

Opdracht Werkplaats Wonen 2017-2019

1. Wat is de ambitie van de Werkplaats Wonen?

Het bijzondere van onze regio is de diversiteit: stad en platteland, toptechnologie en maakindustrie, natuur en cultuur. Ook in het woningaanbod en in de woonmilieus willen we dat terug zien. Een gevarieerd aanbod aan woningen en een aantrekkelijke woonomgeving is namelijk belangrijk voor de economische groei in onze Metropoolregio Eindhoven. We moeten alle woonkwaliteiten optimaal benutten en de eigen identiteit van iedere gemeente behouden en versterken. Zo wordt het een sterke complete regio.

De woningbouwplannen in de regio moeten elkaar dan ook aanvullen. Deze willen we afstemmen qua aantallen, fasering in de tijd en zeker ook qua type woningen. Onder andere daarom werken we samen. Niet alleen met gemeenten onderling maar ook met ervaren, deskundige vertegenwoordigers van provincie, woningbouwcorporaties, bouwbedrijven, projectontwikkelaars, makelaars, Woonbond, kennisinstellingen en zorgaanbieders. Alleen samen komen we tot een evenwichtige, goed functionerende, aantrekkelijke en toekomstbestendige woonregio. Dat is waar de Werkplaats Wonen voor staat!

2. Wat is de doelstelling van de Werkplaats Wonen?

Wij willen stimuleren dat:

- er voldoende woningen worden gebouwd om te voldoen aan de vraag;
- er een gevarieerd en aantrekkelijk aanbod is van woningen en woonmilieus, dat aansluit op de gedifferentieerde en bovendien veranderende vraag van de woonconsument;
- er oog is voor kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad en woonomgeving en voor inbreidingsmogelijkheden en (binnenstedelijke) herstructurerings- en transformatie-opgaven;
- er een goede balans bestaat tussen de nieuwbouw van woningen, het benutten van de mogelijkheden in de bestaande voorraad en het herbestemmen van leegstaand en leegkomend kantoor-, winkel- en ander vastgoed (zowel in stedelijk als landelijk gebied);
- er een goede samenwerking en afstemming is tussen alle woningmarktpartijen.

3. Wat zijn daarbij de uitgangspunten voor de Werkplaats Wonen?

De werkplaats *onderzoekt, agendeert, reflecteert en inspireert*. Wij doen dat op basis van vijf uitgangspunten:

1. Vanuit de samenhang van de regio: de werkplaats is vertegenwoordiger van het regionale belang. Wij kijken dus altijd naar het grotere geheel: wat is volgens ons het beste voor de regionale woningmarkt? Wij leggen wel signalen neer bij subregio's en individuele gemeenten waar zij zelf mee aan de slag kunnen.
2. Verder kijken dan de korte termijn: de werkplaats kijkt naar wat er op dit moment gebeurt en wat er de komende 2 jaar staat te gebeuren op de woningmarkt. Maar bij het onderzoeken, agenderen, reflecteren en inspireren kijken wij nadrukkelijk ook naar de lange termijn. Dit alles om de ambitie waar te maken: samen komen tot een evenwichtige, goed functionerende, aantrekkelijke en toekomstbestendige woonregio.
3. Niet politiek: de werkplaats is niet politiek. Wij vinden het belangrijk om te agenderen en inspireren op basis van gedegen kwalitatieve en kwantitatieve analyses en onderbouwingen.
4. Samen met woningmarktpartijen: de werkplaats is samengesteld uit verschillende woningmarktpartijen en wil ook nadrukkelijk samen met al deze partijen optrekken. Er wordt extra ingezet op het betrekken van de gemeenteraden.
5. De werkplaats besluit niks: de werkplaats onderzoekt, agendeert, reflecteert en inspireert. Besluitvorming over woningmarktbeleid of woningbouw plannen vindt plaats bij de organen die daarvoor zijn gelegitimeerd, bijvoorbeeld de gemeenteraden.

