracht mee om alle beschikbare data bij de negen gemeenten, werkplaats wonen van het MRE, de 'markt' en de provincie op het gebied van migratie, behoeften, verhuisbewegingen et cetera, te verzamelen en te analyseren.
- L. Het coördinatieteam werkt de Brainport Principles uit en verdiept de kwadrantenbenadering.
- M. Daarnaast verzamelt dit team allerlei informatie rondom en over lopende en nieuwe woningbouwplannen in de regio en zorgt zij ervoor dat deze kennis gedeeld wordt.
- N. Minimaal 1 keer per jaar wordt op basis van de verzamelde en geanalyseerde informatie uit afspraak K, L en M het afsprakenkader gemonitord en indien nodig worden de afspraken verbeterd.
- O. Dit coördinatieteam werkt de nadere afspraken over 9 majeure locaties uit (afspraak E).
- P. Via het coördinatieteam wordt een meldpunt bijzondere en innovatieve bouw -en woonvormen ingesteld. Hier kunnen gemeenten, marktpartijen en particulieren initiatieven aanmelden waarvoor ruimte gezocht wordt in de regio (bijvoorbeeld CPO, vernieuwende bouwmethoden, middel dure huurwoningen, woongroepen, begeleid wonen, woon/zorgconcepten, bouwen voor senioren, woon/werkconcepten) Gezamenlijk wordt bezien waar deze het beste kunnen landen in het Stedelijk Gebied.

## MONITORING

- Q. Elke eerste woensdag van april vindt een voorjaarsconferentie plaats waarin we samen met de provincie terugblikken op voorgaand jaar en vooruitkijken naar komend jaar.
- R. Deze voorjaarsconferentie wordt door het coördinatieteam voorbereid en hierin wordt de monitoring van de afspraken besproken.
- S. Elk drie jaar worden de belangrijkste thema's voor de waarde creatie vastgesteld.

## ROL VAN DE PROVINCIE

- T. De provincie zal zich in het kader van goed partnerschap inspannen om woningbouwafspraken mogelijk te maken en is bereid hierover in het RRO afspraken te maken. Op locaties waar herprogrammering en transformatie aan de orde zijn, gaat de provincie met de betrokken gemeente na of er vanuit provinciale opgaven een bijdrage kan worden geleverd. Verkenning van een dergelijk partnerschap kan gaan over thematisering van bestaande locaties, bijvoorbeeld de slimme wijk in Brandevoort (Brainport Smart District). Opgaven als Natuurnetwerk Brabant, energietransitie en Ruimte voor Ruimte kunnen een rol spelen bij herprogrammering/transformatie en het kwalitatief goed afronden van een locatie-ontwikkeling. In alle gevallen zal het gaan om maatwerk binnen bestaande kaders.

## OVERIGE

- U. Deze afspraken vervangen de artikelen 4.5<sup>4</sup> en 4.6<sup>5</sup> uit het bestuursconvenant 2013.

<sup>4</sup> Artikel 4.5. In het Convenant Stedelijk Gebied Eindhoven d.d. 9 maart 2005 zijn afspraken gemaakt over de realisatie van 10.000 woningen buiten de gemeentegrenzen van Eindhoven om tegemoet te komen aan de woningvraag vanuit Eindhoven (Eindhovense overloop). Inmiddels is er aanleiding om deze afspraken bij te stellen. Zo hebben gemeenten afspraken gemaakt op basis van het Alders-advies met gevolgen voor grootschalige woningbouwlocaties en is de woningmarkt totaal veranderd. Dit heeft met name gevolgen voor de 3.000 woningen die Son en Breugel zou gaan bouwen. Eind 2011 is daarover afgesproken om tot 1 januari 2015 niets te doen en die woningen "boven de markt laten te hangen" en af te wachten hoe de praktijk van de woningmarkt zich ontwikkelt. Mocht een van de gemeenten behoefte hebben om terug te komen op de gemaakte verdelingsafspraken, dan zullen de gemeenten daarover gezamenlijk een besluit nemen.

<sup>5</sup> Artikel 4.6. De gemeenten onderzoeken de mogelijkheid om gezamenlijk majeure woningbouwprojecten te prioriteren en te faseren en presenteren uiterlijk 1-10-2013 een plan van aanpak



# STEDELIJK GEBIED!

## NADERE AFSpraak OVER DE NEGEN MAJEURE LOCATIES

Het coördinatieteam werkt onder begeleiding van een bestuurder die geen belang heeft bij de negen majeure locaties nader uit. Het gaat om Aarle, Brandevoort, Blixembosch, Ekenrooi zuid, Nuenen West, Meerhoven Bosrijk, Meerhoven Meerrijk, Tongerlese Akkers, Waalre Noord en Zilverackers. Dit omvat de positionering en profilering van de locaties, de bijbehorende programmering en een fasering voor de oplevering. Hiervoor wordt maximaal een half jaar uitgetrokken.

Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

- Het Stedelijk Gebied opereert als één woningmarkt, waarbij elke gemeente eigen potenties en doelen heeft die duidelijk op elkaar zijn afgestemd. Eindhoven (en Helmond) vervullen de functie van arrival city, waar relatief veel nieuwkomers komen en mensen hun wooncarrière starten. Voor een deel stromen zij door naar andere gemeenten in het SGE. De randgemeenten zorgen er met hun woningbouwplannen voor dat deze doorstroom mogelijk is (de functie van 'roltrap').
- De woningmarkt is veelal een bovenlokale opgave, waarbij de woningmarkt een groter gebied kan bestrijken dan alleen de eigen gemeente of het SGE.
- Locaties beconcurreren elkaar niet.
- De kwadrantenbenadering en de gedachte van meerdere roltrappen staan aan de basis van de positionering en profilering van de locaties.
- Per locatie wordt data gedreven gekeken naar voor wie gebouwd wordt, lokaal en of regionaal. Daar wordt de programmering op afgestemd.
- De ontwikkelingen die al in gang zijn gezet vormen het vertrekpunt voor deze verdieping. Deze aanpassingen zijn voortgekomen uit eerder aangeleverde informatie door de betreffende gemeenten en datgeen in de gesprekken met de bestuurders en gedeputeerde is besproken (zie tabel 1 en 2)

# STEDELIJK GEBIED!

## CONCREET BETEKENT DIT VOOR DE NEGEN MAJEURE LOCATIES:

| Woningbouw Plan | Maatregelen die al zijn genomen  | Aanvullend besproken in het bestuurlijk gesprek   | Nader uit te werken in de bestuursopdracht   |
|-----------------|--|---|--|
| Aarle           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Programma teruggebracht van 2.000 naar 1.015 naar 880 woningen.</li> <li>- Fasering is aangepast: 2019-2030</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Thematisering: kleinschalige voedselproductie</li> <li>- Maximale flexibiliteit met kleine bouwvelden</li> <li>- Voor lokale en regionale behoefte</li> </ul>  | Herijking van de positionering en profilering in de regio, daarop afgestemde programmering en fasering. Waarbij het huidige financieel kader (NCW 1/1/2017) nagenoeg gelijk blijft |
| Brandevoort     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kwaliteit voor Brandevoort 2 minimaal opschroeven naar niveau van Brandevoort 1</li> <li>- Inzet Brandevoort Brainport Smart District (ca 1.000 woningen)</li> <li>- Planperiode is verlengd naar 2032</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bij de uitwerkingen wordt kwaliteitsslag via programmeren en wellicht verdunnen meegenomen</li> <li>- Op dit moment levert Brandevoort een bijdrage aan de lokale behoefte [72%]</li> </ul>  | Nadere positionering, profilering programmering in de regio, en daarop afgestemde fasering   |
| Blixembosch     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Programmatische wijziging passend bij marktsituatie: middeldure huurwoningen</li> <li>- Nieuw stedenbouwkundig plan tbv markt en technische haalbaarheid</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verstedelijken is hier niet mogelijk</li> <li>- Versnelling aanbrengen is wenselijk en mogelijk</li> <li>- Mn voor doorstromers uit bestaande wijk</li> </ul>  | Fasering   |
| Ekenrooi Zuid   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nvt</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Thematisering: exclusief woonmilieu</li> <li>- Staat nu gepland voor 2027, maar kan naar voren getrokken worden</li> <li>- Mn voor regionale behoefte</li> </ul>   | Nadere positionering, profilering, programmering in de regio en daarop afgestemde fasering   |
| Nuenen West     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aanscherpen plan, passend bij huidige markt</li> <li>- Aanscherpen planconcept: nadruk op sociale samenhang</li> <li>- Dommeldal wordt door Eindhoven, Nuenen en provincie bij ontwikkeling betrokken</li> <li>- Planperiode is verlengd naar 2035</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Thematisering: sociale samenhang met uitwerking in Smart City</li> <li>- Flexibiliteit door uitwerking in kleine buurten</li> <li>- Dommeldal nog nadrukkelijker betrekken bij planvorming</li> <li>- Nu versnellen op termijn temporiseren is mogelijk</li> <li>- Bij de uitwerkingen wordt kwaliteitsslag via programmeren en wellicht verdunnen meegenomen, maar is vanwege de huidige afspraken met private partij complex</li> <li>- Mn voor regionale behoefte</li> <li>- Komende jaren wordt uitsluitend gebouwd ten zuiden van de Europalaan. Noordelijk deel (8 ha) komt pas na 2030 eventueel aan de orde</li> </ul> | Nadere positionering, profilering, programmering in de regio en daarop afgestemde fasering, Waarbij het huidige financieel kader (NCW 1/1/2017) nagenoeg gelijk blijft             |

