



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

STEDELIIJK GEBIED!

BIDBOOK WONINGBOUWIMPULS

Stedelijk Gebied Eindhoven 2020



Dit document vormt de regionale oplegger voor de aanvragen voor de woningbouwimpuls vanuit het Stedelijk Gebied Eindhoven. De negen samenwerkende gemeenten en de provincie leggen hier uit hoe de ingediende projecten passen binnen de afspraken die regionaal zijn gemaakt over woningbouw. De keuze voor de in te dienen projecten zijn ambtelijk en bestuurlijk afgestemd en hebben hiermee regionaal draagvlak.

Samenwerking
in het **STEDELIJK GEBIED!**



GEZAMENLIJKE INDIENING WONINGBOUWIMPULS

Een aantal gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) dient een aanvraag in voor de woningbouwimpuls. Het SGE werkt al jaren samen aan het opstellen van gezamenlijk woningbouwbeleid en het afstemmen van woningbouwplannen.

Onze woningmarkt is sterk regionaal vervlochten en wij handelen daarom vanuit de kennis dat woningbouwplannen in de ene gemeente ook invloed hebben op buurgemeenten en de regio als geheel. Daarom zien wij het versnellen van woningbouw ook als een gezamenlijke opgave en benaderen wij de woningbouwimpuls vanuit onze regionale samenwerking.

De impulsaanvragen van de gemeenten in onze regio passen in een gezamenlijk verhaal en ondersteunen ieder op hun eigen manier thema's die in onze regio belangrijk zijn.

Dit document dient als paraplu boven de impulsaanvragen van individuele gemeenten. Wij laten hiermee zien hoe deze projecten bijdragen aan het versterken van de regio. Daarnaast agenderen we in dit document een aantal thema's die voor onze regio van belang zijn, maar waarvoor we geen aanvraag doen in de huidige tranche van de woningbouwimpuls.

In dit document wordt toegelicht:

- De urgentie voor versnelling van woningbouw in het SGE
- Het unieke dat de regio Eindhoven biedt in Nederland
- De regionale afspraken binnen het SGE
- De hulpvraag van het SGE in de woningbouwimpuls
- De hulpvraag die in de woningbouwimpuls nog niet aan bod komt

In dit bidboek woningbouwimpuls wordt de aanvraag voor deze projecten in de regionale context geplaatst en geven wij aan hoe deze projecten bijdragen aan het versterken van de regio.

WOONDEAL ONDERSTREEPT URGENTIE WONINGBOUW IN HET SGE

Op 7 maart 2019 heeft wethouder Torunoglu namens de negen gemeenten in het Stedelijk gebied Eindhoven een woondeal ondertekend met minister Ollongren van Binnenlandse Zaken. Deze woondeal is gesloten tussen de gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE), het ministerie van Binnenlandse Zaken en de provincie Noord-Brabant.

Met de ondertekening van de Woondeal zetten partijen zich langjarig in om de woonopgave in deze regio aan te pakken. De regio ziet mogelijkheden om de woningbouwopgave te versnellen. In de komende vijf jaar moeten er 27.000 woningen bijkomen, plus zo'n 1000 tijdelijke woningen.

Het SGE ziet de woningbouwimpuls als een goede ondersteuning om een aantal specifieke projecten in de regio tot versnelde uitvoering te kunnen brengen. De gevraagde impulsinvestering zal bijdragen aan het verwezenlijken van de grote woningbouwopgave op korte termijn en het versterken van de regio als geheel.



DE SLIMME MOTOR DIE NEDERLAND ER BOVENOP HELPT

Het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) is een sterke regio met een economische groei die de afgelopen jaren hoger lag dan het landelijk gemiddelde. In 2016 heeft het kabinet Brainport Eindhoven erkend als derde economisch kerngebied van nationale betekenis. Samen met de benoeming tot slimste regio heeft dit het SGE een stevige extra impuls gegeven.

De coronacrisis raakt onze regio hard. De schade op menselijk en economisch vlak is nog moeilijk te overzien. Maar de eerste contouren van een samenleving na corona tekenen zich af. Duidelijk is dat daarin technologie en innovatie een nog belangrijker rol zullen spelen dan daarvoor. Daarmee is onze regio robuust en veerkrachtig en zal het SGE een stuwende rol spelen in het herstel van de economische en gezondheids crisis waarin ons land zich nu bevindt.

