

## Raadsvoorstel

Waalre, 20 augustus 2019

Vergaderdatum	: 17 september 2019
Voorstelnummer	: 2019-64
Zaaknummer	: 21776/25371
Portefeuillehouder	: Weth. A. Uijenhoet
Naam opsteller	: Frank van Noort
Naam voorstel	: Voorstel tot met de Visie op Wonen Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE).
Grondslag raadsbesluit	: Vervolg raadsbesluit Afsprakenkader Wonen 2017

### **Voorgesteld besluit: Visie op Wonen Stedelijk Gebied Eindhoven**

---

1. In te stemmen met de regionale Visie op Wonen Stedelijk Gebied Eindhoven, april 2019.

## Onderwerp Visie op Wonen Stedelijk Gebied Eindhoven

### Voorstel

1. In te stemmen met de regionale Visie op Wonen Stedelijk Gebied Eindhoven, april 2019.

### Inleiding

De samenwerking tussen de negen SGE gemeenten op het terrein van wonen heeft in oktober 2017 geresulteerd in het 'Afsprakenkader Wonen 2017, Aantrekkelijke woonmilieus in Stedelijk Gebied Eindhoven'. Deze notitie heeft de raad eind 2017 vastgesteld. Hierin is onder andere afgesproken samen toe te werken naar een regionale visie op wonen. Deze afspraak is vervolgens ook opgenomen in de Samenwerkingsagenda 2018-2025. De Visie op Wonen SGE is in samenwerking met alle 9 gemeenten opgesteld, waarbij het proces is begeleid door 2 bestuurlijke trekkers. Alle colleges van de 9 gemeenten hebben ingestemd met deze visie. Hierbij wordt de concept-regionale Visie op Wonen SGE aangeboden met het verzoek tot instemming met de visie.

De Visie op Wonen vormt een visionair kader voor wonen in het Stedelijk Gebied Eindhoven. Gemeenten werken hierin enerzijds samen als ware zij één gemeente, maar vervullen anderzijds daarbij hun eigen rol, en geven actief verder invulling aan de visie op lokaal niveau. In de gemeentelijke 'Visie op Goed Wonen in 2030' is dit regionaal kader verwerkt.

### Beoogd resultaat

De Visie op Wonen SGE heeft tot doel bij te dragen aan het realiseren van voldoende woningen om de groei van de bevolking op te kunnen vangen, instromers aan te trekken en starters en doorstromers vast te houden voor de regio. Daarnaast streven wij naar betaalbaarheid, kwaliteit en een aanbod van aantrekkelijke, unieke, toonaangevende, innovatieve en gevarieerde woonmilieus.

### Argumenten

#### *1.1 De Visie op Wonen SGE is een uitwerking van een raadsopdracht.*

In het Afsprakenkader Wonen 2017 en de Samenwerkingsagenda 2018-2025 hebben de gemeenteraden afgesproken dat een vervolg stap in de samenwerking het opstellen van een 'visie op wonen' is. Aan deze afspraak wordt nu invulling gegeven.

#### *1.2 De Visie op Wonen SGE sluit aan bij ons verbindend perspectief uit de Samenwerkingsagenda.*

In de regionale visie is er is nadrukkelijk aandacht voor de unieke kwaliteiten die onze regio kenmerken. Dit onderscheidt het stedelijk gebied Eindhoven van andere regio's in het land. Het gaat dan om:

- City of villages, unieke mix van stedelijkheid en dorpscultuur.
- Roltrap regio, vele verhuisbewegingen binnen en tussen gemeenten in de regio afhankelijk van de levensfasen van een huishouden.

- Kwadrantenbenadering, benadrukt de unieke eigenschappen van ieder dorp en stad.
- Brainport principes, kwaliteitscriteria waar ieder woningbouwproject aan moet voldoen.

