



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

STEDELIIK GEBIED!

JAARVERSLAG 2025

Stedelijk Gebied Eindhoven

Samenwerken als 'waren we één gemeente'

STEDELIJK GEBIED!

VOORWOORD

Het jaar 2025 stond voor onze samenwerking in het teken van de schaa sprong. We stonden daarbij voor de vraag welke activiteiten we kunnen opstarten om de economische groei in onze regio te faciliteren en tegelijkertijd de brede welvaart te bevorderen. De opgaven binnen het stedelijk gebied, als hart van de Brainportregio, zijn groot. Hoe zorgen we voor voldoende ruimte voor de bedrijven die een bijdrage leveren aan onze economie? Hoe bouwen we sneller betaalbare woningen? Hoe zorgen we dat onze voorzieningen meegroeien met alle veranderingen? En hoe doen we dat allemaal duurzaam en binnen onze schaarse ruimte?

In dit jaarverslag ziet u hoe we op al deze onderdelen stappen hebben gezet. Zo hebben alle negen gemeenten onder andere een nieuwe huisvestingsverordening vastgesteld met een identiek hoofdstuk urgentie, is het Regionaal Ontwikkelfonds Werklocaties geëvalueerd, is een programmaplan Voorzieningen klaar voor besluitvorming en staat 'groen' veel nadrukkelijker op de agenda.

Naast alle inhoudelijke opgaven, ligt er ook een opgave om onze samenwerking in de regio efficiënt en effectief te organiseren. Doordat onze opgaven afgelopen jaren zijn veranderd, moet ook onze manier van samenwerken meebewegen met de ontwikkelingen in de regio. Onze opgaven zijn immers veranderd, maar dat geldt ook voor de leefwereld van onze inwoners en onze relatie met partners in de regio. We hebben afgelopen jaar belangrijke stappen gezet om onze samenwerking goed te positioneren: ten opzichte van onze lokale opgaven en ten opzichte van de opgaven die we met onze collega-gemeenten in de MRE-samenwerking oppakken. We ronden dit proces voor de verkiezingen af, zodat onze nieuwe bestuurders zich na de verkiezingen kunnen focussen op de inhoud van de opgave.



Jos van Bree

Voorzitter
Bestuurlijk Platform
Stedelijk Gebied Eindhoven

Ook namens de andere leden van het Bestuurlijk Platform



Rianne Donders, Best



Remco van Dooren, Eindhoven



Martijn de Kort, Helmond



Freek van Genugten, Nuenen



Judith Keijzers, Oirschot



Suzanne Otters, Son en Breugel



Marcel Delhez, Veldhoven

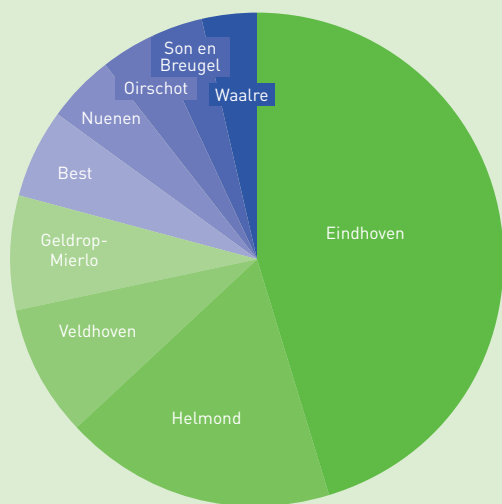


Marcel Oosterveer, Waalre

STEDELIJK GEBIED!

2025 IN BEELD

Bevolkingsomvang Stedelijk Gebied Eindhoven*



Eindhoven	249 035
Helmond	96 551
Veldhoven	47 601
Geldrop-Mierlo	40 754
Best	31 652
Nuenen	24 290
Oirschot	19 536
Son en Breugel	18 131
Waalre	17 898
Totaal:	545 448

