



Datum besluitraad	: 19 december 2017	Datum oordeelraad	: 28 november 2017
Agendapunt	:	Datum B en W	: 31 oktober 2017
Volgnummer	: 17bs00220 17.146	Programma begroting	: 8
Gewijzigd voorstel	:	Productnummer	: 6510
Portefeuillehouder	: H. van de Looij		
E-mail steller	: Diana.Kramer@veldhoven.nl		

## Adviesnota raad

### Vaststellen Afsprakenkader wonen SGE

#### Samenvatting

Sinds 2015 wordt in het Stedelijk Gebied Eindhoven gewerkt aan nieuwe woningbouwprogrammeringsafspraken, die de afspraken uit het SGE-bestuursconvenant uit 2013 vervangen. Dit voorstel betreft de nieuwe afspraken die zowel kwantitatief als kwalitatief van aard zijn. Met dit Afsprakenkader kan in het hele SGE-gebied op korte termijn voldoende gebouwd worden, terwijl voor de lange termijn flexibiliteit in plannen en monitoring van ontwikkelingen voor beheersing van risico's zorgen. Voor Veldhoven betekent dit bovendien dat we zowel met Zilverackers als met locaties in bestaande wijken vooruit kunnen met woningbouwontwikkelingen.

#### Beslispunten

1. Het SGE Afsprakenkader Wonen 2017 vast te stellen

#### Inleiding

Sinds 2015 wordt in het Stedelijk Gebied gewerkt aan nieuwe woningbouwprogrammeringsafspraken, die de afspraken in de artikelen 4.5 en 4.6 uit het bestuursconvenant<sup>1</sup> van 2013 vervangen. In juli van dit jaar bent u door middel van een raadsinformatiebrief (bijlage 1) geïnformeerd over de samenwerking in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) op het thema wonen en in het bijzonder het Afsprakenkader wonen 2017. Tijdens het Regionaal Ruimtelijk Overleg is door de provincie ingestemd met dit Afsprakenkader. Hierbij is destijds het voorbehoud gemaakt van instemming door de negen gemeenteraden. Dit voorstel biedt daar de gelegenheid toe.

In de afgelopen maanden is het Afsprakenkader verder uitgewerkt en de bestuursopdracht vormgegeven met nadere afspraken over de negen grote bouwlocaties, waaronder Zilverackers, ter voorbereiding op de besluitvorming door de raden. Ook heeft een afstemming plaatsgevonden met de Samenwerkingsagenda voor

---

<sup>1</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.

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.



het SGE (raadsvoorstel 17.160) en de provinciale Brabantse Agenda Wonen. Tenslotte is de afgelopen maanden de situatie op de woningmarkt drastisch gewijzigd: er is in grote delen van het SGE sprake van een toenemende en onwenselijke krapte op de woningmarkt. Het nu voorliggende Afsprakenkader speelt nadrukkelijk in op deze wijziging.

Tegelijk met dit Afsprakenkader zal de Samenwerkingsagenda voor het Stedelijk Gebied aan u worden voorgelegd. De stukken zijn op dit onderwerp volledig op elkaar afgestemd. Het Afsprakenkader is in samengevatte vorm in de Samenwerkingsagenda opgenomen. Het bestuursconvenant 2013 zal worden ingetrokken, naar aanleiding van de vaststelling van de Samenwerkingsagenda Stedelijk Gebied (als er een nieuw convenant is, zie stukken Samenwerkingsagenda).

De afspraken luiden samengevat:

- Het opstellen van een gezamenlijke visie op wonen (uitwerking van verschillende kwalitatieve en kwantitatieve onderdelen van het Afsprakenkader).
- Het hanteren van de provinciale prognoses als richtinggevend, met inachtneming van de flexibiliteit die de Brabantse Agenda Wonen van de provincie hierin biedt.
- Het versnellen van de woningbouwproductie op korte termijn om de huidige krapte op de woningmarkt tegen te gaan.
- Het instellen van een deskundig gezamenlijk coördinatieteam dat het portefeuillehoudersoverleg adviseert over diverse uitwerkingen van het Afsprakenkader.
- Het afstemmen van de 9 majeure locaties, waaronder Zilverackers. Hierbij zijn waar nodig delen van deze plannen al 'vrijgegeven', zodat geen vertraging wordt opgelopen bij de realisatie.
- Geen nieuwe uitleglocaties, tenzij... (unanieme beslissing gemeenten nodig)
- Kennis ontwikkelen en delen, samen met andere betrokken partijen.

### **Relevante (wettelijke) beleidskaders**

Bestuursconvenant Stedelijk Gebied Eindhoven 2013  
Ladder duurzame verstedelijking  
Brabantse agenda wonen

### **Beoogd effect**

1. Het mogelijk maken van de bouw van voldoende woningen om de groei van het aantal huishoudens op te vangen en de economische ontwikkelingen van Brainport te faciliteren.
2. Het realiseren van aantrekkelijke, unieke, toonaangevende, innovatieve en gevarieerde woonmilieus, in een flexibel woningbouwprogramma waarmee de regionale kracht wordt vergroot.

