



1507349

16 OKT. 2015

g.s. sbs

Peters, Ine

Van: Postbus KlantenInfo
Verzonden: donderdag 15 oktober 2015 16:21
Aan: Postbus DigiDIV
Onderwerp: FW: Advies Werkplaats Wonen - denk met ons mee
Bijlagen: Manifest Werkplaats Wonen.pdf; Advies Werkplaats Wonen.pdf; colleges 21 gemeenten - advies Werkplaats Wonen denk met ons mee!.pdf

Gemeente Helmond



Hanny Hendriks
 medewerkster KCC

SE.STW.DB
 Postbus 950, 5700 AZ Helmond
 Frans Jozef van Thielpark 1, 5707 BX Helmond
 Tel. 140492

Afwezig op woensdag

DrivenTM
 Helmond City of Smart Mobility

Minder printen is beter voor het milieu

Van: Helmi Leijen [<mailto:h.leijen@metropoolregioeindhoven.nl>]**Verzonden:** donderdag 15 oktober 2015 16:09

Aan: 'gemeente@asten.nl'; 'info@bergeijk.nl'; 'gemeente.best@gembest.nl'; 'info@bladel.nl'; 'info@cranendonck.nl'; 'info@deurne.nl'; 'gemeente@eersel.nl'; 'gemeente@eindhoven.nl'; 'gemeente@geldrop-mierlo.nl'; 'gemeente@gemert-bakel.nl'; 'n.kox@heeze-leende.nl'; Postbus KlantenInfo; 'gemeente@laarbeek.nl'; 'gemeentehuis@nuenen.nl'; 'info@oirschot.nl'; 'gemeente@reuseldemierden.nl'; 'gemeente@somer.nl'; 'bestuurssecretariaat@sonenbreugel.nl'; 'gemeente@valkenswaard.nl'; 'gemeente@veldhoven.nl'; 'gemeente@waalre.nl'

CC: 'bestuurssecretariaat@oirschot.nl'; 'bestuurssecretariaat@eersel.nl'; 'bs@somer.nl'; 'bestuurssecretariaat@waalre.nl'; 'fo-bestuur@eindhoven.nl'; 'bestuurssecretariaat@bergeijk.nl'; 'bestuurssecretariaat@geldrop-mierlo.nl'; 'bestuurssecretariaat@gembest.nl'; 'secretariaatbmo@cranendonck.nl'; Marcus, Natasja; 'bestuurssecretariaat@bladel.nl'; 'a.vereijken@laarbeek.nl'; 'r.vangeffen@nuenen.nl'; 'n.kox@heeze-leende.nl'; 'bestuurssecretariaat@valkenswaard.nl'; 'bestuurssecretariaat@reuseldemierden.nl'; 'secretarisseb&w@gemert-bakel.nl'; 'bestuurssecretariaat@sonenbreugel.nl'; 'a.cornuijt@deurne.nl'; 'bestuurssecretariaat@asten.nl'; 'bestuurssecretariaat@veldhoven.nl'; 'h.struijs@oirschot.nl'; 'j.laurensjanse@somer.nl'; 'griffie@eersel.nl'; 'wernes@waalre.nl'; 'h.vandongen@bergeijk.nl'; 'griffie@geldrop-mierlo.nl'; 'raadsgriffie@gembest.nl'; 'p.bemelmans@cranendonck.nl'; Jaspers, Jan; 'f.dirks@bladel.nl'; 'rene.v.heijnsbergen@laarbeek.nl'; 'm.laurensen@nuenen.nl'; 't.borsboom@heeze-leende.nl'; 'cobie.miedema@valkenswaard.nl'; 'j.verheugt@eindhoven.nl'; 'hvberkel@reuseldemierden.nl'; 'peter.vanboxtel@gemert-bakel.nl'; 'f.denhengst@sonenbreugel.nl'; 'griffie@deurne.nl'; 'm.vanerp@asten.nl'; 'griffie@veldhoven.nl'

Onderwerp: Advies Werkplaats Wonen - denk met ons mee

Geacht college,

gisteren hebben wij in het Regionaal Platform en de Raadsledenbijeenkomst ons advies aan de regionale woningmarktpartijen gepresenteerd. Wij nodigen u uit om met ons mee te denken vanuit de gedachte die in dit filmpje wordt verwoord en verbeeld. Graag ontvangen wij uiterlijk 31 december 2015 uw reactie op ons advies via r.hensen@metropoolregioeindhoven.nl of via ons postadres.

