



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

# STEDELIIJK GEBIED!

## JAARVERSLAG 2022

Stedelijk Gebied Eindhoven

# STEDELIJK GEBIED!

## VOORWOORD

Het jaar 2022 stond voor onze regio in het teken van het Verstedelijkingsakkoord. De druk op onze regio om te groeien is groot. Met rijk, provincie en waterschappen maakten we afspraken voor een duurzame en inclusieve groei. We staan aan de lat voor de bouw van 62.000 woningen en het faciliteren van 72.000 extra arbeidsplaatsen. In combinatie met stevige ambities van onze gemeenten op het gebied van klimaat en brede welvaart, staan we voor grote opgaves!

Belangrijk dus om te zorgen dat alle neuzen dezelfde kant op staan. Daarom hebben we gewerkt aan de actualisatie van onze Samenwerkingsagenda. We zijn de nieuw agenda gestart met de bestuurders uit de vorige collegeperiode. Met de nieuwe bestuurders hebben we de Samenwerkingsagenda aangescherpt en met grote betrokkenheid van raadsleden hebben we de agenda tijdens de Regioconferentie op 30 november besproken. Een sfeerverslag daarvan vindt u in de bijlage. Na vaststelling vormt de aangepaste Samenwerkingsagenda 2022-2026 een uitstekende basis voor onze samenwerking in de komende jaren.

De bestuurswissel, vanwege de gemeenteraadsverkiezingen dit jaar, heeft gezorgd voor een nieuwe bezetting van de Portefeuillehoudersoverleggen. Zowel ambtelijk als bestuurlijk heeft het afsluiten van de lokale coalitieakkoorden en het inwerken van nieuwe bestuurders extra tijd gekost. Mede daardoor kon niet op alle thema's vol gas worden gegeven en is niet het gehele jaarprogramma afgerond. Desondanks is er op onze vier thema's veel gerealiseerd. In dit verslag leest u de belangrijkste resultaten.

Heeft u vragen over het Jaarverslag? Dan kunt u altijd één van uw lokale vertegenwoordigers aanspreken. Op [www.stedelijkgebiedeindhoven.nl](http://www.stedelijkgebiedeindhoven.nl) ziet u welke vertegenwoordiger uit uw gemeente zitting neemt in welk gremium. Tevens treft u hier de kwartaalrapportages van afgelopen jaar aan, voor meer informatie over de voortgang van de samenwerking.



*Jos van Bree*

Voorzitter Bestuurlijk Platform  
Stedelijk Gebied Eindhoven.

Ook namens de andere leden van het Bestuurlijk Platform



Hans Ubachs



Maes van Lanschot



Martijn de Kort



Maarten Houben



Judith Keijzers



Hans Gaillard



Marcel Delhez

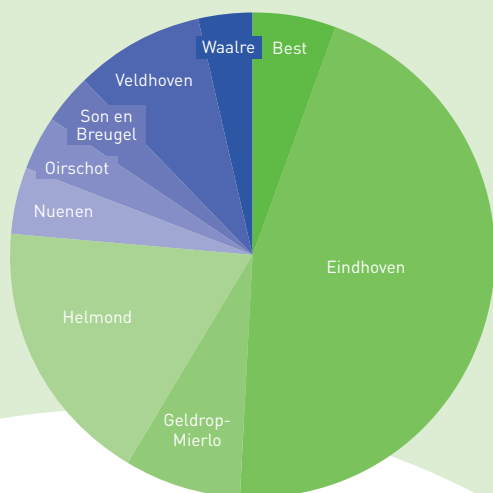


Marcel Oosterveer

# STEDELIJK GEBIED!

## 2022 IN BEELD

### Bevolkingsomvang Stedelijk Gebied Eindhoven



Best	30 608
Eindhoven	238 326
Geldrop-Mierlo	40 131
Helmond	93 476
Nuenen	23 826
Oirschot	19 061
Son en Breugel	17 775
Veldhoven	45 822
Waalre	17 626
<b>Totaal:</b>	<b>526 651</b>



Er zijn in 2022 **3.340 woningen** opgeleverd



waarvan **868 sociale huurwoningen**



In 2022 hebben **799 inwoners urgentie aangevraagd**. Hiervan zijn er 423 toegekend, 271 afgewezen en nog 105 in behandeling.

### Regioconferentie

Op 30 november 2022 bespraken 84 raadsleden, 13 fractievertegenwoordigers en 23 bestuurders de Samenwerkingsagenda Stedelijk Gebied Eindhoven. Vooraf werden 24 wijzigingsvoorstellen en suggesties ingediend waarvan er op 30 november 16 werden aangenomen.