# STEDELIJK GEBIED!

| Woningbouw Plan               | Maatregelen die al zijn genomen   | Aanvullend besproken in het bestuurlijk gesprek   | Nader uit te werken in de bestuursopdracht  |
|-------------------------------|---|---|---|
| Meerhoven Bosrijk en Meerrijk | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plannen zijn aangepast op marktbehoefte, (C) PO en middeldure huur, meer flexibiliteit en versnelling (o.a. door droomhuisboek)</li> <li>- Bosrijk: regie weer bij de gemeente, plan van aanpak opgesteld o.a. meer mogelijkheden voor (C) PO.</li> <li>- Totaal in Meerhoven reductie van ca 550 woningen.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bosrijk: is al een bijzonder plan (niche)</li> <li>- Meerrijk: wordt al in hoge dichtheden gebouwd, meer verstedelijken is niet mogelijk.</li> <li>- Versnelling is reeds in gang gezet</li> <li>- Worden beiden voor lokale behoefte gebouwd.</li> </ul>  | Programmering Bosrijk   |
| Tongerlese akkers             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gesprekken met ontwikkelaar over verstedelijken en versnellen zij in gang gezet</li> <li>- Kwaliteitsverbetering door verdergaande duurzaamheid in de wijk</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Versnelling is reeds afgesproken</li> <li>- Verstedelijking wordt onderzocht</li> <li>- Mn voor doorstromers uit centrum Eindhoven en bestaande wijk</li> </ul>  | Verstedelijken en fasering  |
| Waalre Noord                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ?</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Thematisering exclusief woonmilieu, mits goedkoop programma in inbreidingslocaties kan landen</li> <li>- Flexibiliteit door kleine bouwvelden</li> <li>- Fase 3, ca 200 woningen kunnen als reserve fungeren</li> <li>- Versnellen is mogelijk, maar past dat bij het gewenste woonmilieu</li> <li>- Mn voor regionale behoefte</li> </ul> | Nadere positionering, profilering, programmering in de regio en daarop afgestemde fasering  |
| Zilverackers                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ca 635 woningen geschrapt in structuurvisie</li> <li>- Verdunning 1250 woningen</li> <li>- Strategische verkenning opgestart (o.a. duurzaamheid, smart city, woonbehoefte)</li> <li>- Aandacht voor bijzondere woonvormen</li> <li>- Planperiode verlengd naar 2030</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Thematisering dorps wonen betrekken bij strategische verkenningen</li> <li>- Versnellen is mogelijk, daarna temporiseren</li> <li>- Wordt voor zowel lokale als regionale behoefte gebouwd</li> </ul>  | Nadere positionering, profilering, programmering in de regio en daarop afgestemde fasering. |

# STEDELIJK GEBIED!

| Woningbouw Plan    | Aantal geplande woningen vóór de woningbouw afspraken (dus exclusief al gerealiseerde woningen) | Woningen die buiten de nadere uitwerking vallen, ze zijn al ver in planontwikkeling | Reductie n.a.v. de 1e voorstellen (voorjaar 2017) | Aantal woningen als vertrekpunt voor de uitwerking * |
|--------------------|---|---|---|--|
| Aarle              | 2.000   | 0   | 135   | 880  |
| Brandevoort        | 2.500   | 1000  | 0   | 2500   |
| Blixembosch        | 180   | 0   | n.v.t.  | 180  |
| Ekenrooi Zuid      | 200   | 0   | 0   | 200 woningen, gepland in 2027                        |
| Nuenen West        | 1.475   | 250   | 0   | 1225   |
| Meerhoven Bosrijk  | 280   | 0   | n.v.t.  | 280  |
| Meerhoven Meerrijk | 300   | 150   | n.v.t.  | 150  |
| Tongerlese akkers  | 600   | 278   | n.v.t.  | 322  |
| Waalre Noord       | 515   | 105   | 200 al reserve                                    | 210  |
| Zilverackers       | 1.500   | 450   | 250   | 800  |

\*Dit is het vertrekpunt voor de uitwerking van deze locaties. Het woningaantal kan bij de uitwerking niet stijgen, met uitzondering van de locatie waar verstedelijking wordt onderzocht (Tongerlese Akkers).

## TUSSENTIJD

De woningen in de negen majeure locaties die zich al ver in de planontwikkeling bevinden wachten niet op bovenstaande afspraken. Zij gaan door. Dit betekent concreet dat de volgende woningen in ieder geval gerealiseerd worden:

|                     |                                    |
|---------------------|------------------------------------|
| Brandevoort:        | 1.000 woningen<br>(Smart District) |
| Nuenen west:        | 250 woningen                       |
| Meerhoven Meerrijk: | 150 woningen                       |
| Tongerlese akkers:  | 278 woningen                       |
| Waalre Noord:       | 105 woningen                       |
| Zilverackers:       | 450 woningen (1 dorp)              |

Om geen vertraging op te lopen worden al wel, indien noodzakelijk bestemmingsplannen in voorbereiding genomen. De beoogde bestemmingen worden als nader uit te werken onderdelen opgenomen. Deze bestemmingsplannen hebben dus geen directe bouwtitel.

Wanneer er (vooruitlopend op definitieve besluitvorming over een jaar) nieuwe woningen in ontwikkeling genomen moeten worden wordt dit gemotiveerd voorgelegd aan het portefeuillehoudersoverleg. Dit gebeurt via het coördinatieteam.