In de bijlagen vindt u het advies, het manifest en de aanbiedingsbrief.

Alvast bedankt voor uw constructieve bijdrage!

Hoogachtend,
namens de Werkplaats Wonen,

Frans Stienen,
Voorzitter.

Metropoolregio Eindhoven

Raiffeisenstraat 18 / Postbus 985

5611 CH Eindhoven / 5600 AZ Eindhoven

www.metropoolregioeindhoven.nl

METROPOOL
REGIO
EINDHOVEN

(EWS1-i)

METROPOOL REGIO EINDHOVEN

Aan de Colleges van Burgemeester en
Wethouders van de 21 regiogemeenten

Metropoolregio Eindhoven
040 259 45 94
info@metropoolregioeindhoven.nl
www.metropoolregioeindhoven.nl

Bezoekadres
Raiffeisenstraat 18
5611 CH Eindhoven
Postadres
Postbus 985
5600 AZ EINDHOVEN

uw kenmerk

uw brief van

ons kenmerk

38841-38995\RHE\HLE

datum

15 oktober 2015

onderwerp

Advies Werkplaats Wonen:
denk met ons mee!

e-mailadres

r.hensen@metropoolregioeindhoven.nl

Geacht college,

De regionale woningmarkt is een verantwoordelijkheid van ons allemaal. Als gezamenlijke woningmarktpartijen verenigd in de Werkplaats Wonen hebben wij die verantwoordelijkheid opgepakt. In het Regionaal Platform en de Raadsledenbijeenkomst van 14 oktober jl. hebben wij ons advies aan de regionale woningmarktpartijen gepresenteerd. In dat advies doen wij een aantal voorstellen hoe we als gezamenlijke woningmarktpartijen kunnen toewerken naar een complete woonregio waarin de complementariteit tussen de regiogemeenten onderling wordt versterkt. Wij nodigen u uit om mee te denken en de voorstellen verder uit te werken.

Wij hebben het advies in een aantal kernachtige zinnen samengevat in een manifest. In de bijlagen vindt u zowel het advies als het manifest. Graag ontvangen wij uiterlijk 31 december 2015 uw reactie op ons advies en het manifest via r.hensen@metropoolregioeindhoven.nl.

Een gezamenlijk advies van de Werkplaats Wonen

De Werkplaats Wonen bestaat uit een aantal vertegenwoordigers met veel ervaring in en kennis van de regionale woningmarkt: Ron Kruijswijk – makelaar, Timon van der Horst – projectontwikkelaar, Willy Giesbers – directeur bouwbedrijf, Jan-Willem Neggers – partner vastgoedinvesteerder, Rob Möhlmann – directeur/bestuurder woningcorporatie, Paul Tholenaars – manager wonen woningcorporatie, Helm Verhees – wethouder, Chris Tönissen – wethouder, Frans Stienen – wethouder (voorzitter Werkplaats Wonen), Heleen Simons – consultant Woonbond, Niek Bargeman – adviseur provincie Noord-Brabant, Anke Kuijpers – hoofd vastgoed en bouw woonzorginstelling, Rinus Verberne – docent vastgoed en makelaardij Fontys Hogescholen, Jos Smeets – associate professor TU/e en Ron Hensen – adviseur Metropoolregio Eindhoven.

Met deze vertegenwoordigers hebben wij als Werkplaats Wonen gewerkt aan de opdracht die ons in 2014 is verstrekt door de samenwerkende colleges ('het Regionaal Platform') binnen de Metropoolregio Eindhoven: "Stel vast waar de woningmarktpartijen in de Metropoolregio Eindhoven gezamenlijk naar toe willen met de regionale woningmarkt en bepaal de gezamenlijk te bespreken thema's en knelpunten."

METROPOOL REGIO EINDHOVEN

Ons advies is nadrukkelijk een co-productie: een gezamenlijk advies van alle partijen uit de Werkplaats Wonen. Allereerst hebben wij een analyse gemaakt van de regionale woningmarkt: de sterke en zwakke punten en de kansen en bedreigingen zijn benoemd. Daaruit hebben wij de belangrijkste uitdagingen voor de (samenwerking op) de regionale woningmarkt kunnen formuleren. Wij hebben een aantal uitgesproken ideeën hoe we die uitdagingen gezamenlijk zouden moeten oppakken. Voorstellen die soms al redelijk concreet zijn en soms nog verder uitgewerkt dienen te worden. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een stevig advies waarvan de hoofdboodschap is gezamenlijk te bouwen aan een complete woonregio en de complementariteit tussen de gemeenten onderling te versterken.