Mede dankzij Eindhovense technologie blijft de Nederlandse economie door draaien. Waar de mainports Schiphol en Rotterdam zich geconfronteerd zien met een fundamentele herschikking van de economische realiteit, ligt het antwoord daarop juist in het soort technologie, innovatie en duurzaamheid dat de Brainport Eindhoven kenmerkt.

Deze verandering was al ingezet. In de afgelopen jaren groeide de werkgelegenheid in de regio snel en werden onze bedrijven belangrijke spelers op het wereldtoneel. Dit trekt steeds nieuwe innovatieve bedrijven aan, met een flink positief migratiesaldo als gevolg. Jonge slimme mensen van over de hele wereld willen in het SGE werken en wonen.

De samenkomst van technisch talent en creatief talent maakt onze regio uniek in de wereld. Bedrijven van de toekomst willen op plekken zitten waar dit talent studeert en woont. Daarbij is de aantrekkelijkheid van de omgeving een doorslaggevende factor. Levendige steden en dorpen, met een ruim aanbod aan stedelijke cultuur, met voldoende parken, mooie pleinen in een omgeving met volop rust, groen en landschap, in staat om een robuust tegenwicht te bieden aan verandering van klimaat, toenemende hittestress en waar een sociaal-maatschappelijke inclusiviteit kan worden ervaren.

Brainport Eindhoven is één van de motoren van de Nederlandse economie. Een dynamische, aantrekkelijke en goed functionerende woningmarkt moet hierin de motorrol zijn. Gebrek aan voldoende woningen, of onvoldoende betaalbare woningen werkt als zand in deze motor.

Het SGE werkt hard in gezamenlijkheid om de groei van de regio in goede banen te leiden. Afgelopen jaar groeide het aantal nieuwe woningen als nooit tevoren. Om aan de toenemende en veranderende vraag naar woningen te kunnen blijven voldoen, zullen we deze stevige groeicijfers de komende jaren moeten zien vast te houden. Nu het SGE zo snel groeit is het zaak om deze groei een positieve multiplier te laten zijn voor de leefkwaliteit in de regio, zonder dat er onwenselijke verdringingseffecten optreden en zonder het opofferen van onze prachtige groen-blauwe landschappen. We willen aantrekkelijk blijven voor iedereen die nu al in het SGE woont en nieuwe mensen uit de rest van het land en de wereld aantrekken. Alleen met een goed functionerende woningmarkt kunnen wij de motor zijn die helpt Nederland te herstellen van de coronacrisis.





REGIONAAL DENKEN IN HET DNA

Het SGE is een regionaal samenwerkingsverband tussen negen gemeenten in Zuidoost-Brabant. Het gaat om de gemeenten: Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen ca., Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre. Het SGE is al jaren een hecht samenwerkingsverband. Beleid op wonen wordt in de regio samen opgepakt. Eerder werd een belangrijk afsprakenkader gemaakt en in 2019 is een gezamenlijke Visie op Wonen vastgesteld.

De regiogemeenten hebben afgesproken om samen te werken aan voldoende, aantrekkelijke en betaalbare woningen vanuit het besef dat de woningmarkt in de regio sterk samenhangt. In het SGE wordt gesproken over de zogenaamde roltrapregio. In deze roltrapregio starten huishoudens in de grotere steden, vaak in appartementen of in nieuwe innovatieve woning typologieën zoals friendswoningen of tijdelijke concepten. Naarmate men zich doorontwikkelt op de woningmarkt, worden grotere eengezinswoningen of woningen in en om het groen belangrijker, de aantrekkelijke dorpenstructuur biedt deze woningen. Op latere leeftijd zoeken mensen plekken om te wonen nabij voorzieningen zoals zorg, winkels en voldoende bekenden om zich heen, de (sub)centra van onze dorpen en steden bieden deze stap op de woonladder.

De dynamiek en doorstroming tussen de stedelijke kernen en de dorpskernen hangt dus in grote mate samen en valt of staat met voldoende beschikbaarheid en betaalbaarheid van alle afzonderlijke woonmilieus.