Totaal SGE 2024 =
540.532
Groei SGE in 2025:
4.916 inwoners



Er zijn in 2025 **2.917 woningen** opgeleverd



waarvan **894 sociale huurwoningen**

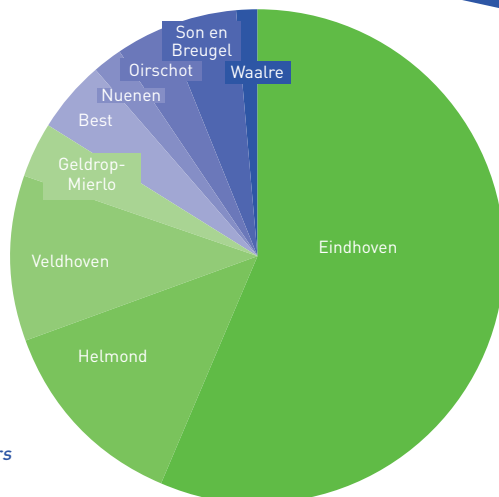


In 2025 hebben **514 inwoners urgentie aangevraagd**. Hiervan zijn er 284 toegekend, 206 afgewezen en nog 24 in behandeling op 31 december 2025.

Banen in het Stedelijk Gebied Eindhoven**

Totaal SGE 2024 =
352.300

Afname SGE in 2025 =
1.700



Eindhoven	197 200
Helmond	40 300
Veldhoven	42 900
Geldrop-Mierlo	13 800
Best	15 400
Nuenen	7 400
Oirschot	12 700
Son en Breugel	15 900
Waalre	5 000
Totaal:	350 600

* Bron: CBS inwonersaantal per 1-1-2025

** Bron: CBS, banen van werknemers in december 2024

ECONOMIE

WAT WAREN ONZE OPGAVEN IN HET JAARPROGRAMMA 2025?

- A. Opstellen propositie voor het thema Economie Stedelijk Gebied Eindhoven**
- B. Werklocaties**
 - 1. Uitvoering Regionaal Programma Werklocaties.
 - 2. Uitvoering programmering nieuwe Werklocaties
 - 3. Werken aan toekomstbestendige Werklocaties
 - 4. Bijdragen aan ontwikkeling Brainport Oost
 - 5. Continueren en doorontwikkelen 9 voor 1
 - 6. Evaluatie Regionaal Ontwikkelfonds Werklocaties
 - 7. Vastgoedmonitor bedrijfshuisvesting
 - 8. Vaststellen nieuwe kantorenbrief
- B. Vitale Centra**
 - 1. Uitvoering detailhandelsvisie
 - 2. Continuering en doorontwikkeling RACD
- C. Randvoorwaardelijke opgaven voor regionaal Economisch beleid**
 - 1. Regionale aanpak arbeidsmigratie
 - 2. Netcongestie
 - 3. Topvoorzieningen en regionale voorzieningen



Toelichting

De eerste helft van 2025 heeft de afronding van de Uitvoeringsagenda Werklocaties inclusief bedrijventerreinenprogrammering extra prioriteit gekregen. Dit document geldt voor de gehele MRE-regio, maar gezien het grote belang dat de gemeenten in het stedelijk gebied hieraan hechten, hebben de gemeenten in het stedelijk gebied afgesproken een voortrekkersrol op zich te nemen. Hier is in 2025 een belangrijk deel van de ambtelijke capaciteit voor ingezet, waardoor andere onderwerpen uit het jaarprogramma, zoals toekomstbestendige werklocaties, minder prioriteit hebben gekregen. We hebben hierdoor in MRE-verband wel stappen kunnen zetten ten aanzien van bijvoorbeeld het uitgifteprotocol.

Uit de Uitvoeringsagenda Werklocaties blijkt onder meer dat er een grote behoefte is aan uitbreidingsmogelijkheden voor grootschalige bedrijvigheid. Daarom ondersteunen de SGE-gemeenten het Regionale Bedrijventerrein Brainport-Oost in De Peel door mee te delen in de financiële risico's. Over de wijze van bijdragen hebben we in 2025 afspraken gemaakt en dit is vastgelegd in een concept samenwerkingsovereenkomst die voor 95% gereed is.