Denk met ons mee!

De regionale woningmarkt is een verantwoordelijkheid van ons allemaal. Uitgangspunt is dat alle woningmarktpartijen vanuit hun eigen rol een bijdrage leveren aan het versterken van onze 'complete woonregio'. En daar zelf ook beter van worden door samen te werken vanuit één breed gedragen visie op de regionale woningmarkt. Dat vraagt om te breken met traditionele grenzen. Want het moet niet blijven bij praten over samenwerken; we moeten dat nu echt ook in praktijk gaan brengen. Doen! Om deze regio verder te helpen, hebben we elkaar hard nodig!

Daarom vragen wij u om op een positief-kritische manier met ons mee te denken. Zet daarom uw regionale bril op en lees ons advies en manifest door. Wij hebben een aantal vragen aan u:

- Op welke punten uit het advies wilt u samen met ons aan de slag om die complete woonregio te realiseren?
- Met welke punten uit het advies bent u het absoluut niet eens?
- Welke punten mist u nog in het advies? Wat zouden we nog samen moeten oppakken om van onze regio een complete woonregio te maken?

En natuurlijk zijn andere opmerkingen die ons verder kunnen helpen met ons advies ook welkom.

Hoe nu verder?

De komende maanden bespreken wij als vertegenwoordigers uit de Werkplaats Wonen het advies met de gemeenten, marktpartijen en kennisinstellingen. Nadat aan het einde van het jaar alle reacties van de diverse woningmarktpartijen zijn ontvangen, wordt het advies en het manifest op basis daarvan aangepast. Doel is om in februari 2016 in het Regionaal Platform het aangepaste manifest te ondertekenen, zodat we daarna echt samen aan de slag kunnen om die complete woonregio te realiseren!

Graag ontvangen wij uw reactie uiterlijk 31 december 2015 via r.hensen@metropoolregioeindhoven.nl. Mocht u nog vragen of opmerkingen hebben, dan kunt u contact opnemen met Ron Hensen van de Metropoolregio Eindhoven via datzelfde emailadres of via 0642480221.

Alvast bedankt voor uw constructieve bijdrage!

Hoogachtend,

namens de Werkplaats Wonen,

F.P.C.J.G. Stienen,
voorzitter.

Bijlagen:

- Manifest Werkplaats Wonen
- Advies Werkplaats Wonen



WERKPLAATS WONEN

BREKEN MET GRENZEN: WONEN IN EEN COMPLETE REGIO

➤ Wat willen wij bereiken?

Wij willen gezamenlijk bouwen aan een complete woonregio:

- met een sterk stedelijk én een sterk landelijk gebied;
- met een gevarieerd aanbod van woningen, woonmilieus en voorzieningen;
- met oog voor kwaliteitsverbetering, verduurzaming en levensloopbestendigheid van de woningvoorraad als geheel;
- met aandacht voor de mogelijkheden om leegstaand en leeg komend vastgoed (beter) te benutten;
- met een goede samenwerking en afstemming tussen alle woningmarktpartijen;
- die bijdraagt aan de economische ontwikkeling van deze regio.

➤ Wat willen wij voorkomen?

- Onnodige concurrentie en daardoor verspilling van geld van overheden of andere woningmarktpartijen;
- Eentonigheid en verlies van lokale identiteit doordat:
 - te veel van hetzelfde wordt gebouwd;
 - te veel wordt ingezet op dezelfde doelgroepen.
- Onvoorbereid in een krimp situatie terechtkomen;
- En als gevolg daarvan ongewenst waardeverlies.

➤ Daarom willen wij:

- de regionale woningmarkt 'besturen' als ware het één samenhangend geheel;
- dat overheden, bedrijfsleven, kennisinstellingen en burgers gezamenlijk nadenken over wat goed zou zijn voor de regionale woningmarkt;
- dat overheden, bedrijfsleven, kennisinstellingen en burgers gezamenlijk afstemmen en besluiten nemen over ontwikkelingen op de regionale woningmarkt.

