

stedelijk gebied!

A photograph of two children, a boy and a girl, leaning on a white railing. The boy is on the left, wearing a dark blue long-sleeved shirt and patterned shorts. The girl is on the right, wearing a red patterned top and blue pants. They are standing on a paved area, possibly a bridge or walkway. In the background, there is a row of multi-story brick buildings with many windows, typical of a city center. A street lamp is visible on the left side of the background. The sky is blue with some light clouds.

# SAMEN voor een sterke regio!

Een perspectief voor het wonen  
in het stedelijk gebied Eindhoven



**Het stedelijk gebied is in ontwikkeling. Het succes van bedrijven als ASML en VDL, de designsector en vele andere grotere en kleinere bedrijven maken de regio aantrekkelijk. Dit betekent niet dat we stil kunnen zitten. Een economisch sterke regio vraagt namelijk ook om investeringen in woningen en woonmilieus. Hiervoor is samenwerking nodig, de samenwerking waar het stedelijk gebied al vanaf het begin van de 21e eeuw aan werkt.**

De uitdaging waar de regio voor staat is om tempo te maken. Kansen pakken zodat we een aantrekkelijke regionale woningmarkt houden die aansluit bij de (veranderende) vraag van de huidige en toekomstige inwoners. Die vraag is de afgelopen jaren geleidelijk veranderd. Naast de blijvende vraag naar groenstedelijke woonmilieus is er een grotere behoefte ontstaan aan betaalbaar stedelijk wonen. Steden zijn in trek en de demografische groei bestaat voor een groot deel uit één- en tweepersoonshuishoudens. Die huishoudens zijn meer op de stad georiënteerd dan de gezinnen. Deze vraag manifesteert zich vooral in Eindhoven. Daarnaast zijn in de regio meer transformatie- en inbreidingslocaties beschikbaar gekomen die voor een belangrijk deel in de woonbehoefte kunnen voorzien.

Deze gewijzigde context vraagt om een nieuwe kijk op de woonopgave in het Stedelijk Gebied. Wat betekent dit voor de regionale woningmarkt en voor de locaties die in ontwikkeling zijn? In dit perspectief beschrijven de 9 gemeenten hun visie. Dit perspectief is daarmee een belangrijk afwegingskader op basis waarvan we vervolgspraken maken, bijvoorbeeld over het woningbouwprogramma. Dit perspectief is daarnaast één van de instrumenten waarmee de gemeenten invulling geven aan de afspraken in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

### Samen voor een sterke regio

Het Stedelijk Gebied bestaat uit Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre. Deze gemeenten zijn samen het centrum van de Brainport-regio en zetten zich in om de regio te ontwikkelen tot een internationaal vestigingsmilieu. Samen vormen de gemeenten een aantrekkelijke woningmarkt die variatie kent en waarbinnen doorstroming mogelijk is. Om de vraag in al haar facetten te bedienen willen we het palet aan kwalitatieve woonmilieus<sup>1</sup> blijven benutten en versterken. Vanuit dat perspectief streven we niet per definitie naar een programmering waarin alle woonmilieus en voorzieningen binnen de eigen gemeentegrenzen aanwezig zijn. De samenwerking is geslaagd wanneer voor alle huidige en toekomstige inwoners in het stedelijk gebied voldoende wervende woonmilieus, met passende en betaalbare woningen en bijbehorende voorzieningen, aanwezig zijn.

We maken de volgende 8 keuzes.

1. Samen investeren
2. Een sterke regio = een sterke stad
3. Provinciale prognoses als kwantitatieve basis
4. Kwaliteit: de woonconsument staat centraal
5. Versterken waar we goed in zijn
6. Voorrang voor transformatie en inbreiding
7. Verbetering van de bestaande voorraad
8. Elkaar ondersteunen bij het realiseren van ambities

<sup>1</sup> Woonbehoeftenonderzoek MRE 2014

## 1. Samen investeren

Samen staan de 9 gemeenten in het stedelijk gebied aan de lat om een woon- en leefklimaat van hoge kwaliteit te realiseren en de veranderende kwalitatieve en kwantitatieve vraag zo goed mogelijk te bedienen. We hebben de bereidheid en de wil om deze uitdaging op te pakken. Dit is een voorwaarde voor een aantrekkelijke vestigingsplek voor nieuwe inwoners te zijn en om te kunnen blijven concurreren met andere (inter)nationale topregio's.

We kunnen dit niet alleen. We hebben elkaar maar vooral bewoners en partners, zoals corporaties, ontwikkelaars, beleggers, bouwondernemingen en makelaars, nodig. Die investeren mee in de kwaliteit van de regio en het woonklimaat. Als samenwerkende partners in een creatieve regio zoeken we daarbij ook naar mogelijkheden om innovaties in het bouwproces te realiseren.