*1.3. De Visie op Wonen SGE geeft de opgaven aan waarvoor gemeenten gezamenlijk staan.*

In de Samenwerkingsagenda is al benoemd dat wij het stedelijk gebied beschouwen als één woningmarkt, waarin wij een complementair aanbod bieden. De regionale visie is dan ook geen optelsom van lokale ambities, maar gaat over de opgaven waar wij gezamenlijk voor staan:

- Versnellen, minimaal 2500 woningen per jaar realiseren (ook in economisch mindere tijden, anticyclisch bouwen).
- Vasthouden en versterken van de economische aantrekkelijkheid, onder meer de internationale aantrekkingskracht.
- Kwaliteit van onze woningvoorraad borgen, middels de Brainport Principes en Kwadrantenbenadering.
- Gezonde verstedelijking, klimaat doelstelling en openbare ruimte.
- Garanderen betaalbaarheid, sociaal en middensegment.
- Innovatief en energie neutraal, onze kracht als Brainport Regio benutten.

Het vraagstuk van woonruimteverdeling, woningtoewijzing en urgenties valt buiten de orde van de regionale Woonvisie. Ten aanzien van de Urgentieverordening loopt een apart traject om tot actualisatie te komen. Een voorstel zal eind dit jaar voorliggen.

*1.4. De Visie op Wonen SGE is in samenspraak met externe partners uit het veld vormgegeven.*

In de Samenwerkingsagenda hebben we nadrukkelijk de opdracht gekregen om de Visie op Wonen in samenspraak met partners in de regio te ontwikkelen. Daarom is in mei 2018 een bijeenkomst georganiseerd voor verschillende partners vanuit diverse disciplines (o.a. IKEA, Fontys en de Woonbond waren aanwezig). In oktober 2018 is een bijeenkomst georganiseerd voor vertegenwoordigers van bewonersverenigingen die actief zijn in de negen gemeenten en in november 2018 vond een interactieve bijeenkomst plaats voor raadsleden. Al deze groepen samen, met een uitbreiding naar woningcorporaties, ontwikkelaars en makelaars, zijn eind februari 2019 uitgenodigd voor een bijeenkomst waar het concept op hoofdlijnen is gepresenteerd.

## Kanttekeningen

*1.1. De Visie op Wonen SGE geeft geen totaalbeeld van vraagstukken op het gebied van Wonen.*

De Regionale Woonvisie is geen vervanger van diverse lokale woonvisies en is er ook geen optelsom van. Geconstateerd kan worden dat de Visie op Wonen SGE geen totaal beeld geeft van de ontwikkeling op de woningmarkt in elke gemeente. Zo wordt huisvesting van ouderen en het langer zelfstandig wonen wel genoemd, maar de gevolgen voor de omgeving om dit mogelijk te maken niet. De noodzaak van een sociaal vangnet en andere vormen van huisvesting (bv. verpleegfuncties) worden niet genoemd en dus overgelaten aan de afzonderlijke gemeenten. Hiermee ontbreekt de aandacht voor 'wonen en zorg' in de Visie SGE met de daarbij benodigde, soms gemeente overstijgende, voorzieningen. Gezien de impact van een vergrijzende samenleving op de

woningbehoefte, is er door het college van Waalre voor dit punt aandacht gevraagd. Toegezegd is dat dit in het vervolgproces meegenomen wordt.

### Kosten en dekking

Op basis van de regionale Visie op Wonen SGE alsmede de 'Woondeal' is de ambtelijke inschatting dat er een incidenteel werkbudget van €450.000,- benodigd is om de actiepunten uit te werken. Het Rijk doet hierin een bijdrage van €250.000,- (Woondeal). Vanuit de samenwerking vragen de negen gemeenten aan de Provincie, mede ondertekenaar van de Woondeal, om cofinanciering. Het overige budget moet bij elkaar worden gebracht door de negen SGE gemeenten, conform de standaard verdeelsleutel (aantal inwoners). Voor Waalre zou dit een bijdrage vragen van circa €5.000,-. Hiervoor is budget beschikbaar binnen het krediet voor projecten vanuit het Stedelijk Gebied.