Veel (reguliere) werkzaamheden binnen het thema Economie zijn volgens afspraak uitgevoerd. Zo heeft ons gezamenlijke bedrijvenloket 9voor1 64 aanvragen van bedrijven behandeld. Ongeveer 85% van deze bedrijven kwam uit de eigen regio. Verder is de vastgoedmonitor uitgevoerd en is gewerkt aan de uitvoering van de Detailhandelsvisie op basis van het jaarplan van de RACD. In 2025 constateerden we dat de huidige kantorenbrief nog voldoende actueel is. In 2026 volgen nieuwe provinciale prognoses. Op dat moment bekijken we of er aanleiding is voor het bijstellen van de kantorenbrief in 2027. Vanwege het lopende traject over de strategische positionering en de aanstaande bestuurswissel is geconcludeerd dat het opstellen van een propositie voor het thema economie pas zinvol is nadat de nieuwe gemeenteraden en colleges zijn geïnstalleerd in 2026.



Arbeidsmigranten leveren een belangrijke bijdrage aan onze Brainport Economie. Dit onderwerp pakken de thema's Economie en Wonen gezamenlijk op.

WONEN

WAT WAREN ONZE OPGAVEN IN HET JAARPROGRAMMA 2025?

A. Woningbouwopgave

1. Op tempo brengen en houden van de woningbouwproductie
2. WoonST woningen
3. Bouwstroom middensegment
4. Beter benutten bestaande woningvoorraad

B. Gezamenlijke woningbouw-programmeringsafspraken

1. Toetsen woningbouwplannen en evaluatie coördinatieteam

C. Woonruimteverdeling

1. Vaststellen, implementeren en uitvoeren vernieuwde gezamenlijke huisvestingsverordening
2. Integrale aanpak arbeidsmigranten

D. Aanvullende samenwerkingsprojecten

1. Kennissessies organiseren
2. Samenwerking binnen de werkgroep GREX

Voorbeelden van optoppen van bestaande woningen in Waalre (foto beneden) en Eindhoven (foto boven) ↗



Toelichting

Voldoende betaalbare woningen bouwen heeft topprioriteit binnen het thema Wonen. Dat blijkt een taaie opgave. Vertragingen door onder meer bezwaar- en beroepsprocedures, hoge bouwkosten, stikstofbeperkingen en netcongestie spelen de realisatie van onze woningbouwplannen parten, net als elders in het land. Het is dan ook belangrijk om vol in te zetten op ons succesvolle project WoonST, waarbij we met onze wooncorporaties gezamenlijk gestandaardiseerde woningen hebben ingekocht. Zo kunnen we sneller betaalbare en duurzame sociale huurwoningen realiseren. Naast het bouwen van nieuwe woningen willen we meer gaan inzetten op het beter benutten van onze bestaande woningvoorraad. In 2025 hebben we de eerste stappen gezet met onze corporaties. Met name woningdelen en optoppen zijn zeer kansrijk om meer woonruimte te creëren voor woningzoekenden.

In 2025 hebben alle SGE-gemeenten een nieuwe huisvestingsverordening vastgesteld met een identiek hoofdstuk urgentie. Daarbij is ook afgesproken om het Sociaal domein beter aan te haken op de uitvoering van de urgentieregeling. Daarmee willen we als gemeenten meer grip krijgen op de uitstroom van Maatschappelijke Opvang of beschermd Wonen richting de reguliere woningmarkt.

Veel van onze activiteiten binnen het thema Wonen zijn inmiddels reguliere activiteiten. Dan gaat het bijvoorbeeld om de adviezen van ons Coördinatieteam Wonen. Het Coördinatieteam toetste afgelopen jaar 23 woningbouwprojecten in de regio aan de Brainport Principles. In totaal ging het daarbij om 9.157 woningen.

De (huisvestings)problematiek rond arbeidsmigranten pakken we gezamenlijk aan met het thema Economie. Ook maken we verbinding met het Sociaal Domein. In 2025 heeft de gezamenlijke analyse tot een bestuursopdracht geleid om onder andere tot een nieuw beleidskader te komen.



VOORZIENINGEN EN EVENEMENTEN

WAT WAREN ONZE OPGAVEN IN HET JAARPROGRAMMA 2025?

- **A. Nieuwe impulsen voor regionaal voorzieningenniveau**
 - 1. Bepalen maatschappelijke opgave
 - 2. Verder concretiseren van de scope voor het thema Voorzieningen en Evenementen
 - 3. Afstemmen nieuwe ontwikkelingen
 - 4. Lopende ontwikkelingen vervolg geven en zo mogelijk afronden
- **B. Stimuleren van ontmoeting**
 - 1. Activiteiten- en evenementenagenda voor de regio
- **C. Kennissessies organiseren**



GLOW laat het belang zien van gratis evenementen voor sociale cohesie en ontmoeting.