# ECONOMIE

## WAT WAREN ONZE OPGAVEN IN HET JAARPROGRAMMA 2022?

### ■ A. Regionaal programmeren

- 1. Uitvoering geven aan de regionale programmering Bedrijventerreinen
- 2. Verkenning investeringskansen op bedrijventerreinen
- 3. Uitvoeringsprogramma kwaliteitsverbetering bedrijventerreinen
- 4. Actualiseren gezamenlijke detailhandelsvisie

### ■ 5. Afronden kantorenprogrammering

### ■ B. Advisering bij huisvestingsvraagstukken

- 1. Continueren reguliere activiteiten 9voor1
- 2. Doorontwikkeling 9voor1
- 3. Maken van de vastgoedmonitor Bedrijfshuisvesting
- 4. Advisering van gemeenten over detailhandelsontwikkelingen door RACD

### ■ C. Regionaal ontwikkelen

- 1. Regionaal Ontwikkefonds Werklocaties (ROW)

### ■ D. Overige projecten

- 1. Monitor huisvesting arbeidsmigranten
- 2. Samenwerking met partners
- 3. Samenwerking binnen werkgroep GREX

### Toegevoegd tijdens 2022:

- 1. Onderzoek naar toplocaties in het kader van het Verstedelijkingsakkoord
- 2. Regionale afspraken grootschalige logistiek op bestaande werklocaties

Uit een eerste inventarisatie komt naar voren dat in 2022 in het loket 9voor1 ruim 100 huisvestingsvragen zijn behandeld. Niet alle vragen konden positief beantwoord worden. Dit is een signaal dat we van een overschot aan ruimte op bedrijventerreinen naar een tekort zijn gegaan. Dat werd ook bevestigd door de provinciale prognose bedrijventerreinen van september 2022. Het betekent dat onze uitgangspositie binnen het regionaal programmeren van werklocaties is gewijzigd. Ook de toegezegde ruimte voor 72.000 extra arbeidsplaatsen levert een extra druk op voor onze bedrijventerreinen, waar een groot deel van deze werkplekken gerealiseerd moeten worden.

Komend jaar zal dan ook in het teken staan van het actualiseren van onze regionale programmering bedrijventerreinen, in combinatie met de verbetering van onze huidige bedrijventerreinen. De plannen voor de kwaliteitsverbetering van bestaande bedrijventerreinen schuiven door van 2022 naar 2023. In 2022 hebben de portefeuillehouders Economie wel besloten om te starten met een onderzoek naar de behoefte van HTSM-sector. Deze sector is zo bepalend voor de ontwikkeling van onze regio dat nader onderzoek nodig is omdat er landelijk onvoldoende gegevens bekend zijn.

Het Regionaal Ontwikkefonds Werklocaties (ROW) kende Microtuin een financiering van 2.5 miljoen euro toe voor de herontwikkeling van het voormalige KPN-gebouw aan de Prof. Dr. Dorgelolaan in Eindhoven. Het gebouw ligt binnen de gebiedsontwikkeling KnoopXL. De financiële bijdrage moet ervoor zorgen dat Microtuin de ontwikkeling van het gebied een impuls geeft. Daarnaast stond voor het ROW een evaluatie op de planning. Deze is afgerond en de gemeenteraden worden hierover begin 2023 geïnformeerd.

Het actualiseren van de gezamenlijke detailhandelsvisie is gestart in 2022, mede op advies van de Regionale Adviescommissie Detailhandel. De vorige visie dateerde van 2015. De ontwikkelingen in de detailhandel vragen om een actualisatie. De afronding is voorzien in het voorjaar van 2023. De kantorenprogrammering is afgerond en de gemeenteraden worden ook hierover begin 2023 geïnformeerd. De vastgoedmonitor is conform afspraak in 2022 weer opgesteld en gedeeld met de gemeenteraden. Het geeft gemeenten een actueel en praktisch bruikbaar inzicht in de regionale markt voor bedrijfshuisvesting.

Op verzoek van de provincie heeft het Stedelijk Gebied Eindhoven meegewerkt aan een provinciaal voorstel om ongewenste ontwikkelingen van grootschalige logistiek op bestaande bedrijventerreinen te voorkomen. Provinciale Staten nemen hierover begin 2023 een definitief besluit.