➤ Wij willen dat concretiseren door:

- gezamenlijk een regionale woonvisie op te stellen, waarin staat wat onze regionale visie en doelen zijn ten aanzien van het bouwen en wonen in de regio;
- afspraken te maken over de afstemming, toepassing en uitvoering van die regionale woonvisie;
- gezamenlijk onderzoek te doen naar de regionale woningmarkt en de specifieke, complementaire kwaliteiten van elk van de gemeenten;
- een gezamenlijk en breed samengesteld orgaan in te stellen dat nadenkt en niet-vrijblijvend adviseert over gewenste ontwikkelingen op de regionale woningmarkt;
- het grondbeleid onderling af te stemmen en de grondkosten te beheersen en beheeren;
- af te spreken het bovenstaande ook daadwerkelijk te gaan doen door de samenwerking vast te leggen in een uitvoeringsprogramma met inspanningsverplichting.

21323 16-10-2015 8:38:34

METROPOOL REGIO EINDHOVEN

BREKEN MET GRENZEN: WONEN IN EEN COMPLETE REGIO

ADVIES WERKPLAATS WONEN
1 OKTOBER 2015





Wat is de Werkplaats Wonen?

De Werkplaats Wonen bestaat uit een aantal vertegenwoordigers met veel ervaring in en kennis van de regionale woningmarkt. Ron Kruijswijk – makelaar, Timon van der Horst – projectontwikkelaar, Willy Giesbers – directeur bouwbedrijf, Jan-Willem Neggers – partner vastgoedinvesteerder, Rob Möhlmann – directeur/bestuurder woningcorporatie, Paul Tholenaars – manager wonen woningcorporatie, Helm Verhees – wethouder, Chris Tönissen – wethouder, Frans Stienen – wethouder (voorzitter Werkplaats Wonen), Heleen Simons – consulent Woonbond, Niek Bargeman – adviseur provincie Noord-Brabant, Anke Kuijpers – hoofd vastgoed en bouw woonzorginstelling, Rinus Verberne – docent vastgoed en makelaardij Fontys Hogescholen, Jos Smeets – associate professor TU/e en Ron Hensen – adviseur Metropoolregio Eindhoven.

De Werkplaats Wonen heeft gewerkt aan de opdracht die haar in 2014 is verstrekt: “Stel vast waar de woningmarktpartijen in de Metropoolregio Eindhoven gezamenlijk naar toe willen met de regionale woningmarkt en bepaal de gezamenlijk te bespreken thema’s en knelpunten. Vat dit samen in een visie op de regionale woningmarkt.”

In de opdracht staat ook waarom de opdracht niet alleen maar een overheidstaak is: “Waarom gaan de triple helixpartijen met elkaar aan de slag? Omdat ze belang hebben bij een economisch sterke regio, die mede bepaald wordt door een aantrekkelijke woon- en leefomgeving en een goed functionerende woningmarkt. Binnen dat algemene belang heeft iedere partij zijn eigen belang. Het is zaak om die belangen goed in beeld te brengen en te kijken waar belangen elkaar overlappen en waar ze botsen. Op basis van gemeenschappelijke belangen kun je ambities formuleren.”

Het advies dat de Werkplaats Wonen heeft opgesteld is nadrukkelijk een co-productie: een gezamenlijk advies van alle partijen uit de Werkplaats Wonen. Een stevig advies waarvan de hoofdboodschap is gezamenlijk te bouwen aan een complete woonregio en de complementariteit tussen de gemeenten onderling te versterken. Dat vraagt om te breken met traditionele grenzen!

1. DE ANALYSE

Economische en demografische ontwikkelingen hebben de meeste invloed op de woningmarkt. De Werkplaats Wonen is daarom begonnen met een analyse van de huidige stand van zaken van de regionale woningmarkt en de te verwachten demografische en economische ontwikkelingen. De werkplaats heeft de sterke en zwakke punten en de kansen en bedreigingen (een SWOT-analyse) van de regio en met name de regionale woningmarkt in beeld gebracht.