# BIJLAGEN

1.
  - Perspectiefnota
  - Brainport Principles
  - Kwadrantenbenadering
  - Roltrapregio
2. Ligging negen majeure locaties in het SGE  
Duiding 'bestaand stedelijk gebied' volgens provinciale  
verordening ruimte 2014

# BIJLAGE 1

## PERSPECTIEFNOTA 'SAMEN VOOR EEN STERKE REGIO' (SEPTEMBER 2015)

In deze nota zijn in het kort de volgende 8 keuzes gemaakt:

1. Samen investeren
2. Een sterke regio= een sterke stad
3. Provinciale prognoses als kwantitatieve basis
4. Kwaliteit: de woonconsument staat centraal
5. Versterken waar we goed in zijn
6. Voorrang voor transformatie en inbreiding
7. Verbetering van de bestaande voorraad
8. Elkaar ondersteunen bij het realiseren van ambities

# BIJLAGE 1

## **BRAINPORT PRINCIPLES:**

De volgende principes worden nader uitgewerkt

- Koesteren van identiteit
- Ruimte voor innovatie
- Vraaggericht ontwikkelen: de wauw factor
- Invloed voor bewoners
- Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus
- Benutting regionaal schaalniveau

## **Bij deze uitwerking worden de volgende thema's betrokken:**

- Inclusiviteit
- Duurzaamheid
- Thuis en gastvrij
- State of the art in technology
- Gezond wonen
- Ruimte voor ontplooiing
- Recht op inspiratie
- 100% gasloos, energieleverend, klimaatadaptief
- Co-creatie

# BIJLAGE 1

## DE REGIONALE KWADRANTENBENADERING



Binnen de regio is een aantal kwadranten te benoemen die elk hun eigen specifieke woonmilieus kennen. Met behulp van deze benadering is voor de 9 majeure locaties thematisering aangebracht. Deze manier van denken helpt bij de positionering en profilering van woningbouwontwikkelingen in de regio. De roltraptheorie is hierbij ook van belang waarbij we niet uitgaan van 1 roltrap (van het centrum naar de randgemeenten), maar van minimaal 4 roltrappen, van het centrum naar het noorden, naar het zuiden, naar het westen en naar het oosten, en ook omgekeerd. Deze roltrappen kennen elk hun eigen dynamiek.

In steekwoorden zijn de kwadranten als volgt getypeerd:

### CENTRUM EINDHOVEN:

- Internationaal vestigingsmilieu
- Hart van Brainport
- Magneetfunctie
- Visitekaartje techniek en design
- Creatieve woonmilieus
- Jongeren

### NOORDRAND:

- Groen en recreatief
- Landschappelijke kwaliteit
- (Auto)bereikbaarheid Midden-Brabant en Randstad
- Gericht op forensen

### DORPSE RAND (OOSTELIJK):

- Dorps sub urbaan wonen
- Landelijke parkachtige kwaliteiten
- Goed HOV ontsloten
- Goede fietsverbinding naar Eindhoven en Helmond
- Dorps uitbreidingswijken van Eindhoven



# BIJLAGE 1

## WEST RAND:

- Sub urbaan
- Wonen en werken
- Roltrap voor Eindhoven
- Instroom vanuit de Kempen
- Mix van Eindhovenaren, dorpse gezinnen en kenniswerkers van buiten

## CHIQUE ZUID:

- Luxe en status
- Internationale allure
- Kenniswerkers en expats
- Rust en ruimte