### **Argumenten**

#### **1.1 *Huidige afspraken zijn niet meer passend***

In de zoektocht naar een gezamenlijke woningbouwprogrammering is gebleken dat de voormalige afspraken (met name het verschuiven contingenten van Eindhoven naar enkele randgemeenten) niet meer aansluiten bij de wetgeving (ladder duurzame verstedelijking) en de toenemende trek naar de stad. De perspectiefnota die als bijlage bij het Afsprakenkader is gevoegd, geeft inzicht in de nieuwe trends en ontwikkelingen en vormt de basisgedachte voor het nieuwe Afsprakenkader.



### *1.2 Regionale afstemming vergroot de kracht van de regio*

Het Afsprakenkader is opgesteld als ware we één gemeente. Het Afsprakenkader biedt kwalitatieve én kwantitatieve afspraken rondom (afstemming van) de woningbouwprogrammering, die tot een sterkere positie van het SGE in de woningmarkt en tot een sterkere Brainport kan leiden. Prognoses vormen regionaal gezien de basis en gemeenten bouwen minimaal voor de eigen lokale behoefte. De bouwlocaties versterken elkaar in plaats van te concurreren. We hanteren de in het Afsprakenkader opgenomen roltrapbenadering en de kwadrantenbenadering om de woningbouwplannen te positioneren en te profileren. Lokale kwaliteiten worden optimaal benut. Dit is ingegeven door de overtuiging dat een sterk woonklimaat in het SGE, goed is voor de afzonderlijke gemeenten en een voorwaarde om de ingezette economische ontwikkelingen door te kunnen zetten. Naast de gebruikelijke kwaliteitsaspecten zetten we in op waarde-creatie door middel van innovatie, duurzaamheid, inclusiviteit en gezondheid.

### *1.3 Vooruit met nieuwbouw, zowel inbreiding als in de majeure projecten (Zilverackers)*

Vanwege de nasleep van de crisis en de regionale discussies zijn sommige (potentiele) woningbouwlocaties (nog) niet tot ontwikkeling gebracht. Dit Afsprakenkader biedt mogelijkheden om op korte termijn (2021) de woningbouwproductie te versnellen, onder meer in de negen majeure locaties (grote uitbreidingslocaties). De afspraken leiden dus tot een versnelling in de woningbouwproductie.

In lijn hiermee heeft de realisatie van 430 woningen in Huysackers (eerste fase Drie Dorpen Zilverackers) nu een zeer hoge prioriteit. Dit wordt in het Afsprakenkader mogelijk gemaakt. Naar verwachting zal in de loop van 2018 gestart worden met de realisatie.

Op basis van het Afsprakenkader kan medewerking worden verleend aan woningbouwverzoeken op inbreidings-, transformatie- en herstructureringslocaties. Wel worden de 'Brainport Principles' hierbij gehanteerd, naast de inzet van lokale kwaliteiten: deze bieden een kwaliteitskader om de (nieuwe) woonmilieus binnen het SGE-gebied nog hoogwaardiger en op nationaal niveau aantrekkelijker te maken.

### *1.4 Samenwerking vormt een waardevolle aanvulling op lokale beleid*

Het Afsprakenkader kan leiden tot een meer toekomstbestendig woningbouwprogramma waarbij de samenwerking leidt tot een goede balans tussen vraag en aanbod en meer flexibiliteit om in te spelen op actuele (markt- en andere) ontwikkelingen. Te meer omdat de provincie zich in deze nieuwe werkwijze als partner ziet, in plaats van als toetsers.

De uitwerking van de kwalitatieve uitgangspunten en de regionale afstemming van locaties zijn een versterking van het beleid uit de gemeentelijke Woonvisie.

### *1.5 Raad besluit waar nodig*

Het Afsprakenkader gaat er vanuit dat elke gemeente haar eigen bestuurlijke en financiële verantwoordelijkheid en bevoegdheden voor de woningbouwontwikkelingen houdt.

## **Kanttekeningen en risico's**

### *1.1 Er blijft enige onzekerheid over de aantallen*

Het Afsprakenkader biedt zekerheid voor de korte termijn: er kan gebouwd worden in Zilverackers (Huysackers) en er kan meegewerkt worden aan woningbouwverzoeken op inbreidingslocaties die op korte termijn kunnen



worden gerealiseerd, in principe zonder rekening te houden met aantallen. Hoe deze afspraken uitwerken (met name kwantitatief) en welk effect dit heeft op de provinciale prognoses wordt gemonitord. Dit zou ertoe kunnen leiden dat in de toekomst opnieuw kwantitatieve afspraken nodig zijn. Dit kan bovendien veranderde inzichten geven ten aanzien van de wenselijkheid of omvang van toekomstige woningbouwlocaties (zowel van gemeente(n) als derden, zowel uitbreiding als inbreiding/ transformatie/ herstructurering). De insteek van het Afsprakenkader is echter om de consequenties van deze versnelling in gezamenlijkheid te bekijken, waardoor dit Afsprakenkader meer zekerheid, meer ruimte en meer flexibiliteit biedt, dan Veldhoven als afzonderlijke gemeente in dit stadium zou kunnen hebben. Zonder het Afsprakenkader zou Veldhoven in verband met lokale prognosecijfers te maken krijgen met een ongewenste rem op actuele en nieuwe woningbouwontwikkelingen.