Sterke punten

Sterke economische kennisregio met veel werkgelegenheid

We kennen de regio Eindhoven allemaal als één van de meest toonaangevende kennis- en innovatieregio's van Europa. De concentratie van kennis- en maakindustrie die kenmerkend is voor deze regio, is historisch gegroeid vanaf de industriële revolutie. Bedrijven, overheden en kennisinstellingen hebben de handen ineen geslagen. Als 'triple helix' legden zij de basis voor het 'innovatie-ecosysteem' Brainport dat de regio veel werkgelegenheid heeft opgeleverd. In de regio zijn er veel banen beschikbaar op relatief korte afstand van de verschillende gemeenten. Banen die worden ingevuld door mensen die ook graag in deze regio (komen) wonen.

Regio met internationale uitstraling

De regio Eindhoven koppelt internationale allure aan regionale eigenheid. De regio heeft een gerenommeerd hightech-cluster dat internationaal aanzien geniet. Met de Brainport-agenda heeft de regio zich definitief op de kaart gezet. En de combinatie met agrofoodregio's als Greenport Venlo, Noordoost-Brabant en Wageningen maakt deze regio alleen maar sterker.

Compacte regio met een gevarieerd aanbod van woonmilieus

De regio kent een gevarieerd aanbod van woonmilieus: centrumstedelijk, groenstedelijk, dorps en landelijk. We hebben Eindhoven en Helmond als centrale steden, met veel voorzieningen en een grootstedelijk karakter; we hebben randgemeenten die vooral voor jonge gezinnen een aantrekkelijk woonmilieu vormen en daarnaast de groene en landelijke dorpen die veel rust en ruimte en landschappelijke beleving bieden.

Kwalitatief goede woningen

De diversiteit aan woonmilieus bestaat uit woningen (koop en huur) die over het algemeen van goede kwaliteit zijn.

Zwakke punten

Regio blijft achter qua topvoorzieningen

Uit een analyse van Buck Consultants International (2013) blijkt dat Zuidoost-Brabant achterblijft op het gebied van voorzieningen (cultuur, recreatie en sport) die horen bij een regio met de economische ambities zoals Brainport regio Eindhoven die heeft.

Bereikbaarheid van de regio is onvoldoende

Uit diezelfde analyse blijkt dat de bereikbaarheid van de regio ook niet altijd past bij de economische ambities. Bijvoorbeeld wat betreft de internationale OV-connectiviteit. Maar ook binnen de regio zelf is de bereikbaarheid niet altijd even optimaal.

Weinig direct beschikbare en/of tijdelijke woningen

Onze regio heeft veel expats en arbeidsmigranten die op zoek zijn naar (tijdelijke) woonruimte die direct beschikbaar is. Dat blijkt vaker een probleem te zijn. Maar ook urgent woningzoekenden uit de regio zelf die snel een woonruimte nodig hebben, merken dat er in onze regio weinig direct beschikbare en/of tijdelijke woningen zijn.

Weinig geschikte woningen voor mensen met een beperking

Uit een recent onderzoek van ABF (2015) blijkt dat er te weinig geschikte woningen zijn voor mensen met een (zware) mobiliteitsbeperking. Met het oog op de steeds ouder wordende bevolking ligt hier nog een flinke opgave.

Een gezamenlijk beeld van de regionale woningmarkt ontbreekt

Er bestaat geen breed gedragen gezamenlijke beeld van de toekomst van de regionale woningmarkt. Er wordt op z'n Brabants 'gepolderd'. En uiteindelijk regelen gemeenten, maar ook de andere woningmarktpartijen veelal zelf hun eigen woningbouwprojecten, zowel kwalitatief als kwantitatief. We stemmen te weinig regionaal af, mede ingegeven door angst om de eigen positie te verliezen.

Kansen

Verdere ontwikkeling van Brainport

De economische ontwikkeling van de regio (onder andere als gevolg van Brainport) kan leiden tot een sterkere groei van de bevolking en daarmee ook een grotere vraag naar woningen. Immers: wonen volgt werken. Ook voor de landelijke gebieden biedt Brainport kansen. Zo liggen er veel kansen voor de agrofoodsector in combinatie met Noordoost-Brabant en Wageningen. En is vooral voor de Peelgemeenten de ligging ten opzichte van Greenport Venlo van belang.

