



Datum besluitraad	: 16 februari 2022	Datum oordeelraad	: 18 januari 2022
Agendapunt	:	Datum B en W	: 16 november 2021
Volgnummer	: 21bs00151 / 22.001	Programma begroting	: 8
Gewijzigd voorstel	:	Taakveld	: Wonen
Portefeuillehouder	: H. van de Looij		

## Adviesnota raad

### Vaststellen Afsprakenkader Wonen SGE 2022 'Bouwen aan de toekomst'

#### Beslispunten

1. Het Afsprakenkader Wonen SGE 2022 'Bouwen aan de toekomst' vast te stellen ter vervanging van het Afsprakenkader Wonen uit 2017.

#### Inleiding

De negen gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven (hierna SGE) werken regionaal intensief samen op het thema 'wonen'. De druk op de woningmarkt is groot, met flinke woningtekorten en de gezamenlijke opgave om te komen tot een versnelling van de woningbouwplannen in onze SGE-regio wordt breed gevoeld.

In 2019 sloten wij, als 9 gemeenten, met de rijksoverheid en de provincie een Woondeal. In november 2020 zijn op basis hiervan op het BO MIRT de hoofdlijnen voor de verstedelijkingsstrategie voor het SGE vastgesteld. Een uitwerking daarvan is het Verstedelijkingsakkoord (in ontwikkeling) dat we willen laten vaststellen op het volgende BO MIRT.

In 2021 is er ook een regionaal woningbehoefteonderzoek voor het SGE uitgevoerd, mede op basis van de in 2020 aangepaste provinciale prognoses. Dit geeft inzicht in de huishoudensontwikkeling en de daarmee samenhangende woningvraag. De aantallen uit de prognoses sluiten echter niet geheel aan bij de hogere ambitie die met het Rijk is afgesproken in het MIRT-onderzoek (en het concept verstedelijkingsakkoord).

Deze nieuwe ontwikkelingen en informatie hebben samen met de versnellings- en verstedelijkingsopgave, geleid tot een actualisatie van het in 2017 vastgestelde Afsprakenkader Wonen. Dat nu voorliggende Afsprakenkader is een bouwsteen voor het Verstedelijkingsakkoord.

Op 30 september 2021 is in het portefeuillehouders overleg Wonen het concept Afsprakenkader Wonen SGE 2022 vastgesteld.

#### Beoogd effect

Het geactualiseerde Afsprakenkader voorziet in de wettelijk verplichte regionale afstemming met betrekking tot de woningbouwprogrammering. Deze regionale afspraken maken de schaa sprong mogelijk, die in het MIRT is afgesproken waarbij het woon- en leefklimaat in het Stedelijk Gebied Eindhoven wordt versterkt.

Het afsprakenkader geeft aan hoe de negen gemeenten omgaan met de afstemming van woningbouwplannen. Het biedt kwantitatieve en kwalitatieve kaders voor de komende jaren.



## Argumenten

- 1.1 *Het Afsprakenkader uit 2017 (17.147) is achterhaald*

De huidige afspraken zijn gemaakt op basis van de prognoses 2017. De overspannen woningmarkt en de groeiende regionale economie (ondanks de coronacrisis) vragen enkele aanpassingen. Met het sluiten van de Woondeal, het MIRT-onderzoek en het in voorbereiding zijnde Verstedelijkingsakkoord moeten de afspraken uit 2017 geactualiseerd worden.
- 1.2 *Er is een actueel afsprakenkader nodig*

Er liggen verplichtingen vanuit het rijksbeleid (Ladder voor duurzame verstedelijking) en de provinciale omgevingsverordening om met buurgemeenten af te stemmen en samen te werken. Het uitgangspunt blijft dat het Stedelijk Gebied een roltrapregio is. Dit houdt in dat met name Eindhoven jongeren en starters op de woningmarkt aantrekt, die zich in een latere fase van hun leven over de regio verspreiden. Daarnaast moet de woningbouw bovendien de economische groei van de regio zien bij te houden. Ook voor internationals is met name Eindhoven een belangrijke vestigingsplaats. Het Afsprakenkader biedt een handvat om in deze opgave samen te werken als ware we één gemeente.
- 1.3 *Het Afsprakenkader Wonen is een bouwsteen voor het Verstedelijkingsakkoord.*

Het Afsprakenkader Wonen legt de kwantitatieve woningbouw ambities in de regio vast. De kwantitatieve opgave is sterk toegenomen ten opzichte van het oude Afsprakenkader, dat op de oude prognoses was gebaseerd. Op basis van de Woondeal, de provinciale prognoses en het BO MIRT is afgesproken wat de verstedelijkingsopgave is voor het SGE. Om de opgave van 62.000 woningen tot 2040 te kunnen realiseren, hanteren we een planvoorraad van 120%. Zo ontstaan er geen belemmeringen voor groei en kan iedere gemeente op zijn eigen manier invulling geven aan de versnellingsopgave. Ook in Veldhoven zal een aanzienlijk deel van deze woningen worden gerealiseerd, onder andere vanwege de toename van het aantal arbeidsplaatsen in onze gemeente. Het betreft een planvoorraad voor zo'n 6000 woningen. Hoe dit kwalitatief ingevuld wordt en op welke locaties, wordt in de te actualiseren Woonvisie verder uitgewerkt.