# BIJLAGE 1

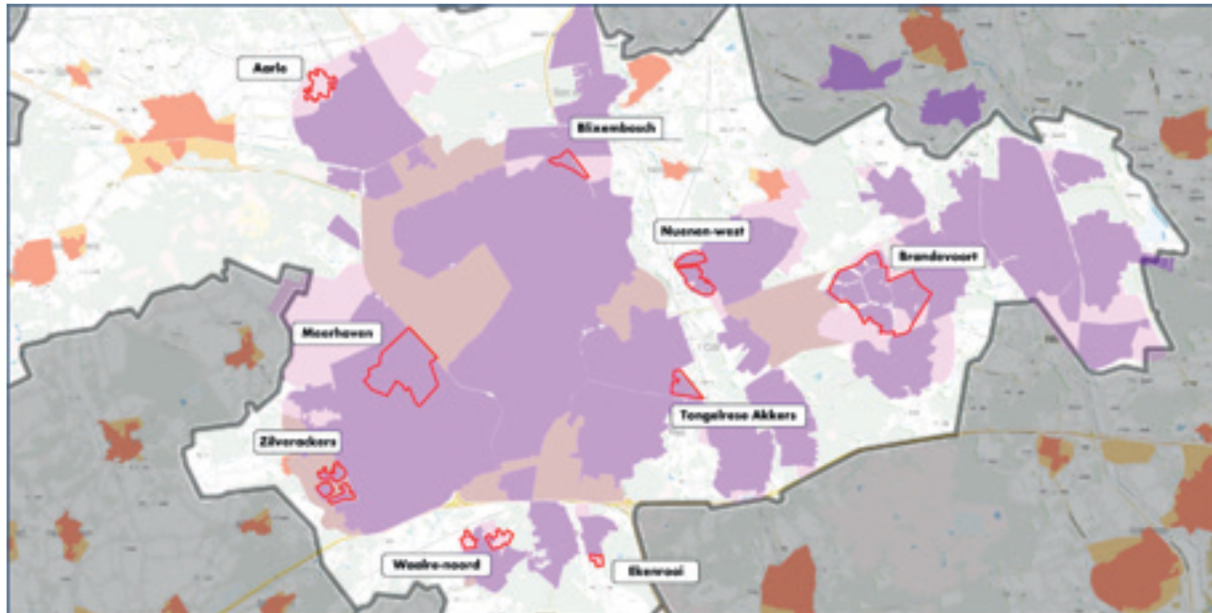
## ROLTRAPREGIO

'Roltrapregio' houdt in dat zich veelal jongere doelgroepen (studenten, starters en jonge gezinnen) in Eindhoven vestigen en vanuit Eindhoven doorgroeien binnen het stedelijk gebied.

De stad is in trek. Jonge mensen trekken naar de stad, ontplooiën zich daar en settelen zich vervolgens in de regio waar ze gemakkelijker grotere woningen met buitenruimte kunnen krijgen. Met de opkomst van een grotere groep stedelijk georiënteerde huishoudens is er meer vraag naar wonen dicht bij de stedelijke voorzieningen in een centrumomgeving. Naast Amsterdam, Rotterdam, Utrecht en Den Haag is Eindhoven met de omliggende gemeenten een van de weinige regio's in Nederland die tekenen vertoont van een 'roltrapregio'. Vanuit diverse groepen – starters, internationale kenniswerkers, arbeidsmigranten, pas afgestudeerden, senioren – ontstaat er een grote wens naar wonen in een stedelijke omgeving. En daarnaast blijven gezinnen langer in de stad wonen. Hiervoor creëren we passend aanbod. We geven Eindhoven (kwantitatief) de ruimte die groei te faciliteren. Een sterke stad betekent namelijk een sterke regio. En omgekeerd. We verleggen daarom het accent. Van een focus op vooral suburbane uitbreidingen naar het toevoegen van woningen en kwaliteiten in de stad in combinatie met ruim opgezette groenstedelijke- en dorpse woonmilieus in de randgemeenten (uit Perspectiefnota)

## BIJLAGE 2

INDICATIE LIGGING 9 MAJEURE LOCATIES IN DE REGIO EN BEGRENZING VAN HET 'BESTAAND STEDELIJK GEBIED' VOLGENS PROVINCIALE VERORDENING RUIMTE 2014



stedelijk gebied!

A photograph of two children, a boy and a girl, leaning on a white railing. The boy is on the left, wearing a dark blue long-sleeved shirt and a colorful plaid skirt. The girl is on the right, wearing a red patterned top and blue pants. They are standing on a paved area, possibly a bridge or a walkway. In the background, there is a row of multi-story brick buildings with many windows, typical of a city center. The sky is blue with some light clouds. A street lamp is visible on the left side of the image.

# SAMEN voor een sterke regio!

Een perspectief voor het wonen  
in het stedelijk gebied Eindhoven



**Het stedelijk gebied is in ontwikkeling. Het succes van bedrijven als ASML en VDL, de designsector en vele andere grotere en kleinere bedrijven maken de regio aantrekkelijk. Dit betekent niet dat we stil kunnen zitten. Een economisch sterke regio vraagt namelijk ook om investeringen in woningen en woonmilieus. Hiervoor is samenwerking nodig, de samenwerking waar het stedelijk gebied al vanaf het begin van de 21e eeuw aan werkt.**

De uitdaging waar de regio voor staat is om tempo te maken. Kansen pakken zodat we een aantrekkelijke regionale woningmarkt houden die aansluit bij de (veranderende) vraag van de huidige en toekomstige inwoners. Die vraag is de afgelopen jaren geleidelijk veranderd. Naast de blijvende vraag naar groenstedelijke woonmilieus is er een grotere behoefte ontstaan aan betaalbaar stedelijk wonen. Steden zijn in trek en de demografische groei bestaat voor een groot deel uit één- en tweepersoonshuishoudens. Die huishoudens zijn meer op de stad georiënteerd dan de gezinnen. Deze vraag manifesteert zich vooral in Eindhoven. Daarnaast zijn in de regio meer transformatie- en inbreidingslocaties beschikbaar gekomen die voor een belangrijk deel in de woonbehoefte kunnen voorzien.

Deze gewijzigde context vraagt om een nieuwe kijk op de woonopgave in het Stedelijk Gebied. Wat betekent dit voor de regionale woningmarkt en voor de locaties die in ontwikkeling zijn? In dit perspectief beschrijven de 9 gemeenten hun visie. Dit perspectief is daarmee een belangrijk afwegingskader op basis waarvan we vervolgspraken maken, bijvoorbeeld over het woningbouwprogramma. Dit perspectief is daarnaast één van de instrumenten waarmee de gemeenten invulling geven aan de afspraken in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

### Samen voor een sterke regio

Het Stedelijk Gebied bestaat uit Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre. Deze gemeenten zijn samen het centrum van de Brainport-regio en zetten zich in om de regio te ontwikkelen tot een internationaal vestigingsmilieu. Samen vormen de gemeenten een aantrekkelijke woningmarkt die variatie kent en waarbinnen doorstroming mogelijk is. Om de vraag in al haar facetten te bedienen willen we het palet aan kwalitatieve woonmilieus<sup>1</sup> blijven benutten en versterken. Vanuit dat perspectief streven we niet per definitie naar een programmering waarin alle woonmilieus en voorzieningen binnen de eigen gemeentegrenzen aanwezig zijn. De samenwerking is geslaagd wanneer voor alle huidige en toekomstige inwoners in het stedelijk gebied voldoende wervende woonmilieus, met passende en betaalbare woningen en bijbehorende voorzieningen, aanwezig zijn.