4. Wat zijn de kernvragen voor de Werkplaats Wonen?

Met bovenstaande uitgangspunten in gedachten heeft de werkplaats enkele vragen geformuleerd die volgens ons belangrijk zijn voor het werken aan een evenwichtige, goed functionerende, aantrekkelijke en toekomstbestendige woonregio. Met deze vragen willen wij aan de slag voor de periode 2017-2019. Deze lijst met vragen is niet in beton gegoten. Als actuele ontwikkelingen betekenen dat wij met andere vragen aan de slag moeten, dan zij wij daar natuurlijk flexibel in.

- Hoe kunnen de 21 gemeenten op de woningmarkt complementair aan elkaar zijn en zo een complete woonregio worden? Wat is 'kwaliteit op de woningmarkt' voor de verschillende subregio's en gemeenten?
- Welke innovaties in de woningbouwketen zijn nodig om de juiste kwaliteit op de juiste plaats te realiseren? Daarbij gaat het voor de werkplaats om innovatie op drie thema's: (1) samenwerking, (2) procedures en (3) woonproducten.
- Wat kan wonen bijdragen om invulling te geven aan ruimtelijk-kwalitatieve vraagstukken?
- Welke rol kan leegstaand en leegkomend vastgoed vervullen in het invullen van de toekomstige woonvraag?
- Hoe kunnen woningmarktpartijen inspelen op de woonbehoeften van het toenemende aantal eenpersoonshuishoudens?
- Wat is de rol van kleine kernen in deze veranderende woningmarkt?
- Hoe kan de regionale woningmarkt bijdragen aan de doelstelling van de regio om de eerste energieneutrale regio van Nederland te worden?

5. Wat gaat de Werkplaats Wonen doen?

De werkplaats *onderzoekt, agendeert, reflecteert en inspireert* op bovenstaande kernvragen. Deze vragen zijn hieronder vertaald in wat wij als werkplaats gaan doen in de periode 2017-2019.

Onderzoeken

De werkplaats onderzoekt verleden, heden en toekomst van de regionale woningmarkt, zodat op basis van gedegen analyses door de verschillende partijen de beste beslissingen kunnen worden genomen voor de woningmarkt.

- Eén keer per drie jaar vindt het Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant plaats dat de woonbehoeften van inwoners in de regio onderzoekt. Samen met gemeenten, corporaties en kennisinstellingen bereiden wij dit onderzoek voor. Met de basis uit eerdere edities als uitgangspunt zorgen we voor een doorontwikkeling van het onderzoek door onder andere verbanden te leggen met andere onderzoeken. Wij coördineren de uitvoering van het onderzoek.
- Er worden talloze onderzoeken naar de woningmarkt uitgevoerd door vele verschillende partijen. Onderzoeken die allemaal data verzamelen. Onder andere in het Kenniscluster Wonen Zuidoost-Brabant wordt een deel van die data verzameld en geanalyseerd. Maar dat zijn nog lang niet alle data die verzameld worden. Wij verkennen de mogelijkheid om bestaande onderzoeken en data te combineren.
- In een eerder advies van de werkplaats was een belangrijk onderdeel de complementariteit op de regionale woningmarkt. De Werkplaats Ruimte is bezig met het opstellen van de Strategie Ruimte. Daarin is complementariteit ook een thema. Samen met Werkgroep Ruimte werken wij dit verder uit. Daarbij worden wij geholpen door een onderzoek dat de Universiteit van Amsterdam op dit moment uitvoert naar de relatie tussen de levensloop van huishoudens en hun veranderende voorkeur voor woonmilieus.