Uit onderzoek naar toplocaties blijkt dat de huidige locaties in het Stedelijk gebied Eindhoven niet genoeg ruimte bieden voor de groei van de Brainport-economie

# WONEN

## WAT WAREN ONZE OPGAVEN IN HET JAARPROGRAMMA 2022?

- **A. Uitvoering geven aan 'Visie op Wonen & Woondeal'**
  - 1. Versnellen van de woningbouwopgave
  - 2. WoonST woningen realiseren
  - 3. Betaalbaarheid sociaal en middensegment borgen en vergroten
- **B. Gezamenlijke woningbouw-programmeringsafspraken**
  - 1. Toetsen woningbouwplannen
  - 2. Monitoren van de woningbouw
  - 3. Reflectie afsprakenkader Wonen 'Bouwen aan de toekomst'
- **C. Woonruimteverdeling**
  - 1. Continueren van de gezamenlijke huisvestingsverordening
- **D. Aanvullende samenwerkingsprojecten**
  - 1. Samenwerking met partners continueren en uitbouwen
  - 2. Regionale begrippenlijst
  - 3. Monitor Huisvesting arbeidsmigranten
  - 4. Kennissessies
  - 5. Samenwerking binnen de werkgroep GREX

Het thema Wonen stond 2022 in het teken van het versnellen van de woningbouwopgave. Geen eenvoudige taak in een tijd van stikstofproblematiek, stijgende prijzen en een tekort aan personeel en bouwmaterialen. Gemeenten hebben geen directe invloed op het oplossen van deze problemen, maar binnen het SGE proberen we wel ons steentje bij te dragen. Concreet hebben we met behulp van de provincie een kleine flexpool ingericht en hebben we twee woningbouwversnellers in de arm genomen. Zij ondersteunen gemeenten bij het sneller realiseren van lokale plannen.

Begin 2022 is het nieuwe kabinet van start gegaan. Dit betekende dat we met Hugo de Jonge ook een nieuwe minister voor Wonen hebben gekregen. Hij heeft de ambitie om met alle regio's in Nederland een Woondeal te sluiten. Deze wordt weliswaar gesloten op het schaalniveau van Zuidoost-Brabant. Maar omdat de grootste opgave in het Stedelijk Gebied Eindhoven ligt, hebben wij extra tijd gestoken in het proces om te komen tot een goede deal. Ook hebben we geïnvesteerd in een goede verankering van de woningbouwopgave in het Verstedelijkingsakkoord dat we met het Rijk en de Provincie hebben gesloten.

Conform afspraak hebben we de grotere woningbouwplannen getoetst aan de Brainport Principles. In 2023 heeft het coördinatieteam 16 woningbouwplannen getoetst met een totaal van 5784 woningen. Het afsprakenkader hebben we in 2022 voorgelegd aan gemeenteraden ter besluitvorming. De reflectie hebben we niet nog uitgevoerd. Er is voor gekozen eerst een langere tijd met het afsprakenkader te werken.

De negen gemeenteraden hebben in 2019 een gezamenlijke huisvestingsverordening vastgesteld om inwoners uit het Stedelijk Gebied Eindhoven die urgent een woning nodig hebben te helpen. Naast het uitvoering geven aan de afspraken is in 2022 is de verordening ook breed geëvalueerd. Deze evaluatie is de basis voor de nieuwe afspraken die we in 2023 gaan voorleggen aan de gemeenteraden.

In 2022 hebben we onze samenwerking met corporaties hebben we gecontinueerd. Een concreet voorbeeld van een gezamenlijk project zijn de eerder genoemde WoonST Woningen. In gesprekken met corporaties is ook gesproken over thema's zoals verduurzaming en inclusiviteit. Dit nemen we mee in WoonST 2.0 waarvan we de aanbesteding in 2023 oppakken.

Binnen de werkgroep GREX zijn de specialisten op het gebied van grondexploitaties verenigd. Het afgelopen jaar is een onderzoek van de gezamenlijke grondprijsystematiek voor sociale huurwoningen uitgevoerd, dit tegen het licht van de ontwikkelingen sinds de invoering in 2015. Tevens is een overzicht gemaakt van het zogenaamde flankerend beleid. Enerzijds om dit van elkaar inzichtelijk te hebben, tevens om te kijken naar harmonisatiemogelijkheden zodat wanneer een gemeente de keuze maakt voor een maatregel, deze uniform is.