Het SGE heeft onderling afgesproken de focus van de toevoeging van nieuwe woonlocaties vooral te zoeken in binnenstedelijk gebied en nabij ov-knooppunten. In principe worden er geen nieuwe uitleglocaties toegevoegd, behoudens de negen majeure uitleglocaties die in de woondeal worden benoemd. Afgesproken is ook dat de nieuwbouw van woningen moet bijdragen aan de unieke kwaliteiten en eigenheid van de steden en dorpen. We zien de regio als een 'city of villages' waar iedere plek unieke kwaliteiten bezit die vanuit de lokale gemeenschap worden gevoed. We willen deze kwaliteiten versterken en woonmilieus creëren die elk iets bijzonders toevoegen. Dit wordt binnen het SGE als de kwadrantenbenadering geduid. Woonmilieus dragen bij aan de innovatieve stedelijke dynamiek van Eindhoven, of aan de groen-blaauwe landschappelijke kwaliteiten van de regio, of aan de dorpse gezelligheid en saamhorigheid, en zo verder. Om dit te stimuleren en te waarborgen zijn de Brainport Principes benoemd.

BRAINPORT PRINCIPES

Om invulling te geven aan de doelstellingen van de regio zijn de Brainport Principles ontwikkeld:

- 1 Koesteren van identiteit
- 2 Ruimte voor innovatie
- 3 Invloed voor bewoners
- 4 Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus: de wauw-factor
- 5 Vraaggericht ontwikkelen
- 6 Benutting regionaal schaalniveau
- 7 Gezonde verstedelijking

Alle projecten dragen op hun eigen manier bij aan de brainport principes en daarmee aan het versterken van de regio.

HULPVRAAG SGE WONINGBOUWIMPULS

De projecten die wij als regio indienen voor de woningbouwimpuls voldoen aan de ene kant aan de criteria die vanuit het Rijk zijn gesteld en aan de andere kant dragen zij bij aan het versterken van de regio en leggen wij ze langs de lat van onze regionale afspraken.

De aanvraag vanuit het SGE is onder te verdelen in drie type locaties die gezamenlijk bijdragen aan het versterken van de regio. De bijbehorende projecten die we daarbij indienen voldoen aan de criteria die vanuit het Rijk zijn gesteld, waarbij de ondergrens van 500 woningen het meest maatgevend is. Voor het SGE is het daarnaast vooral essentieel dat de projecten de versnelling en doorstroming in de (roltrap)regio bevorderen en aansluiten bij de urgenties uit de Visie op Wonen en de Brainport Principes.

In onderstaande lijst staan alle mogelijke impulslocaties genoemd. In gesprekken is gebleken dat niet alle projecten geschikt zijn om in aanmerking te komen voor de eerste tranche van de woningbouwimpuls, maar hier wordt gestart met de gehele lijst.

1 Eindhoven internationaal topmilieu

De moederstad van de regio is Eindhoven. De stad trekt met haar kennisintensieve economie een brede groep mensen uit binnen- en buitenland. De stad is volop in transitie en heeft een steeds sterker stedelijk profiel dat (inter)nationaal aansprekend is. In en rond het centrum is vraag naar hoogstedelijke woonvormen die zich vooral richten op mensen die nieuw zijn in de stad. Zij zoeken de levendigheid van het internationale topmilieu dat in Eindhoven ontstaat. De potentie van deze ontwikkelingen is groot, maar het zijn tegelijkertijd projecten waar mobiliteitsproblematiek en versnipperd eigendom een snelle ontwikkeling vaak in de weg staan.

Projecten:

- Eindhoven - Knoop XL of deelgebieden daarvan
- Eindhoven – Emmasingelkwadrant
- Eindhoven – Binnenstad-West

2 Binnenstedelijke knooppunten in het netwerk

Rond Eindhoven ligt in het OV Netwerk een aantal centrale plekken. Veelal centra of stationsgebieden die goed regionaal verbonden zijn, maar waar demografische transitie, de verandering van de rol van onze centra en binnensteden en het verdwijnen van industriële functies ruimte ontstaat voor inbreiding. Plekken die in de lokale doorstroming van groot belang zijn en de roltrap in de regio flink in beweging kunnen zetten. Deze locaties ondersteunen de mobiliteitstransitie in de regio, omdat ze vooral met het OV goed verbonden zijn. De binnenstedelijke ligging zorgen echter vaak voor problematiek in mobiliteit, parkeeroplossingen, en versnipperd eigendom.