### Duurzaamheid

In de Visie op Wonen wordt expliciet ingegaan op de duurzame ontwikkeling van nieuwbouw en woningvoorraad. In paragraaf 3.5 'Innovatief en energieneutraal' wordt de ambitie uitgesproken om alle woningen in 2050 energieneutraal te hebben. Daarover wordt gesteld: *"Een grote uitdaging is het verduurzamen van de woningvoorraad, om bij te dragen aan de klimaatdoelstellingen; het terugdringen van de uitstoot van broeikasgassen en schadelijke stoffen. De nieuwbouw die we komende jaren neerzetten moet energieneutraal worden gerealiseerd. De bestaande woningvoorraad is een grotere uitdaging. Het isoleren van woningen, het op andere wijzen verwarmen van woningen, het afsluiten van het aardgas en het benutten van andere energiebronnen zijn enkele voorbeelden. Ook het circulair bouwen, het hergebruiken van materialen en grondstoffen en daarmee het afremmen van nieuwe productie, pakken wij actief op. Bewustwording en gedragsverandering van bewoners (zowel huur als koop) is cruciaal om stappen te kunnen maken. Door als regio gemeenten samen op te trekken, gebruikmakend van de innovatie kracht van externe partijen uit de regio kunnen we veel bereiken. Zo werken wij onder andere samen aan de regionale energiestrategie 2020. Ook denken wij aan grote bewustwordingscampagnes, gezamenlijk inkoopvoordeel en een regionale/landelijke financieringsconstructie eventueel met marktpartijen."*

### Burgerparticipatie

De Visie op Wonen SGE is nadrukkelijk in samenspraak met partners in de regio ontwikkeld. In 2018 zijn verschillende bijeenkomsten georganiseerd voor verschillende partners vanuit diverse disciplines, alsmede een interactieve bijeenkomst voor raadsleden. Al deze groepen samen, met een uitbreiding naar woningcorporaties, ontwikkelaars en makelaars, waren aanwezig bij een bijeenkomst waar het concept op hoofdlijnen is gepresenteerd. Op deze bijeenkomst op 27 februari jl. waren 130 geïnteresseerden in de collegebanken van de TU Eindhoven aanwezig, waaronder makelaars, ontwikkelaars, corporaties, bewonersverenigingen, bedrijven, raadsleden, bestuurders en ambtenaren. In de bijlage is een verslag van de bijeenkomst opgenomen.

### Communicatie

Na vaststelling van de Visie op Wonen SGE door de negen colleges is de regionale visie aangeboden aan de gemeenteraden. In mei jl. is de Visie op Wonen SGE openbaar gemaakt en is de pers reeds geïnformeerd door de bestuurlijk trekkers van deze regionale visie (Wethouders Van Brakel van de gemeente Nuenen en Torunoglu van de gemeente Eindhoven).

## Vervolprocedure en planning

Er wordt een uitvoeringsprogramma 2019-2020 opgesteld om aan te geven hoe we de komende 1,5 jaar de afspraken uit de visie gaan realiseren. Hieraan worden ook de acties toegevoegd die volgen uit de gesloten Woondeal (Ministerie BZK, provincie en SGE).

De regionale Visie op Wonen SGE is mede een basis om onze gemeentelijke visie op het wonen vorm te geven. Het is dan ook verwerkt in de gemeentelijke 'Visie op Goed Wonen in 2030' en het zal ook doorwerken in de nog op te stellen Omgevingsvisie.

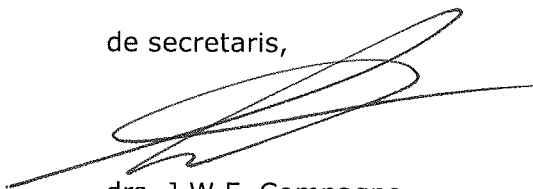
## Bijlagen onderdeel van het voorstel

- Visie op Wonen Stedelijk Gebied Eindhoven, 9 april 2019
- Sfeerverslag Bijeenkomst VISIE OP WONEN, 27 februari 2019

## Bijlagen ter informatie

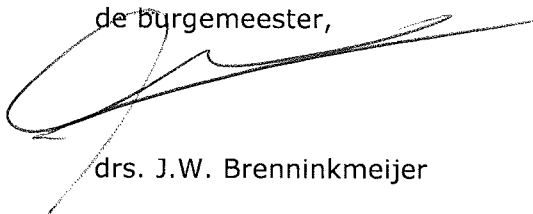
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

de secretaris,



drs. J.W.F. Compagne

de burgemeester,



drs. J.W. Brenninkmeijer