Groei van de stedelijke regio: de roltrap verandert van karakter

Diverse groepen – starters, internationale kenniswerkers, arbeidsmigranten, pas afgestudeerden, senioren – willen graag wonen in een stedelijke omgeving. Naast de blijvende vraag naar groenstedelijke en landelijke woonmilieus is er de laatste jaren een groeiende behoefte aan (betaalbaar) stedelijk wonen. Steden trekken nieuwe bewoners aan en houden ze – anders dan voorheen – (langer) vast. Ook gezinnen blijven meer in de stedelijke regio's wonen. De (traditionele) roltrap, waarlangs de verschillende huishoudentypen vorm geven aan hun wooncarrière, lijkt van karakter te veranderen en ook veelzijdiger te worden.

Vraag naar flexibele en betaalbare woningen neemt toe

Het meest recente regionale woningmarktonderzoek maakt duidelijk dat de vraag naar huurwoningen toeneemt. Uit de provinciale prognose blijkt dat ook het aandeel mensen dat alleen woont (eenpersoonshuishoudens) nog meer zal toenemen. In Eindhoven zelfs van 48% op dit moment, naar 52% in 2030. Verder is er in onze internationale regio steeds meer vraag naar tijdelijke woonruimte van mensen die vanuit het buitenland hier komen werken en wonen: kenniswerkers en arbeidsmigranten. Dat alles betekent dat in de nabije toekomst meer behoefte zal zijn aan flexibele en betaalbare woonruimte.

Toepassing ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking zet in op zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik. Dat betekent dat er voor het toevoegen van nieuwe woningen allereerst een regionale behoefte moet worden aangetoond en dat die behoefte vervolgens zoveel mogelijk wordt ingevuld binnen het bestaand stedelijk gebied, bijvoorbeeld op inbreidingslocaties of via de herbestemming van leegstaand of leegkomend vastgoed.

Transformatie van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen

Door schaalvergroting in de agrarische sector krijgen we te maken met een forse toename van het aantal vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (VAB). Als VAB's leeg staan en verpauperen, vormen zij een bedreiging voor de ruimtelijke kwaliteit en de aantrekkelijkheid van onze woon- en leefomgeving. Het is daarom van belang de (on)mogelijkheden die deze locaties bieden goed te onderzoeken en te benutten.



Het nieuwe werken

Het 'nieuwe werken' is steeds meer ingeburgerd. Mensen kiezen soms bewust voor een baan of eigen bedrijf die ze (deels) vanuit huis kunnen invullen. Dit biedt mogelijkheden voor nieuwe woonvormen, zowel in de bestaande woningvoorraad, de nieuwbouw, als bij de transformatie van bijvoorbeeld kantoren, winkels en VAB's.

Bedreigingen

Krimp en vergrijzing leiden tot leegstand van winkels en het verdwijnen van voorzieningen

Trend is dat een groot aantal jongeren wegtrekken uit de kleine kernen naar de stad, veelal vanwege studie of werk. Daarnaast neemt het aantal ouderen overal toe (vergrijzing). Vooral in de kleinere kernen verandert de bevolkingssamenstelling hierdoor sterk en zal in de komende tijd in steeds meer kernen het aantal inwoners afnemen. Mede door deze demografische ontwikkelingen vermindert het draagvlak voor tal van winkel-, sport-, onderwijs- en culturele voorzieningen en bestaat het risico dat een (groot) deel van deze voorzieningen zal verdwijnen. Onderzoek wijst overigens uit dat dit lang niet altijd ten koste gaat van de leefbaarheid. Veel plattelandskernen hebben zich namelijk ontwikkeld van dorpen met alle voorzieningen bij de hand, tot woondorpen waar het vooral goed en aantrekkelijk wonen is.

Vergrijzing en de toenemende zorgbehoefte

We hebben te maken met een ouder wordende bevolking. De vergrijzing brengt een toenemende behoefte aan 'wonen met zorg en welzijn' met zich mee. Uit onderzoek van ABF Research (2015) blijkt, dat er in deze regio op zich voldoende zogenoemde 'geschikte woningen' zijn, maar woningen voor mensen die afhankelijk zijn van een rollator of rolstoel zijn er (nog) onvoldoende. Ook de mantelzorg komt onder druk te staan.



Veel toekomstige senioren wonen in een koophuis dat op termijn te groot is of niet langer geschikt is vanwege lichamelijke beperkingen. Hierdoor ontstaat een toenemend aanbod van grotere en duurdere woningen, waarvan de verkoopbaarheid meer en meer onder druk zal komen staan. Dit laatste speelt vooral in landelijke gemeenten.