Agenderen

De werkplaats agendeert actuele regionale en lokale woningmarktthema's. Dit om de verschillende woningmarktpartijen te blijven prikkelen om te werken aan de ambitie van een aantrekkelijke en toekomstbestendige woonregio:

METROPOOL REGIO EINDHOVEN

- Op basis van gedegen analyses uit de onderzoeken maken wij risico's, gevoeligheden, tegengestelde belangen en dilemma's zichtbaar voor gemeenten, corporaties, ontwikkelaars etc. Die worden door de werkplaats geagendeerd bij relevante overleggen als Platform Wonen, RRO en ambtelijk overleg wonen. Op basis van die analyses geven wij ook input. De Regionale Agenda Wonen wordt vastgesteld in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO).
- Discussies over de woningmarkt gaan vaak over nieuwbouw. Ondanks dat de nieuwbouw altijd de meeste aandacht heeft getrokken, moeten we ons realiseren dat de bestaande voorraad van nu ook in 2030 voor zo'n 90% geschikt zal moeten zijn voor de woningbehoefte van dat moment. In de wetenschap dat factoren als individualisering, vergrijzing, krimp, betaalbaarheid etc. een belangrijke invloed kunnen hebben op de woningbehoefte, is het belangrijk te weten hoe de bestaande voorraad toekomstbestendig gemaakt kan worden. Daarom zullen wij beheer en aanpassing van de bestaande woningvoorraad blijven agenderen.

Reflecteren

De werkplaats wil een klankbord zijn bij en reflecteren op de ontwikkeling en actualisatie van woonbeleid en woningbouwplannen. In de werkplaats zit namelijk veel kennis vanuit het perspectief van veel verschillende woningmarktpartijen:

- We analyseren een aantal concrete woningbouwprojecten met vertegenwoordigers van bij die projecten betrokken partijen. Voorwaarde daarbij is dat we open zijn over elkaars business cases. De uitkomsten hiervan kunnen als voorbeeld voor andere plannen dienen.
- Wij bieden gemeenten en andere woningmarktpartijen aan om in het voortraject mee te denken bij de actualisatie van woonvisies, de totstandkoming van nieuwe woonvisies, woningbouwplannen etc.

Inspireren

De werkplaats wil blijven prikkelen en inspireren. Wij laten goede voorbeelden zien uit andere regio's en uit het buitenland. Maar ook uit andere sectoren dan de woningmarkt.

- Deze regio staat bekend om haar innovatiekracht. Toch is (ondanks de crisis) volgens de werkplaats de innovatie op de woningmarkt in de hele keten achter gebleven. Maar ook daar willen wij als regio koploper in zijn. Wij willen inspireren op drie gebieden waar innovatie moet plaatsvinden: (1) in de samenwerking tussen partijen, (2) in de procedures om te komen tot woningbouw en (3) in de producten die wij op de markt zetten. Waar mogelijk komen we tot één experiment om die innovatie te stimuleren.
- De provincie legt bij de regio de uitdaging neer om de eerste energieneutrale regio van Nederland te worden en het voortouw te nemen in de regionale energietransitie. Maar wat betekent dat nou voor de regionale woningmarkt? En hoe kan de Werkplaats Wonen daar een inspirerende en stimulerende rol in spelen?
- De werkplaats wil gemeenteraden pro-actief inspireren en adviseren. Zo zijn in 2018 de gemeenteraadsverkiezingen. In voorbereiding daarop willen wij in het najaar van 2017 een kort inspiratiedocument neerleggen bij gemeenteraden over hoe zij de regionale woningmarkt een plaats kunnen geven in hun lokale programma's. Gemeenteraden bepalen natuurlijk zelf of en wat ze met dit advies doen.

6. Wat is de rol van gemeenten, woningcorporaties, kennisinstellingen en marktpartijen?

Partners	Wat kunnen deze partners verwachten van de werkplaats?	Wat verwacht de werkplaats van deze partners?
Colleges	- Gezamenlijk woningmarktonderzoek - Toegang tot database woningmarktonderzoeken - Signalen over actuele en toekomstige ontwikkelingen - Reflectie op en inspiratie voor woonbeleid en woningbouwplannen	- Delen van onderzoeken en data - Open staan voor agenderen, reflecteren en inspireren - Meedenken met en adviseren van de werkplaats - Inbreng van kennis uit de praktijk - Inbreng van kennis uit de literatuur - Delen van data en onderzoeken
Gemeenteraden		
Woningcorporaties		
Marktpartijen		
Kennisinstellingen	- Toegang tot concrete cases en data voor onderzoek	