Inhoudelijk is het Afsprakenkader afgestemd op het Verstedelijkingsakkoord. Het Verstedelijkingsakkoord verloopt via een ander besluitvormingsproces dan het Afsprakenkader.
- 1.4 *De nieuwe afspraken dragen bij aan versnelling van de woningbouwopgave*

Met de nieuwe afspraken geven we elkaar de ruimte om te doen wat nodig is om de woningtekorten aan te pakken. Het Afsprakenkader biedt de regionale afstemming die nodig is voor de Ladderonderbouwing bij bestemmingsplannen. De rem is er gecontroleerd van af. Monitoring van de woningbouwproductie is hierbij een belangrijk onderdeel.
- 1.5 *Veel afspraken blijven gelijk*

Het voorliggende Afsprakenkader is op veel punten een herbevestiging van (met name de kwalitatieve) uitgangspunten zoals 'ruim baan voor inbreidingslocaties', 'uitbreiding: nee, tenzij' (geen nieuwe locaties) en 'kwaliteit voor kwantiteit'. Zo zijn de Brainport Principes opnieuw opgenomen en is de kwadrantenbenadering uitgewerkt in een SGE-woningmarkt aquarel. Die Brainport Principes blijven in de Veldhovense context toegepast worden zoals aanpak woningbouwversnelling opgenomen (doormiddel van de Q-wijzer, waarmee stapelen van ambities wordt voorkomen). Ook de wijze van afstemming via het onafhankelijke Coördinatieteam Wonen blijft in stand. De nieuwe afspraken sluiten echter beter aan op de krapte van de woningmarkt en stimuleert het versneld bouwen aan deze grote opgave. Zo kunnen kwalitatieve groei en versnelling samen gaan.



### 1.6 *Het Afsprakenkader sluit aan bij het Veldhovens toekomstbeeld*

De regionale afspraken (zoals de Afsprakenkader en de eerder vastgestelde SGE Visie op wonen) vormen een kader *naast* het lokale woonbeleid. Door de ruimere mogelijkheden en hogere aantallen die in het nieuwe Afsprakenkader zijn opgenomen, kunnen we het huidige woningtekort terugdringen, Veldhovenaren meer kans bieden op een woning en wordt de economische ontwikkeling van onze lokale bedrijven gefaciliteerd, doordat huisvesting voor hun werknemers kan worden gerealiseerd. Het Afsprakenkader sluit daarmee aan op de ontwikkelingen zoals geschetst in de (ontwerp-) omgevingsvisie met ontwikkelmogelijkheden onder andere het centrum en op De Run. In aanvulling op dit Afsprakenkader wordt lokale kleur worden gegeven aan het woonbeleid door de actualisatie van de Woonvisie in 2022.

## **Kanttekeningen en risico's**

### 1.1 *Bij het uitblijven van een geactualiseerd Afsprakenkader hebben we geen actuele kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwafspraken en missen we gezamenlijk draagvlak voor het Verstedelijkingsakkoord.*

Het ontbreken aan actuele regionale afspraken zal belemmerend werken in de regionale samenwerking en daarmee ook in de samenwerking met provincie en rijk, wat zal leiden tot stagnatie in de woningbouwplannen. Het Afsprakenkader verankert bovendien vooruitlopend op het Verstedelijkingsakkoord enkele belangrijke voorwaarden voor de uitvoering van de afspraken uit het MIRT (zoals inbreiding voor uitbreiding, overprogrammeren, scherpste in de opgave).

## **Financiën**

Het voorstel brengt geen personele consequenties met zich mee. Het afsprakenkader zelf brengt geen financiële consequenties met zich mee. Voor de uitvoering van het kader is echter monitoring een belangrijk onderdeel. Om de monitoring goed te kunnen uitvoeren is een regionaal monitoringssysteem nodig. Dit wordt nader uitgewerkt en kan naar verwachting worden opgevangen binnen het product Volkshuisvesting algemeen.

## **Communicatie en samenspraak**

Na vaststelling in de negen gemeenteraden (januari/februari 2022) komt er een gezamenlijk persmoment. De timing hiervan zal nader worden afgestemd met betrokken wethouders.

De communicatie over het Afsprakenkader en het Verstedelijkingsakkoord worden zo veel mogelijk op elkaar afgestemd.

## **Uitvoering / planning**

Over drie jaar (in 2024) worden de provinciale prognoses geactualiseerd. Het Afsprakenkader Wonen SGE 2022 zal naar aanleiding daarvan worden geëvalueerd en indien nodig geactualiseerd.

## **Bijlagen**

1. Afsprakenkader Wonen SGE 2022 'Bouwen aan de toekomst'



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

De oordeelsraad adviseert dit agendapunt als **hamerstuk** te agenderen voor de besluitvormende raadsvergadering op 8 februari 2022.

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

De behandeling in de oordeelsvormende raadsvergadering leidt niet tot aanpassing van de stukken.

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

A.J.G. Bex  
secretaris

M.J.A. Delhez  
burgemeester