Projecten:

- Helmond – Centrum - Stationsgebied
- Helmond – Centrum - Noord
- Geldrop – Centrum
- Veldhoven – City Center
- Best - Stationsgebied

3 Locaties aan de rand van bestaand stedelijk gebied: ruimte om versneld te bouwen

Naast deze binnenstedelijke locaties is er een aantal uitleglocaties in ontwikkeling in de regio. In het spectrum van woonlocaties in het SGE zijn deze locaties van belang om de doorstroming een plek te geven. Het zijn veelal de negen majeure projecten waarover in de woondeal afspraken zijn gemaakt en waar kansen liggen om te versnellen en om extra betaalbaar te bouwen. Hier is dan wel een extra zetje in de rug voor nodig.

Projecten:

- Helmond – Brainport Smart District
- Best - Aarlesche Erven
- Veldhoven – Zilverackers
- Mierlo – Luchen
- Nuenen – West

Helmond - BSD is in deze lijst een bijzondere ontwikkeling, want het is naast een uitleglocatie eveneens een knooppuntlocatie, gelegen direct naast station Helmond Brandevoort. Hier wordt gewerkt aan een sterk innovatieve vorm van gebiedsontwikkeling voor een brede doelgroep.

4 Tijdelijke woonvormen

Meerdere gemeenten zetten tijdelijke woningbouw in om snel ruimte te bieden op de woningmarkt. Vaak zijn dit tijdelijke woningen die vooruitlopen op de definitieve ontwikkeling van woonwijken, soms zijn het locaties die specifiek voor tijdelijke woningbouw geschikt zijn. Tijdelijke woningbouw draagt op korte termijn bij aan het oplossen van het woningtekort en biedt extra capaciteit op het moment dat het nodig is. Over 15 jaar kan de behoefte weer anders zijn, en die flexibiliteit geeft schuifruimte op de woningmarkt. In de businesscase is het echter nog altijd moeilijk om deze projecten binnen de exploitatietermijn rendabel te maken. Juist voor specifieke en kwetsbare

doelgroepen, zoals spoedzoekers en arbeidsmigranten zouden deze tijdelijke woonvormen op korte termijn voor verlichting kunnen zorgen.

Projecten:

- Eindhoven - Castiliëlaan bestaat geheel uit tijdelijke woningen

In een aantal projecten wordt gewerkt met tijdelijke woonvormen als onderdeel van een definitieve gebiedsontwikkeling, waaronder in:

- Nuenen - West
- Helmond - Brainport Smart District
- Best - Oost



REGIONALE THEMA'S DIE NIET LEIDEN TOT IMPULSAANVRAGEN

Naast de concrete projecten die nu of in latere tranches van de woningbouwimpuls worden ingediend, is er in de regio aan aantal overkoepelende vraagstukken die kunnen bijdragen aan het versnellen van de woningbouw. Deze vraagstukken lijken middels de criteria die het Rijk hanteert lastig in te dienen per projectlocatie, maar zijn uitdrukkelijk onderdeel van de regionale opgave waarvoor steun welkom zou zijn. Binnen de regio worden deze thema's opgepakt aan de versnellingstafel waar afspraken gemaakt zullen worden over hoe dit kan bijdragen aan het versnellen van de woningbouw in de regio.

Vitale dorpskernen

Verschillende dorpen hebben inbreidingsopgaven in hun dorpskernen en tegelijkertijd uitdagingen mbt de vitaliteit van voorzieningen. Deze opgaven bieden mogelijkheden voor aantrekkelijke en gewilde woonproducten in het hart van de dorpen, maar zijn veelal complex in te passen in het dorpsweefsel. De aard van deze opgaven zorgt ervoor dat het geen projecten zijn die aan de criteria van de woningbouwimpuls voldoen (m.n. het criterium voor schaal), maar opgeteld gaat het om een significant aantal plekken en woningen en zou het op lokaal niveau een grote impact hebben als al deze projecten versneld van de grond zouden komen. Het ontwikkelen

en delen van kennis om deze projecten te versnellen zou behoorlijke impact hebben op de regionale woningmarkt. De impact die de coronacrisis gaat hebben op de vitaliteit van voorzieningencusters maakt deze opgave nog urgenter.