7. Wat is de samenstelling van de Werkplaats Wonen?

Naam	Organisatie
Frans Stienen (voorzitter)	wethouder, gemeente Helmond
Rob Möhlmann (vice-voorzitter)	directeur-bestuurder, Woningbelang
Timon van der Horst	senior ontwikkelingsmanager, BPD
Rinus Verberne	docent vastgoed, Fontys
Helm Verhees	wethouder, gemeente Deurne
Chris Tönissen	wethouder, gemeente Eersel
Wilma van der Rijt	wethouder, gemeente Heeze-Leende
Ron Kruijswijk	directeur, Kruijswijk Makelaardij
Niek Bargeman	sr. adviseur bevolking en wonen, Provincie Noord-Brabant
Anke Kuijpers-Abrahams	hoofd vastgoed en bouw, Savant Zorg
Jos Smeets	voormalig associate professor, TU/e
Paul Tholenaars	directeur wonen, Woonbedrijf
Heleen Simons	regioconsulent, Woonbond
procesmanager	Metropoolregio Eindhoven
Nog in te vullen	3 vertegenwoordigers vanuit bouwers/ontwikkelaars en 1 vanuit beleggers/investeerdere

8. Planning 2017

Een deel van de planning van de werkplaats is afhankelijk van actuele ontwikkelingen op de woningmarkt. Een deel van de planning kan al concreter worden ingevuld. Voor 2017 gaat wij in ieder geval aan de slag met:

Wanneer	Wat	Trekker	contactpersoon
ONDERZOEKEN			
1 ^e kwartaal	Verkenning monitor/databank regionale woningmarkt	Kenniscluster Wonen Zuidoost-Brabant	TU/e, Jos Smeets en Theo Arendze
2 ^e kwartaal	Opzet woningmarktonderzoek 2017 vaststellen	Werkplaats Wonen	Metropoolregio Eindhoven, Chantal van den Eijnden
1 ^e en 2 ^e kwartaal	Onderzoek UvA levensloop huishoudens en voorkeuren woonmilieus		Woonbedrijf, Paul Tholenaars
3 ^e en 4 ^e kwartaal	Uitvoering woningmarktonderzoek 2017	Werkplaats Wonen	Gemeenten Eindhoven en Helmond, Gooitske Marsman en Jan Vriens
AGENDEREN			
doorlopend	Complementariteit woningmarkt in Strategie Ruimte	Werkplaats Wonen	
2 ^e kwartaal	Raadsledenbijeenkomst: Regionale Agenda Wonen	Werkplaats Wonen	Frans Stienen
3 ^e en 4 ^e kwartaal	Opstellen Regionale Agenda Wonen	Provincie	Ingrid van der Burgt
4 ^e kwartaal	Vaststelling Regionale Agenda Wonen	Provincie (RRO)	
doorlopend	Zichtbaar maken van risico's, gevoeligheden, tegengestelde belangen en dilemma's	Werkplaats	
doorlopend	Beheer en aanpassing bestaande woningvoorraad (o.a. duurzaamheid)	Werkplaats	
REFLECTEREN			
2 ^e en 3 ^e kwartaal	Analyse concrete woningbouwprojecten	Provincie en Werkplaats Wonen	Niek Bargeman
doorlopend	Meedenken bij actualisatie/ totstandkoming woonvisies, woningbouwplannen etc.	Werkplaats	
INSPIREREN			
1 ^e / 2 ^e kwartaal	Inspiratiebijeenkomst innovatie	Platform Wonen en Werkplaats Wonen	
2 ^e kwartaal	Ontwikkeling scenario's regionale woningmarkt	Samenwerkende corporaties en Jester	Woonbedrijf, Wilbert van Bakel
3 ^e kwartaal	Raadsledenbijeenkomst: presentatie inspiratiedocument gemeenteraden	Werkplaats Wonen	