## 2. Een sterke regio = een sterke stad

Kwalitatief hoogwaardige groenstedelijke- en dorpse woonmilieus zijn nodig. Vooral in de randgemeenten zijn er mogelijkheden die woonmilieus te versterken. Maar om huishoudens te binden aan de regio is dat niet voldoende. De stad is in trek. Jonge mensen trekken naar de stad, ontplooiën zich daar en settelen zich vervolgens in de regio waar ze gemakkelijker grotere woningen met buitenruimte kunnen krijgen. Met de opkomst van een grotere groep stedelijk georiënteerde huishoudens is er meer vraag naar wonen dicht bij de stedelijke voorzieningen in een centrumomgeving. Naast Amsterdam, Rotterdam, Utrecht en Den Haag is Eindhoven met de omliggende gemeenten een van de weinige regio's in Nederland die tekenen vertoont van een 'roltrapregio'<sup>2</sup>. Vanuit diverse groepen – starters, internationale kenniswerkers, arbeidsmigranten, pas afgestudeerden, senioren – ontstaat er een grote wens naar wonen in een stedelijke omgeving. En daarnaast blijven gezinnen langer in de stad wonen. Hiervoor creëren we passend aanbod. We geven Eindhoven (kwantitatief) de ruimte die groei te faciliteren. Een sterke stad betekent namelijk een sterke regio. En omgekeerd. We verleggen daarom het accent. Van een focus op vooral suburbane uitbreidingen naar het toevoegen van woningen en kwaliteiten in de stad in combinatie met ruim opgezette groenstedelijke- en dorpse woonmilieus in de randgemeenten.

## 3. Provinciale prognoses als kwantitatieve basis

De bevolking in het stedelijk gebied zal tot 2030 met nog ruim 25.000 personen toenemen tot 520.000. Het aantal huishoudens zal ook met 25.000 toenemen. Daarmee komt het totaal aantal huishoudens in 2030 op bijna 256.000.<sup>3</sup> De provinciale prognoses blijven we hanteren als kwantitatieve basis om het woningbouwprogramma op te stellen. We zijn ons daarbij bewust dat het om prognoses gaat die een indicatie geven van de groei. Daarom gaan we in het woningbouwprogramma werken met bandbreedtes. Daarmee creëren we voor afzonderlijke gemeenten mogelijkheden om lokaal maatwerk te leveren en om in te kunnen spelen op actuele ontwikkelingen op de woningmarkt.

## 4. Kwaliteit: de woonconsument staat centraal

Prognoses zijn een basis voor een woningbouwprogramma maar zeggen nog niets over de gewenste kwaliteit. De verandering in de woonbehoeften vraagt om een nieuwe aanpak en een nieuwe manier van denken. De opgave is te komen tot een goed kwalitatief woningbouwprogramma dat recht doet aan die verandering. En dit te vertalen naar de kwaliteit van de afzonderlijke locaties. We stellen de woonconsument daarbij centraal. Het gaat erom wat de consument wil en (financieel) kan. De uitdaging is dit te begrijpen en te vertalen. De afgelopen jaren hebben namelijk duidelijk gemaakt dat de woningzoekende zich niet laat sturen en keuzes op basis van eigen argumenten maakt. En die keuze heeft de afgelopen jaren vaker, mede als gevolg van de gewijzigde conjunctuur, geleid naar een (goedkopere) woning in binnenstedelijk gebied dan in het verleden werd verondersteld. Daarom laten we bij het opstellen van het nieuwe woningbouwprogramma de in het verleden gemaakte afspraken over de herverdeling van woningen los.

<sup>2</sup> RIGO (A. Buys e.a.), Meer beweging op de woningmarkt. Hoe, waar, waarom en voor wie (2014)

<sup>3</sup> Provinciale prognoses 2014

## 5. Versterken waar we goed in zijn

De 9 gemeenten hebben hun eigen specifieke kwaliteiten en imago. En samen hebben ze alle woonmilieus in huis. Van dorpse, groene en ruim opgezette woonmilieus tot (hoog)stedelijke woonmilieus. Deze kwaliteiten bouwen we verder uit waarbij we ook binnen de afzonderlijke gemeenten ruimte houden voor differentiatie. We accepteren verschillen tussen gemeenten, bijvoorbeeld op het aandeel sociale woningbouw per gemeente. Wel garanderen we dat per gemeente de sociale woningvoorraad voldoende groot is om de eigen doelgroep van beleid te bedienen.

Voor de projecten in de regio betekent dit maatwerk. Per locatie zoeken we naar een mix tussen de specifieke kenmerken van de locatie, de kwaliteiten van de gemeente en de behoefte van de woonconsument. Daarbij lijkt op basis van eerste analyses en gesprekken voornamelijk bij de groenstedelijke uitbreidingen sprake van vergelijkbaar en mogelijk onderling concurrerend programma. Er zijn clusters van soortgelijke woningbouwprojecten die elkaar deels overlappen. We gaan deze analyse verder verdiepen, onder andere met een migratieanalyse en gesprekken op clusterniveau. De uitkomsten van het woonbehoeftenonderzoek uit 2014 zullen we hier ook bij betrekken. Op basis hiervan maken we afspraken over de gewenste kwaliteiten van projecten.