Koopmarkt: strengere kredietverstrekking/hypotheekregels

De wijzigingen in de kredietverlening werken nadelig uit voor de koopsector, vooral voor de middeninkomens. Potentiële kopers kunnen vanwege een strengere kredietverstrekking en beperking van de hypotheekrenteaftrek minder makkelijk kopen. De huurmarkt zal hier van profiteren. In zulke situaties zijn mensen op zoek naar meer flexibiliteit en zal de druk op de huurmarkt toenemen.

Toename aantal eenpersoonshuishoudens: betaalbaarheid

Het aantal alleenstaanden neemt de komende jaren flink toe. Dit heeft gevolgen voor de betaalbaarheid van het wonen: eenpersoonshuishoudens hebben doorgaans minder te besteden dan tweeverdieners. Anderzijds biedt de toename van het aantal kleine huishoudens ook kansen voor het ontwikkelen van nieuwe woonconcepten.

Samenwerking in de regio

De Werkplaats Wonen maakt zich zorgen over een aantal aspecten van de (bestuurlijke) samenwerking in de regio:

- als 'kernspeler' op de regionale woningmarkt opereert de gemeente Eindhoven nog vaak te weinig in samenhang/samenspraak met de andere regiogemeenten;
- er zijn 21 lokale, niet of onvoldoende op elkaar afgestemde woonvisies;
- er is geen regionale samenhang in grondprijzen en er wordt her en der met grondprijzen gestunt om te proberen nieuwe inwoners aan te trekken;
- gemeenteraden en hun achterban vinden bovenlokaal denken vaak nog erg moeilijk;
- het is nog zoeken naar de nieuwe verhoudingen tussen de Metropoolregio Eindhoven en de provincie Noord-Brabant.

2. DE UITDAGING

Hoe staat de regionale woningmarkt er eigenlijk voor? We hebben een woningmarktcrisis gehad, maar die is toch al bijna voorbij? De consument heeft immers weer meer vertrouwen in de economie, er worden weer woningen gebouwd en verkocht en de huizenprijzen stijgen. Dan zou je kunnen zeggen dat een regionale aanpak niet nodig is; de gemeente kan het toch best zelf?!



De Werkplaats Wonen ziet dat echter anders. De woningmarkt is definitief veranderd! Uit de SWOT-analyse blijkt dat de regionale woningmarktpartijen echt een aantal zaken samen zouden moeten oppakken om de regio op het gebied van 'wonen' te verbeteren. Maar ook om een aantal zaken die we niet willen, te voorkomen. Enerzijds om mee te kunnen blijven doen met de economische topregio's; anderzijds om in te spelen op de demografische ontwikkelingen die op ons af komen. Voor welke uitdagingen staan we als gezamenlijke woningmarktpartijen?

2.1 Wat willen we bereiken?

Een excellent woonklimaat met topvoorzieningen dat van waarde is voor de regionale economie

Onze regio is economisch sterk en wil structureel tot de top van de kennis- en innovatieregio's van Europa behoren. Een economisch sterke regio vraagt om investeringen in woningen en woonmilieus. We pleiten daarom voor een beleid dat zich richt op attractieve steden in combinatie met een aantrekkelijke groen-landschappelijke leefomgeving waarin zowel het stedelijk gebied als de (meer) landelijke gemeenten een belangrijke bijdrage leveren aan die economische ontwikkeling.

Een economisch sterke regio vraagt tevens om topvoorzieningen. Buitenlandse bedrijven en investeerders kijken hier nadrukkelijk naar voordat zij over gaan tot investeren en zich er willen vestigen. Daarbij gaat het onder andere om een vliegveld, een internationale school, bewegwijzering in het Engels, sportvoorzieningen en culturele voorzieningen. En uiteraard moet ook de bereikbaarheid van de regio op orde zijn. Als we kijken naar de voorzieningen zullen

keuzes gemaakt moeten worden. Niet alle kernen zullen alle voorzieningen in stand kunnen houden. Natuurlijk, het verdwijnen van voorzieningen in dorpen brengt wat teweeg. Maar uit onderzoek blijkt dat de gevolgen niet zo negatief zijn als vaak wordt aangenomen. Topvoorzieningen zullen voornamelijk in Eindhoven moeten landen. Door ook op het vlak van de voorzieningstructuur keuzes te maken kan de complementariteit van de regio worden versterkt.