We maken de volgende 8 keuzes.

1. Samen investeren
2. Een sterke regio = een sterke stad
3. Provinciale prognoses als kwantitatieve basis
4. Kwaliteit: de woonconsument staat centraal
5. Versterken waar we goed in zijn
6. Voorrang voor transformatie en inbreiding
7. Verbetering van de bestaande voorraad
8. Elkaar ondersteunen bij het realiseren van ambities

<sup>1</sup> Woonbehoeftenonderzoek MRE 2014

## 1. Samen investeren

Samen staan de 9 gemeenten in het stedelijk gebied aan de lat om een woon- en leefklimaat van hoge kwaliteit te realiseren en de veranderende kwalitatieve en kwantitatieve vraag zo goed mogelijk te bedienen. We hebben de bereidheid en de wil om deze uitdaging op te pakken. Dit is een voorwaarde voor een aantrekkelijke vestigingsplek voor nieuwe inwoners te zijn en om te kunnen blijven concurreren met andere (inter)nationale topregio's.

We kunnen dit niet alleen. We hebben elkaar maar vooral bewoners en partners, zoals corporaties, ontwikkelaars, beleggers, bouwondernemingen en makelaars, nodig. Die investeren mee in de kwaliteit van de regio en het woonklimaat. Als samenwerkende partners in een creatieve regio zoeken we daarbij ook naar mogelijkheden om innovaties in het bouwproces te realiseren.

## 2. Een sterke regio = een sterke stad

Kwalitatief hoogwaardige groenstedelijke- en dorpse woonmilieus zijn nodig. Vooral in de randgemeenten zijn er mogelijkheden die woonmilieus te versterken. Maar om huishoudens te binden aan de regio is dat niet voldoende. De stad is in trek. Jonge mensen trekken naar de stad, ontplooiën zich daar en settelen zich vervolgens in de regio waar ze gemakkelijker grotere woningen met buitenruimte kunnen krijgen. Met de opkomst van een grotere groep stedelijk georiënteerde huishoudens is er meer vraag naar wonen dicht bij de stedelijke voorzieningen in een centrumomgeving. Naast Amsterdam, Rotterdam, Utrecht en Den Haag is Eindhoven met de omliggende gemeenten een van de weinige regio's in Nederland die tekenen vertoont van een 'roltrapregio'<sup>2</sup>. Vanuit diverse groepen – starters, internationale kenniswerkers, arbeidsmigranten, pas afgestudeerden, senioren – ontstaat er een grote wens naar wonen in een stedelijke omgeving. En daarnaast blijven gezinnen langer in de stad wonen. Hiervoor creëren we passend aanbod. We geven Eindhoven (kwantitatief) de ruimte die groei te faciliteren. Een sterke stad betekent namelijk een sterke regio. En omgekeerd. We verleggen daarom het accent. Van een focus op vooral suburbane uitbreidingen naar het toevoegen van woningen en kwaliteiten in de stad in combinatie met ruim opgezette groenstedelijke- en dorpse woonmilieus in de randgemeenten.

## 3. Provinciale prognoses als kwantitatieve basis

De bevolking in het stedelijk gebied zal tot 2030 met nog ruim 25.000 personen toenemen tot 520.000. Het aantal huishoudens zal ook met 25.000 toenemen. Daarmee komt het totaal aantal huishoudens in 2030 op bijna 256.000.<sup>3</sup> De provinciale prognoses blijven we hanteren als kwantitatieve basis om het woningbouwprogramma op te stellen. We zijn ons daarbij bewust dat het om prognoses gaat die een indicatie geven van de groei. Daarom gaan we in het woningbouwprogramma werken met bandbreedtes. Daarmee creëren we voor afzonderlijke gemeenten mogelijkheden om lokaal maatwerk te leveren en om in te kunnen spelen op actuele ontwikkelingen op de woningmarkt.

