

Raadsinformatiebrief Stedelijk Gebied Eindhoven

Thema wonen

13 juli 2017

Geachte raadsleden,

De negen gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven hebben de afgelopen maanden hard gewerkt aan het opstellen van woningbouwafspraken. En dat is gelukt! Daarmee is een flinke doorbraak bereikt in een lang gevoerde regionale discussie en ontstaat er helderheid voor veel woningbouwplannen in de regio.

In het 'Afsprakenkader Wonen 2017' maken de colleges van B&W niet alleen afspraken over het bouwen van voldoende woningen, maar ook over de kwaliteit daarvan. Daarbij gaan we er bovendien voor zorgen dat bouwlocaties elkaar versterken in plaats van beconcurreren, vanuit de overtuiging dat daarmee zowel de gezamenlijke als lokale belangen zijn gediend. Voor negen grote bouwlocaties zijn nog nadere afspraken nodig; die worden het komend half jaar uitgewerkt.

Samen werken aan een aantrekkelijke regionale woningmarkt

Eind 2016 is Brainport - naast de Rotterdamse haven en Schiphol - door het kabinet erkend als het derde 'economisch kerngebied van nationale betekenis'. Deze status geeft een extra impuls aan onze regio maar schept ook verplichtingen. Bijvoorbeeld voor het ontwikkelen van aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus voor woningzoekenden, van binnen en buiten de regio. Belangrijke motor daarvoor is het Stedelijk Gebied Eindhoven, waarin de gemeenten Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre nauw samenwerken. Het is hun ambitie om in dit centrum van de Brainport-regio een aantrekkelijke en goed functionerende woningmarkt te creëren, in het belang van de verdere economische ontwikkeling.

Eerder al hebben de negen portefeuillehouders wonen enkele aansprekende resultaten geboekt:

1. De gemeenschappelijke urgentieregeling voor woningzoekenden.
2. Een portaal voor woningzoekenden in de huursector (Wooniezie).
3. Eén methodiek voor het vaststellen van grondprijzen in de sociale sector.
4. De Taskforce huisvesting vergunninghouders, ter ondersteuning van de individuele gemeenten.

Afsprakenkader Wonen

Met het Afsprakenkader Wonen (bijlage 1) is nu een nieuwe mijlpaal bereikt. In de afspraken staan maatregelen en plannen om voldoende woningen te realiseren voor het opvangen van de groei van de bevolking. We willen startende huishoudens voldoende en betaalbare woonruimte bieden, doorstromers vasthouden in de regio en daarnaast ook instromers aantrekken. Dat vraagt bovendien een kwaliteitsslag: een aanbod van aantrekkelijke, unieke, toonaangevende, innovatieve en gevarieerde woonmilieus.

Deze dubbele doelstelling (kwantiteit en kwaliteit) is de basis voor de nu gemaakte woningbouwafspraken. Enkele belangrijke onderdelen uit het afsprakenkader:

- De gemeenten krijgen ruimte om in ieder geval voor de lokale behoefte te bouwen, om autonome bevolkingsgroei op te vangen.
- De gemeenten maken ruim baan voor nieuwe bouwplannen op inbreidingslocaties en voor herstructurerings- of transformatieopgaven.
- Bovenstaande houdt ook in dat het ontwikkelen van nieuwe uitleglocaties geen prioriteit heeft.
- Alle lopende bouwplannen zijn beoordeeld en sluiten aan bij de woningbehoefte, behalve negen grote regionale projecten. Hierover is nadere afstemming nodig over aard van het programma of het tempo van de ontwikkeling. De locaties moeten elkaar versterken in plaats van beconcurreren, iets dat voorheen nogal eens het geval was. Omdat hier vaak behoorlijke lokale belangen spelen, worden deze negen locaties met voorrang opgepakt (zie verder).
- Voor alle nieuwe initiatieven geldt dat zij voldoen aan de Brainport principes. Dit zijn kwalitatieve principes die horen bij de Brainport regio.
- Om duidelijk te krijgen welk profiel/positie elke individuele gemeente heeft binnen de regionale woningmarkt, ontwikkelen de gemeenten een gezamenlijke visie op wonen in het Stedelijk Gebied.
- Als samenwerkingsverband sturen we zelf op de kwaliteit van de woningbouwontwikkelingen in de regio. Er is nauwlettend oog voor eventuele over- of onderproductie en het voorkomen van leegstand en verloedering. Niet-vrijblijvende procesafspraken, samenwerking en afstemming zijn daarbij belangrijker dan het sturen op getallen. Een goed periodiek overleg met de provincie, met formele besluitvorming in het RRO, past hierin.

Als koersdocument voor de uitwerking gebruiken we het 'Perspectief voor het wonen in het Stedelijk Gebied Eindhoven'. Dit document is al eerder door de negen colleges onderschreven; zie bijlage 2.

Negen locaties vragen nadere uitwerking

Om de vraag en het aanbod op de woningmarkt op elkaar aan te laten sluiten is geen makkelijke opgave, alleen al omdat er flinke investeringen zijn gedaan waarmee we rekening moeten houden. We zijn al heel ver maar over negen grote locaties (zie de twee tabellen in het afsprakenkader) willen we nog van gedachten wisselen. Dat gaan we de komende maanden doen.

We willen deze negen locaties in het stedelijk gebied beter profileren en positioneren. We kijken op welke wijze de locaties bij kunnen dragen aan het realiseren van onze regionale ambitie. Hierop stemmen we de programmering en fasering af. We gaan dit doen aan de hand van kwalitatieve principes die we gezamenlijk hebben opgesteld, en zoveel mogelijk binnen de huidige financiële kaders. Bij de uitwerking betrekken we de markt, de provincie, grondeigenaren en ontwikkelaars. Definitieve besluitvorming is aan de betrokken gemeenteraden, eind 2017.

Instemming provincie via Regionaal Ruimtelijk Overleg

Voor de plannen die we nu hebben gemaakt is instemming van de provincie noodzakelijk. Die instemming hebben we vandaag gekregen in het Regionaal Ruimtelijk Overleg. Overigens is de provincie, in de persoon van gedeputeerde Van Merrienboer, regelmatig bij het overleg van de negen gemeenten aangesloten. De afspraken zijn dan ook samen met de provincie gemaakt.

Betrokkenheid van de gemeenteraden

Het traject dat is ingezet, is complex. Belangen van de lokale gemeenten lijken soms te botsen met het gezamenlijk belang, vooral als enkel naar de korte termijn wordt gekeken. Eventuele financiële consequenties maken het nog lastiger. We willen dit graag met u delen. In de herfst organiseren we daarom een raadsledenbijeenkomst, waarvoor u nog een uitnodiging ontvangt.

Het afsprakenkader bevat verder diverse voorstellen over samenwerking in het Stedelijk Gebied Eindhoven. Deze worden uiteraard betrokken in de doorontwikkeling van het SGE. Hierover is op 31 augustus as een zomerconferentie belegd waarvoor alle raden zijn uitgenodigd.

De komende maanden zullen wij u zo goed mogelijk informeren, consulteren en betrekken. Mocht uw raad daarnaast behoefte hebben aan een eigen bijeenkomst, eventueel met toelichting door de voorzitter van het portefeuillehoudersoverleg Wonen (wethouder Stienen uit Helmond), dan is dat natuurlijk altijd mogelijk.

Bijlagen

- Afsprakenkader wonen 2017, 11 juli 2017
- Samen voor een sterke regio! Een perspectief voor het wonen in het Stedelijk Gebied Eindhoven, september 2015