Toelichting

Bij het ontstaan van het thema Voorzieningen en Evenementen lag de focus op onze economie: hoe zorgen we dat we talent dat we nodig hebben voor onze economie aantrekken en behouden. Inmiddels groeit de regio hard en is de focus verlegd naar Brede Welvaart: hoe zorgen we dat ons voorzieningenniveau op peil blijft tijdens de groei van de regio en hoe faciliteren we ontmoeting in een veranderende samenleving.

De focus van het thema Voorzieningen en Evenementen lag dit jaar dan ook minder op concrete projecten en meer op onze opgave als geheel: Wat is precies onze opgave en welke bijdrage kan onze samenwerking in SGE-verband daaraan leveren? Dat heeft geleid tot een programmaplan, dat begin 2026 is vastgesteld door het portefeuillehoudersoverleg Voorzieningen. We kijken daarbij naar sociaal-maatschappelijke voorzieningen in een brede scope. Waar de opgaven nog niet (goed) regionaal zijn belegd, vullen we aan of sturen we bij, bijvoorbeeld ten aanzien van de ruimtelijke impact van voorzieningen. Evenementen benaderen we daarbij als één van onze voorzieningen. Vanaf 2026 wordt de nieuwe naam van ons thema dan ook Voorzieningen.

Alhoewel de focus van het thema afgelopen jaar niet lag op concrete projecten is daar wel degelijk aan gewerkt. Zo is het ROOTS Kunstrouten netwerk opgeleverd, is de samenwerking met GLOW in de Regio verder uitgebouwd en is onderzoek gedaan naar de behoefte aan een activiteiten- en evenementenagenda voor de regio. Voor dat laatste bleek er onvoldoende draagvlak te zijn.



RUIMTE

WAT WAREN ONZE OPGAVEN IN HET JAARPROGRAMMA 2025?

A. We werken verder aan de uitvoering en het monitoren van het verstedelijkingsakkoord

- 1. Monitoring Verstedelijkingsakkoord
- 2. Implementeren Rekentool Klimaatopgave
- 3. Ontwikkeling Groenblauwe structuren

B. We maken regionale ruimtelijke keuzes

- 1. Faciliteren ruimtelijke vragen
- 2. Adviesteam Ruimte

C. We nemen deel aan het Van Gogh Nationaal Park

D. We delen kennis

Toelichting

In het Verstedelijkingsakkoord zijn afspraken gemaakt over Wonen en Economie, maar ook over groen en water. Daarom heeft dit onderwerp afgelopen jaar extra aandacht gekregen binnen het thema Ruimte. Vanuit het perspectief van Brede Welvaart is het belangrijk voor onze inwoners om te zorgen dat er in onze schaarse ruimte niet alleen plek is voor wonen, werken en mobiliteit, maar ook voor voorzieningen, recreatie en groen. We hebben in 2025 gewerkt aan een Uitvoeringsagenda Groenblauwe structuren. We verwachten deze in 2026 vast te stellen en een start te maken met de uitvoering.

Door de toenemende druk op de ruimte, de grote opgaven waar we voor staan en de veranderingen in onze samenleving, worden we als gemeenten steeds vaker geconfronteerd met ruimtelijke vraagstukken die niet altijd binnen de eigen gemeentegrenzen kunnen worden opgelost. Hierdoor is het nodig om bij diverse initiatieven breder te kijken en meer samen te werken en afwegingen te maken op regionaal niveau. Dit jaar kregen we bijvoorbeeld verzoeken voor een locatie voor een regionaal gronddepot, Skaeve Huse en een Indian Cultural Centre. Dergelijke initiatieven vragen om een integrale en gecoördineerde aanpak, omdat het vaak complexe en soms gevoelige onderwerpen zijn. Dit proces krijgt in 2026 een vervolg. We onderzoeken daarbij onder meer in hoeverre het inrichten van een Adviesteam Ruimte hierbij kan ondersteunen.



Het ontwikkelen van onze groenblauwe structuren is belangrijk nu de ruimte in onze regio onder druk komt te staan