## 4. Kwaliteit: de woonconsument staat centraal

Prognoses zijn een basis voor een woningbouwprogramma maar zeggen nog niets over de gewenste kwaliteit. De verandering in de woonbehoeften vraagt om een nieuwe aanpak en een nieuwe manier van denken. De opgave is te komen tot een goed kwalitatief woningbouwprogramma dat recht doet aan die verandering. En dit te vertalen naar de kwaliteit van de afzonderlijke locaties. We stellen de woonconsument daarbij centraal. Het gaat erom wat de consument wil en (financieel) kan. De uitdaging is dit te begrijpen en te vertalen. De afgelopen jaren hebben namelijk duidelijk gemaakt dat de woningzoekende zich niet laat sturen en keuzes op basis van eigen argumenten maakt. En die keuze heeft de afgelopen jaren vaker, mede als gevolg van de gewijzigde conjunctuur, geleid naar een (goedkopere) woning in binnenstedelijk gebied dan in het verleden werd verondersteld. Daarom laten we bij het opstellen van het nieuwe woningbouwprogramma de in het verleden gemaakte afspraken over de herverdeling van woningen los.

<sup>2</sup> RIGO (A. Buys e.a.), Meer beweging op de woningmarkt. Hoe, waar, waarom en voor wie (2014)

<sup>3</sup> Provinciale prognoses 2014

## 5. Versterken waar we goed in zijn

De 9 gemeenten hebben hun eigen specifieke kwaliteiten en imago. En samen hebben ze alle woonmilieus in huis. Van dorpse, groene en ruim opgezette woonmilieus tot (hoog)stedelijke woonmilieus. Deze kwaliteiten bouwen we verder uit waarbij we ook binnen de afzonderlijke gemeenten ruimte houden voor differentiatie. We accepteren verschillen tussen gemeenten, bijvoorbeeld op het aandeel sociale woningbouw per gemeente. Wel garanderen we dat per gemeente de sociale woningvoorraad voldoende groot is om de eigen doelgroep van beleid te bedienen.

Voor de projecten in de regio betekent dit maatwerk. Per locatie zoeken we naar een mix tussen de specifieke kenmerken van de locatie, de kwaliteiten van de gemeente en de behoefte van de woonconsument. Daarbij lijkt op basis van eerste analyses en gesprekken voornamelijk bij de groenstedelijke uitbreidingen sprake van vergelijkbaar en mogelijk onderling concurrerend programma. Er zijn clusters van soortgelijke woningbouwprojecten die elkaar deels overlappen. We gaan deze analyse verder verdiepen, onder andere met een migratieanalyse en gesprekken op clusterniveau. De uitkomsten van het woonbehoeftenonderzoek uit 2014 zullen we hier ook bij betrekken. Op basis hiervan maken we afspraken over de gewenste kwaliteiten van projecten.



## 6. Voorrang voor transformatie en inbreiding

Niets is zo slecht voor de kwaliteit van een wijk- of buurt als leegstand en verpaupering. Daarnaast bieden transformatie en inbreiding kansen om interessante (woningbouw)projecten te realiseren. Daarom kiezen we er in het stedelijk gebied voor kansrijke transformaties van leegstaand vastgoed en de herontwikkeling van inbreidingslocaties te stimuleren. Die keuze sluit aan bij de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Daarbij gaat het zowel om de herontwikkeling van kantoren als om leegstaand maatschappelijk vastgoed en cultureel (religieus) erfgoed naar wonen

## 7. Verbetering van de bestaande woningvoorraad

We streven naar een gevarieerd aanbod van woonmilieus. Maar liefst 90% van de woningvoorraad in het stedelijk gebied in 2030 staat er nu al. Toevoeging door nieuwbouw vindt in verhouding nog maar beperkt plaats. Beheren wordt daarmee belangrijker dan ontwikkelen. Vooral in de bestaande woningvoorraad is een forse versnelling nodig van particulieren, corporaties en marktpartijen om de woningvoorraad te verduurzamen, aan te passen aan de toekomstige woonwensen en betaalbaar te houden. En door de toekomstige bewoners bij nieuwbouw maximale invloed te geven zal de nieuwbouw gevarieerd zijn en een aanvulling op de bestaande woningen.

## 8. Elkaar ondersteunen bij het realiseren van ambities

De regio zit in de lift. We willen daarvan profiteren en de kansen verzilveren. Tempo maken. We kiezen voor afspraken die geen strak kader zijn maar ruimte bieden. De in het verleden gemaakte afspraken over de herverdeling van woningen en scheidbaarheid over de regio laten we los. Daarvoor in de plaats maken we een nieuw kwalitatief woningbouwprogramma waar we de woonbehoeften en locatiemarkten centraal stellen en dit combineren met kwantitatieve gegevens uit de prognoses. Wel houden we vast aan de afspraak dat in iedere gemeente de sociale woningvoorraad voldoende groot moeten zijn voor de doelgroep<sup>4</sup>.

De financiële consequenties van onze keuzes brengen we in beeld en betrekken we bij de besluitvorming over het woningbouwprogramma. Indien nodig ontwikkelen we (financiële) arrangementen om elkaar, met behoud van de eigen financiële verantwoordelijkheid, te ondersteunen bij het realiseren van onze ambities.