## 6. Voorrang voor transformatie en inbreiding

Niets is zo slecht voor de kwaliteit van een wijk- of buurt als leegstand en verpaupering. Daarnaast bieden transformatie en inbreiding kansen om interessante (woningbouw)projecten te realiseren. Daarom kiezen we er in het stedelijk gebied voor kansrijke transformaties van leegstaand vastgoed en de herontwikkeling van inbreidingslocaties te stimuleren. Die keuze sluit aan bij de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Daarbij gaat het zowel om de herontwikkeling van kantoren als om leegstaand maatschappelijk vastgoed en cultureel (religieus) erfgoed naar wonen

## 7. Verbetering van de bestaande woningvoorraad

We streven naar een gevarieerd aanbod van woonmilieus. Maar liefst 90% van de woningvoorraad in het stedelijk gebied in 2030 staat er nu al. Toevoeging door nieuwbouw vindt in verhouding nog maar beperkt plaats. Beheren wordt daarmee belangrijker dan ontwikkelen. Vooral in de bestaande woningvoorraad is een forse versnelling nodig van particulieren, corporaties en marktpartijen om de woningvoorraad te verduurzamen, aan te passen aan de toekomstige woonwensen en betaalbaar te houden. En door de toekomstige bewoners bij nieuwbouw maximale invloed te geven zal de nieuwbouw gevarieerd zijn en een aanvulling op de bestaande woningen.

## 8. Elkaar ondersteunen bij het realiseren van ambities

De regio zit in de lift. We willen daarvan profiteren en de kansen verzilveren. Tempo maken. We kiezen voor afspraken die geen strak kader zijn maar ruimte bieden. De in het verleden gemaakte afspraken over de herverdeling van woningen en scheidbaarheid over de regio laten we los. Daarvoor in de plaats maken we een nieuw kwalitatief woningbouwprogramma waar we de woonbehoeften en locatiemarkten centraal stellen en dit combineren met kwantitatieve gegevens uit de prognoses. Wel houden we vast aan de afspraak dat in iedere gemeente de sociale woningvoorraad voldoende groot moeten zijn voor de doelgroep<sup>4</sup>.

De financiële consequenties van onze keuzes brengen we in beeld en betrekken we bij de besluitvorming over het woningbouwprogramma. Indien nodig ontwikkelen we (financiële) arrangementen om elkaar, met behoud van de eigen financiële verantwoordelijkheid, te ondersteunen bij het realiseren van onze ambities.

<sup>4</sup> Doelgroep (van beleid) zijn de huishoudens met een huishoudinkomen tot € 34.911 (prijspeil 2015)



## Bestuurconvenanten 2005 en 2013

De samenwerking in het stedelijke gebied is ontstaan rond 2004 toen afspraken zijn gemaakt over het faciliteren van de groei van de regio, en met name van de stad Eindhoven. Insteek was om deze groei voor een belangrijk deel op te vangen in de omliggende gemeenten. De twee belangrijkste afspraken in 2005 op het gebied van wonen waren:

- Bouwen van (10.000) woningen door de regio waarvoor in Eindhoven geen ruimte is
- Terugdringen van de scheefgroei van goedkope (stad) en dure woningen (randgemeenten)

In het Bestuursconvenant Stedelijk Gebied Eindhoven (2013) zijn nieuwe afspraken gemaakt in lijn met de afspraken uit 2005. Toen zijn de volgende afspraken gemaakt:

- Elke individuele gemeente beschikt over een sociale woningvoorraad die groot genoeg is om de eigen lokale doelgroep van beleid en de sociale taakstelling op basis van de eerder gemaakt afspraken uit 2005 te huisvesten
- Afstemmen van de woonruimteverdeling:
  - Ervoor zorgen dat woningzoekende eenvoudig en transparant inzicht kunnen krijgen in het aanbod van sociale huurwoningen van corporaties
  - Het realiseren van een meer evenwichtige verdeling van de woonruimte voor bijzondere doelgroepen tussen de steden en randgemeenten
  - Max. 25% van de vrijkomende woningen toewijzen aan bijzondere doelgroepen en urgenten
  - Eén gezamenlijke urgentieregeling te hanteren
  - In overleg met corporaties vorm geven aan de afspraken
- De 3000 woningen die Son en Breugel zou gaan bouwen tot 1 januari 2015 'boven de markt te laten hangen'
- De mogelijkheid onderzoeken samen majeure woningbouwprojecten te prioriteren en faseren
- Om onnodige scheefheid te voorkomen streven gemeenten naar afstemming van de sociale grondprijsmethodiek