In 2022 startte in Helmond en Veldhoven de bouw van de eerste gestandaardiseerde sociale huurwoningen vanuit het project WoonST

# VOORZIENINGEN EN EVENEMENTEN

## WAT WAREN ONZE OPGAVEN IN HET JAARPROGRAMMA 2022?

- A. Stimuleren complementair aanbod
- B. Meer doen met groen
- C. Verkennen locatie voor grootschalige outdoor evenementen
- D. Zichtbaar maken cultuurhistorisch aanbod
- E. Verwerven financiële middelen voor regionale V&E
  - 1. Subsidiescan
- F. Aanvullende samenwerkingsprojecten
  - 1. Project Brainport Financieringsregeling regionale voorzieningen
    - a. Kunstrouten netwerk, Vincentre en de Braak
  - 2. Internationalisering aanbod
    - a. RegioRadar Eindhoven

### Toegevoegd tijdens 2022:

- Verkennen mogelijkheid aansluiten regiogemeenten bij GLOW

Bij het thema Voorzieningen en Evenementen lag de nadruk in 2022 op de realisatie van de projecten die mede mogelijk zijn gemaakt vanuit het project Brainport Financieringsregeling regionale voorzieningen. Zo is de verbouwing van het Vincentre gestart en zijn diverse kunstwerken gerealiseerd binnen het kunstrouten netwerk. Komend jaar wordt de communicatieve verbinding tussen deze kunstwerken verder uitgewerkt.

Uit contacten met de musea in de regio bleek dat er behoefte was aan ondersteuning bij een betere samenwerking tussen deze musea, zowel op inhoudelijk als facilitair niveau. De Portefeuillehouders Voorzieningen en Evenementen hebben opdracht gegeven tot een verkenning om onze musea beter te kunnen ondersteunen. Dit gaan we in 2023 opleveren.

In 2022 is een verkenning uitgevoerd ten behoeve van een grootschalig evenemententerrein (XXL). Daarbij is gekeken naar de behoefte in de markt en de eisen waar waaraan zo'n terrein zou moeten voldoen. Op basis van deze eisen is een verkennende bureaustudie uitgevoerd naar mogelijke locaties. Deze verkenning geeft aanleiding tot een verdiepend haalbaarheidsonderzoek in 2023.

In overleg met de GLOW-organisatie hebben we de mogelijkheden verkend om in 2023 met de acht regiogemeenten aan te sluiten bij dit lichtfestival met internationale allure. Begin 2023 nemen de portefeuillehouders hierover een besluit.

De in 2022 opgeleverde subsidiescan gaan we in 2023 toegankelijk maken voor culturele organisaties en verenigingen, om hen te helpen bij het verwerven van extra financiële middelen.

De RegioRadar is inmiddels opgestart en bijna alle gemeenten van de regio Zuidoost Brabant zijn hierbij aangesloten. Er staat een mooi product, dat nog nadrukkelijker onder de aandacht van de inwoners moet worden gebracht. De activatiecampagne rond de feestdagen was een goede start hiervoor. Op basis van de 0-meting die in 2022 heeft plaatsgevonden nemen we in 2023 besluit omtrent de structurele financiering van het platform.

*In 2023 ging de verbouwing van het Vincentre van start. Deze verbouwing is mede mogelijk gemaakt vanuit de regionale financieringsregeling.*



# RUIMTE

## WAT WAREN ONZE OPGAVEN IN HET JAARPROGRAMMA 2022?

- **A. Strategisch samenwerken aan verstedelijking**
  - 1. Ondertekenen 'Verstedelijkingsakkoord Stedelijk Gebied Eindhoven'
  - 2. Maken van duidelijke afspraken over de uitvoering
  - 3. Monitoring en actualisatie Verstedelijkingsakkoord
- **B. Ruimte als verbindend en faciliterend thema**
  - 1. Regionale 'Dag van de Ruimte'
  - 2. We trekken gezamenlijk op bij het maken van de bovenlokale Omgevingsagenda en vertegenwoordigen het SGE bij de voorbereiding van de regionale Omgevingsdag
  - 3. We nemen een actieve rol in de coördinatie en afstemming met andere subregio's
- **C. Aanvullende projecten**
  - 1. Samen nemen we deel aan het Van Gogh Nationaal Park
  - 2. We werken aan een integrale afweging van het elektriciteitsnetwerk.
  - 3. We werken mee aan het opstellen van een verstedelijkingsstrategie Stedelijk Brabant

Ons stedelijk gebied is een slimme en innovatieve regio die hard groeit. De afgelopen jaren zijn er vele duizenden banen bijgekomen en de verwachting is dat deze groei onverminderd doorzet. Hoe deze groei er uit ziet is een keuze en de hoofdlijnen daarvoor zijn opgenomen in het 'Verstedelijkingsakkoord Stedelijk Gebied Eindhoven'. Voor het thema Ruimte lag het zwaartepunt in de eerste helft van 2022 op het afronden en vaststellen van het Verstedelijkingsakkoord. Dit proces heeft mede door de gemeenteraadsverkiezingen langer geduurd dan vooraf gepland. Waar aanvankelijk het de bedoeling was het proces in het voorjaar af te ronden, zijn uiteindelijk de handtekeningen in juni gezet door Rijk, Provincie en gemeenten.