Capaciteit en stabiliteit in de ontwikkelketen

Om regionaal te komen tot versnelling van woningbouw, moet de capaciteit in de ontwikkelketen vergroot worden. De reden waarom nu niet sneller wordt gebouwd verschilt per plek. Soms ligt dat bij procedures, soms ligt dat bij de capaciteit van ontwikkelaars en bouwers, soms ligt het bij de

ambtelijke capaciteit van de betreffende gemeente en van de regio als geheel. In de gehele keten zitten dus her en der bottlenecks. Het identificeren en oplossen van deze bottlenecks ligt veelal buiten de scope en jurisdictie van één partij. Om deze problematiek scherp te krijgen en op te lossen is in de woondeal de versnellingstafel opgericht. Om aan de eigen (publieke) kant de problemen op te lossen, wordt met name het probleem van ambtelijke capaciteit in de regio gevoeld. Het vergroten of flexibeler maken van ambtelijke kwaliteiten zou bijdragen aan het versnellen van de woningbouw.



Transformatie van winkel- en bedrijventerreingebieden naar woonmilieus

Binnen de regio liggen zowel in de grote steden, de middelgrote kernen als in de dorpen verschillende locaties waar transformatie van bedrijven naar

wonen kansrijk is. Niet alle gemeenten hebben voldoende kennis en kunde in huis om deze transformatieprojecten te trekken. Veelal zijn deze processen complex en kennen ze verschillende stakeholders, waardoor ze lang kunnen duren. Het vergroten en delen van kennis over hoe

transformatieprojecten van de grond te krijgen en te versnellen kan een goede toevoeging bieden aan de woningbouw in de regio. Vaak zijn deze projecten versnipperd, waardoor ze niet in aanmerking komen voor de huidige tranche van de woningbouwimpuls, terwijl ze voor de regio veel impact kunnen hebben.

ÉÉN PROPOSITIE UIT DE REGIO, MEERDERE IMPULS-TRANCHES

Vanuit deze gedeelde regionale opgave wil het SGE voor de impulsaanvraag voor een aantal projecten een beroep doen op woningbouwimpuls gelden. Deze projecten zijn in regionaal verband afgewogen. Van een aantal projecten is geconcludeerd dat zij op dit moment nog een onvoldoende uitgewerkte hulpvraag hebben, en vanuit de overgebleven projecten is regionaal afgestemd welke projecten samen het beste bod vanuit het SGE vormen.

Voor de overige projecten zullen in volgende tranches van de woningbouwimpuls alsnog aanvragen voorbereid worden.





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

STEDELIJK GEBIED!

PROJECTEN WONINGBOUW- IMPULS EERSTE TRANCHE

Stedelijk Gebied Eindhoven 2020

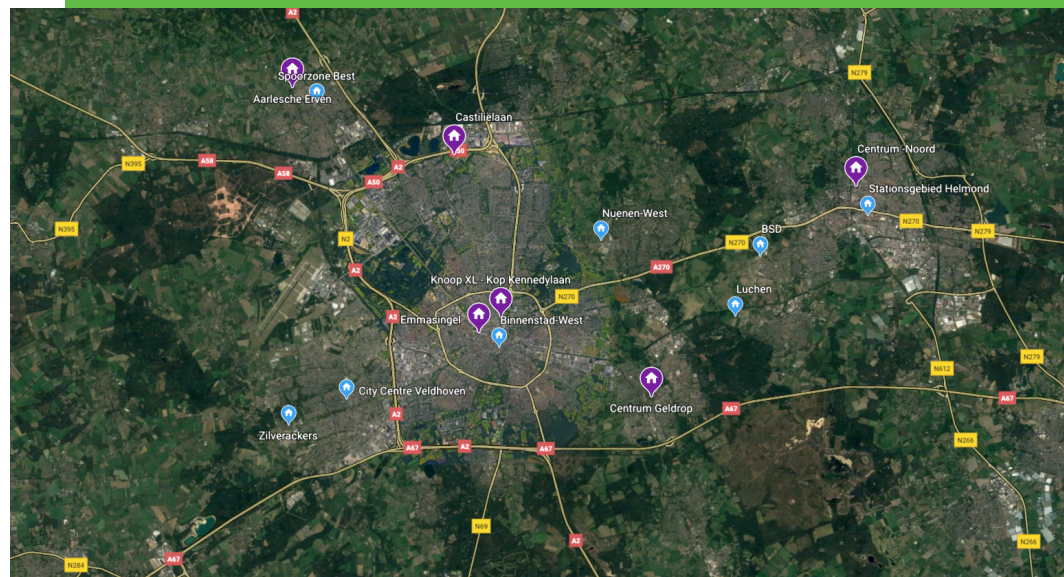
PROJECTEN VOOR DE EERSTE TRANCHE

De projecten die gemeenten in het SGE willen indienen voor de eerste tranche van de woningbouwimpuls zijn:

- Eindhoven Kop Kennedylaan, ca. 825 woningen
- Eindhoven Emmasingelkwadrant, ca. 900 woningen
- Eindhoven Castiliëlaan, ca. 700 woningen
- Helmond Centrum-Noord, ca. 900 woningen
- Geldrop Centrum, ca. 800 woningen
- Best Aarlesche Erven, ca. 880 woningen

Samen dragen deze projecten bij aan het versterken van de regio. Vier van de zes locaties zijn binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen met vergelijkbare en urgente hulpvragen op het gebied van infrastructuur, openbare ruimte en betaalbaarheid. Deze projecten versterken bestaande stedelijke structuren en de kwaliteit van de woonomgeving. Ze liggen op binnenstedelijke locaties waar reizen met het OV vanzelfsprekend is en waardoor het waardevolle landschap niet wordt belast. Ze liggen op locaties waar de woningvraag het hoogst is en waar ruimte nodig is voor binnenstedelijke doelgroepen, vooral huishoudens in het begin en het einde van hun wooncarrière.

Twee locaties liggen aan de rand van bestaand stedelijk gebied en dragen ieder op hun eigen manier bij aan de versterking van de regionale woonroltrap en de brainportprincipes. Beide locaties zorgen voor



Afbeelding: Locaties Woningbouwimpuls SGE: in het paars de locaties voor de eerste tranche

een aanzienlijke versnelling in de bouwproductie. Voor Eindhoven Castiliëlaan geldt dat het op korte termijn meer schuifruimte geeft in de woningmarkt, met aandacht voor kwetsbare groepen en de doorstroming die op gang komt, ook in het kader van de sociale opgave in Eindhoven-Woensel. Best Aarlesche Erven geeft met name op de regionale roltrap ruimte aan gezinnen in een aantrekkelijke, betaalbare en kwalitatief hoogstaande woonomgeving. Zo is er in dit regionaal afgestemde SGE impulsaanbod aan het Rijk voor elk wat wils. Ieder project draagt op

haar eigen manier bij aan de dynamiek in de regio. In de metafoor van de economische motor is de woningmarkt de olie die de regio soepel laat draaien. En met dit regionale pakket zorgen we ervoor dat ieder onderdeel van deze motor gesmeerd is. Elk van de projecten draagt op haar eigen manier bij, maar vooral in samenhang geven deze projecten een krachtige impuls aan de woningmarkt en daarmee aan de regio als geheel. Als woondealregio neemt Eindhoven graag haar verantwoordelijkheid en met ondersteuning van het Rijk kunnen wij die rol extra voortvarend oppakken.

STEDELIJK GEBIED!

Aan: de Colleges van Burgemeester en Wethouders
van de gemeenten Eindhoven, Helmond, Geldrop-Mierlo en Best

Best, 15 juni 2020

Onderwerp: regionale afstemming aanvraag Woningbouwimpuls

Geachte Colleges,

In het kader van de Woningbouwimpuls dient u een subsidieaanvraag in bij de rijksoverheid. De afgelopen maanden hebben wij in het Stedelijk Gebied Eindhoven gezamenlijk gewerkt aan de regionale afstemming van deze projecten. Dit is verwoord in een regionaal bidbook.

Besluit

Op 11 juni 2020 heeft het Portefeuillehoudersoverleg Wonen SGE besloten in te stemmen met het regionale bidbook en met de projecten waarvoor in de 1e tranche van de Woningbouwimpuls subsidie zal worden aangevraagd. Hiermee heeft regionale afstemming plaatsgevonden.

Provinciale ondersteuning

Op het Portefeuillehoudersoverleg van 4 juni 2020 heeft gedeputeerde Ronnes van de provincie Noord-Brabant uitgesproken de regionale afstemming in het kader van de Woningbouwimpuls en daarmee de aanvragen voor de betreffende projecten te ondersteunen. Als blijf van deze ondersteuning heeft hij dit schrijven ondertekend.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en wens u succes met de subsidieaanvraag en de planontwikkeling.

Namens het Portefeuillehoudersoverleg Wonen SGE,

M. van Schuppen
Voorzitter



Ter ondersteuning van dit besluit, namens het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant,

E. Ronnes
Gedeputeerde