### *1.2 Zilverackers moet regionaal afgestemd worden*

Hoewel Huysackers is vrijgesteld van regionale afstemming, om de productie niet te frustreren, is Veldhoven met dit Afsprakenkader wel gebonden aan afstemming over de rest van Zilverackers (Drie Dorpen). Er wordt op dit moment een strategische verkenning uitgevoerd die, mede op basis van een nog te verkrijgen advies van het coördinatieteam, aangeeft hoe het beoogd effect (het realiseren van aantrekkelijke, unieke, toonaangevende, innovatieve en gevarieerde woonmilieus in een flexibel woonprogramma) kan worden gerealiseerd. Daarmee wordt nu al, vanuit de lokale bevoegdheden en verantwoordelijkheden, de verantwoordelijkheid genomen en vorm gegeven aan de afspraken uit het Afsprakenkader. Meer verscheidenheid in regionale projecten en meer inzicht in doelgroepen en kwaliteiten leidt voor alle majeure projecten tot een sterker plan. Uw raad wordt over de voortgang van de Drie Dorpen van Zilverackers op 12 december 2017 geïnformeerd in een beeldvormende raadsvergadering.

### *1.3 Er kunnen geen aanpassingen worden aangebracht in het Afsprakenkader: het is ja of nee.*

De Afspraken vormen een zorgvuldig samengesteld en uitgebalanceerd systeem van sturing en acties in de regionale en lokale woningbouwontwikkeling. In alle negen gemeenten ligt een gelijklopend Afsprakenkader voor. De samenwerking rust op een besluit over dezelfde afspraken onder dezelfde randvoorwaarden. Het is daarom niet gewenst om slechts met een deel van het Afsprakenkader in te stemmen. Het afwijzen van het Afsprakenkader betekent overigens dat ook niet ingestemd kan worden met de Samenwerkingsagenda (17.160).

## **Financiën**

Het instemmen met het Afsprakenkader heeft geen directe financiële consequenties. Het Afsprakenkader geeft juist mogelijkheden om door afstemming en flexibiliteit de financiële risico's op de ontwikkeling van woningbouwlocaties beter te beheersen.

De uitwerking van het Afsprakenkader leidt wellicht tot (personele of andere) kosten, maar deze zijn in dit stadium nog niet bekend. In de Samenwerkingsagenda is opgenomen hoe in principe met dergelijke kosten voortkomend uit de samenwerking wordt omgegaan. Als hiervoor aanvullende middelen nodig zijn, vind hierover afzonderlijke besluitvorming door uw raad plaats. Meer informatie hierover vindt u in de raadsstukken van de Samenwerkingsagenda.



## **Communicatie en samenspraak**

Het Afsprakenkader wordt na vaststelling in de raden gepubliceerd op de website van het Stedelijk Gebied. Verdere communicatie wordt nog nader uitgewerkt. In het Afsprakenkader staan overwegingen met betrekking tot communicatie en betrekken van externe partijen bij de verdere uitwerking.

## **Uitvoering / planning**

De uitwerking van het Afsprakenkader in een visie op wonen en een advies op de majeure locaties wordt door het coördinatieteam opgepakt. Besluitvorming hierover wordt via het SGE-portefeuillehoudersoverleg wonen georganiseerd. Waar nodig worden de raden verzocht te besluiten.

Het coördinatieteam brengt bovendien advies uit over de majeure projecten. De planning hiervoor is zorgvuldig afgestemd met de lokale projectleiders.

## **Bijlagen**

- Afsprakenkader wonen SGE
- Raadsinformatiebrief Afsprakenkader 13 juli 2017

## **Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad**

De oordeelsraad adviseert dit agendapunt als **hamerstuk** te agenderen voor de besluitvormende raadsvergadering op 19 december 2017.

POHO geeft aan dat een reductie van het aantal te bouwen woningen heeft gezorgd voor de continuering van Zilverackers.

## **Reactie college n.a.v. behandeling in de oordeelsvormende raad**

De behandeling in de oordeelsvormende raadsvergadering geeft geen aanleiding de stukken te wijzigen.

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

H.J. de Ruiter  
secretaris

A.M. Demmers – van der Geest  
burgemeester