<sup>4</sup> Doelgroep (van beleid) zijn de huishoudens met een huishoudinkomen tot € 34.911 (prijspeil 2015)



## Bestuurconvenanten 2005 en 2013

De samenwerking in het stedelijke gebied is ontstaan rond 2004 toen afspraken zijn gemaakt over het faciliteren van de groei van de regio, en met name van de stad Eindhoven. Insteek was om deze groei voor een belangrijk deel op te vangen in de omliggende gemeenten. De twee belangrijkste afspraken in 2005 op het gebied van wonen waren:

- Bouwen van (10.000) woningen door de regio waarvoor in Eindhoven geen ruimte is
- Terugdringen van de scheefgroei van goedkope (stad) en dure woningen (randgemeenten)

In het Bestuursconvenant Stedelijk Gebied Eindhoven (2013) zijn nieuwe afspraken gemaakt in lijn met de afspraken uit 2005. Toen zijn de volgende afspraken gemaakt:

- Elke individuele gemeente beschikt over een sociale woningvoorraad die groot genoeg is om de eigen lokale doelgroep van beleid en de sociale taakstelling op basis van de eerder gemaakt afspraken uit 2005 te huisvesten
- Afstemmen van de woonruimteverdeling:
  - Ervoor zorgen dat woningzoekende eenvoudig en transparant inzicht kunnen krijgen in het aanbod van sociale huurwoningen van corporaties
  - Het realiseren van een meer evenwichtige verdeling van de woonruimte voor bijzondere doelgroepen tussen de steden en randgemeenten
  - Max. 25% van de vrijkomende woningen toewijzen aan bijzondere doelgroepen en urgenten
  - Eén gezamenlijke urgentieregeling te hanteren
  - In overleg met corporaties vorm geven aan de afspraken
- De 3000 woningen die Son en Breugel zou gaan bouwen tot 1 januari 2015 'boven de markt te laten hangen'
- De mogelijkheid onderzoeken samen majeure woningbouwprojecten te prioriteren en faseren
- Om onnodige scheefheid te voorkomen streven gemeenten naar afstemming van de sociale grondprijsmethodiek







## Persbericht

13 juli 2017

### Doorbraak in woningbouwafspraken Stedelijk Gebied

De negen gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) hebben een doorbraak bereikt in een lang gevoerde discussie over de woningbouw. Dat blijkt uit het Afsprakenkader Wonen 2017, dat deze week is afgerond. Met daarin afspraken over het bouwen van voldoende woningen en over de kwaliteit daarvan. Daarbij gaan de gemeenten er bovendien voor zorgen dat bouwlocaties elkaar versterken in plaats van beconcurreren, vanuit de overtuiging dat daarmee zowel de gezamenlijke als lokale belangen zijn gediend. Voor negen grote bouwlocaties zijn nog nadere afspraken nodig; die worden het komend half jaar uitgewerkt. Niet eerder werden zulke vergaande woningbouwafspraken gemaakt tussen gemeenten in dit gebied.

In de afspraken staan maatregelen en plannen om voldoende woningen te realiseren voor het opvangen van de groei van de bevolking. De gemeenten willen startende huishoudens voldoende en betaalbare woonruimte bieden, doorstromers vasthouden in de regio en daarnaast ook instromers aantrekken. Dat betekent ruim baan voor nieuwe bouwplannen op inbreidingslocaties en voor herstructurering en transformatie van bestaande bouw. Het ontwikkelen van nieuwe uitleglocaties buiten bestaand stedelijk gebied heeft geen prioriteit.

Maar er is ook een kwaliteitsslag nodig: een aanbod van aantrekkelijke, unieke, toonaangevende, innovatieve en gevarieerde woonmilieus. Deze dubbele doelstelling (kwantiteit en kwaliteit) is de basis voor de nu gemaakte woningbouwafspraken.

#### Negen locaties onder de loep

Om de vraag en het aanbod op de woningmarkt op elkaar aan te laten sluiten is geen makkelijke opgave, alleen al omdat er op sommige plaatsen al flinke investeringen zijn gedaan. Negen grote bouwlocaties worden de komende maanden nog goed onder de loep genomen, om die beter te kunnen profileren, positioneren en faseren. Dat gebeurt zoveel mogelijk binnen de huidige financiële kaders. Bij de uitwerking worden ook de provincie, grondeigenaren en ontwikkelaars betrokken. Het is de bedoeling om daarover eind dit jaar in de verschillende gemeenteraden knopen door te hakken.

De afspraken zijn tot stand gekomen in het portefeuillehoudersoverleg Wonen van het SGE. Voorzitter daarvan is Frans Stienen, wethouder in Helmond. "De economie in de Brainport-regio groeit al jaren harder dan het landelijk gemiddelde, wat zorgt voor extra werkgelegenheid. Veel mensen willen zich daarom vestigen in het Stedelijk Gebied Eindhoven. Met de nu gemaakte afspraken zorgen we voor een veel beter aanbod waarin we elkaar als gemeenten niet beconcurreren maar juist versterken."

De afspraken zijn vandaag in het Regionaal Ruimtelijk Overleg tussen gemeenten en provincie bekrachtigd.

---

#### Noot voor de redactie

Bijgevoegd: Afsprakenkader Wonen 2017 en Raadsinformatiebrief (door de negen colleges aan hun gemeenteraden verzonden). Meer informatie: Frank Beck, woordvoerder wethouder Frans Stienen uit Helmond, via (0492) 58 77 50.