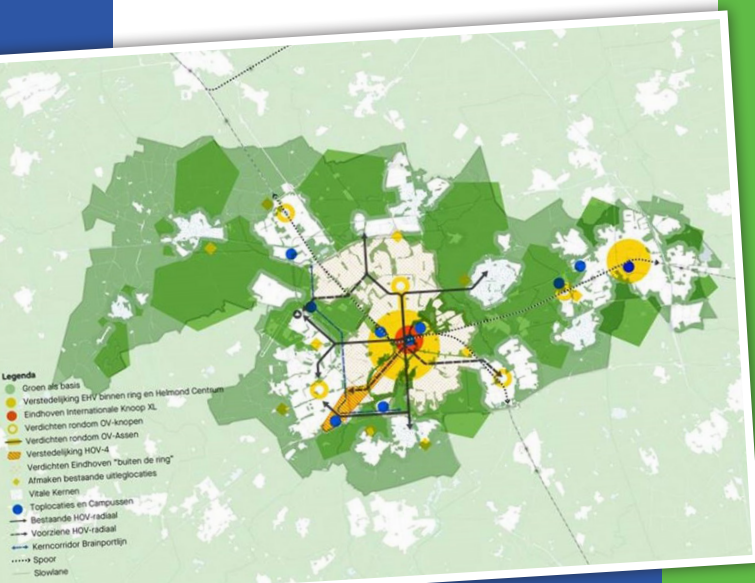
In het najaar van 2022 zijn we begonnen met de uitvoering van het akkoord. Zo zijn Helmond en Eindhoven volop bezig met de verdichting van het centrum en wordt er gewerkt aan HOV4. Ook zijn de eerste stappen gezet in de monitoring. Door het later sluiten van het akkoord en personele problemen zijn we minder ver gekomen met de monitor dan gedacht. In 2023 gaan we hier meer werk van maken, zodat duidelijker wordt voor alle gemeenten hoe het staat met de voortgang en we ook meer inzicht kunnen geven in de relatie met andere structuren die ondersteunend dan wel bepalend zijn voor de verdere verstedelijking, zoals het mobiliteitsnetwerk.

In het tweede helft van 2022 lag de nadruk op de samenwerking met de andere subregio's bij de ontwikkeling van het ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant. Als SGE hebben we een belangrijke rol gespeeld in het aanjagen van dit regiobrede proces. Zeker in de eerste fase hebben we het initiatief genomen en een leidende rol gespeeld. Het is namelijk in ons belang dat we op het schaalniveau van Zuidoost-Brabant werken aan een gezamenlijke ontwikkelstrategie. Hiermee kunnen we de schaa sprong over de volle breedte van de regio in goede banen leiden.

De regionale 'Dag van de ruimte' hebben we niet georganiseerd. Besloten is om prioriteit te geven aan het Verstedelijkingsakkoord en de Ontwikkelstrategie. Daarnaast heeft de coalitievorming in de negen gemeenten langer geduurd dan verwacht. Hierdoor was het bestuurlijk trekkerschap lang onduidelijk, waardoor geen 'Dag van de ruimte' is georganiseerd.

Het 'Van Gogh Nationaal Park' is een sterk merk met internationale aantrekkingskracht. Alle negen gemeenten liggen binnen het beoogde park en hebben de samenwerkingsovereenkomst getekend. In 2022 is uitvoering gegeven aan de bijeenkomst en op ambtelijk en bestuurlijk niveau een actieve bijdrage geleverd aan de ontwikkeling van 'Van Gogh Nationaal Park'.

In ons Jaarprogramma 2022 hebben we afspraken gemaakt over een integrale afweging van het elektriciteitsnetwerk. Uiteindelijk hebben we hier als Portefeuillehoudersoverleg Ruimte een geringe rol in gespeeld, maar we houden via het MRE Energietransitie/RES een vinger aan de pols.



▲ Schematische weergave van de principes uit het Verstedelijkingsakkoord