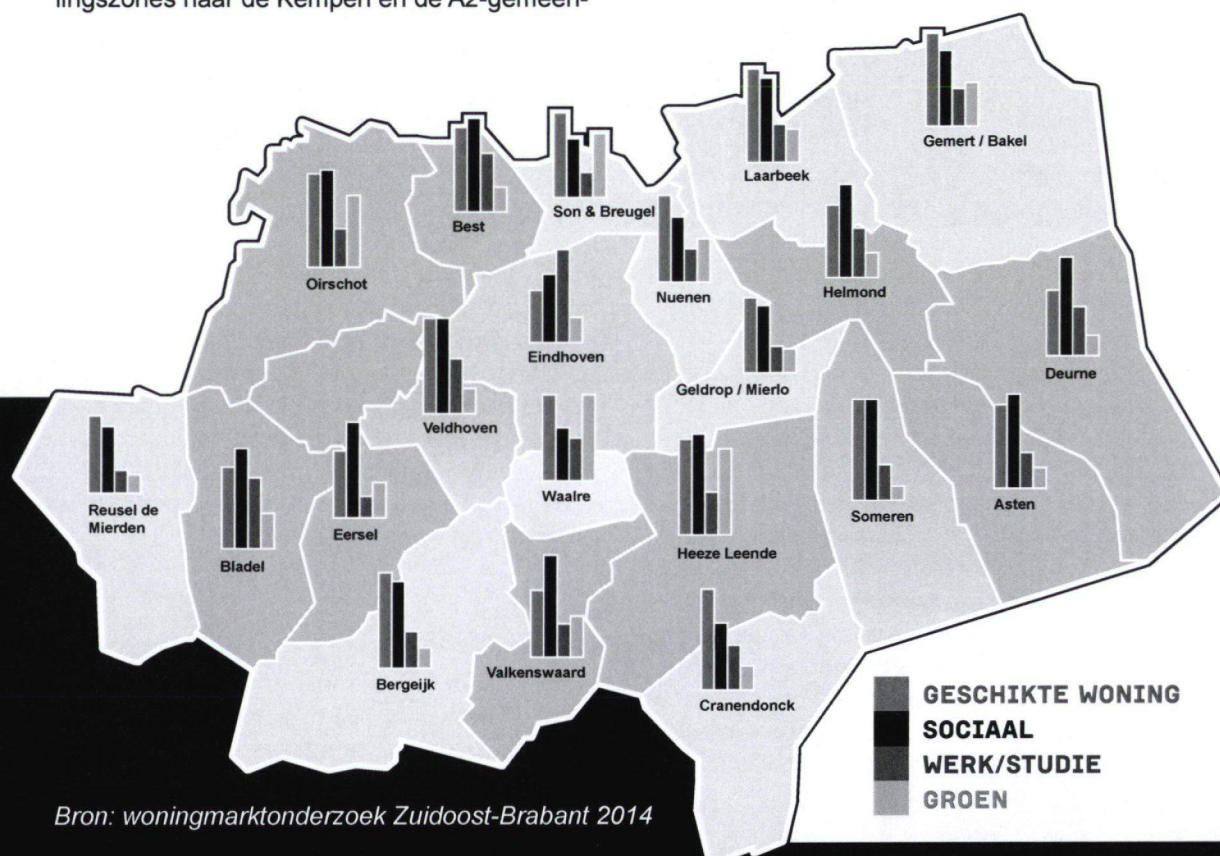
Complementariteit in de regio: een sterke regio is een sterke stad en een sterk dorp

De Metropoolregio Eindhoven kent een gevarieerde verstedelijkingsstructuur: de agglomeratie Eindhoven en omliggende kernen (subregio stedelijk gebied), een meer landelijke zone ten oosten daarvan met Helmond als centrale stad (subregio de Peel), een landelijke zone aan de westzijde (subregio de Kempen) en ten slotte een uitloper ten zuiden van het stedelijk gebied (subregio A2-gemeenten). Helmond en Eindhoven vormen een verstedelijkingsas tussen het stedelijk gebied en de Peelregio, doorsneden door een groene kwaliteitszone. Kenmerkend is de mix van centrumstedelijke, groenstedelijke, dorpse en landelijke kwaliteiten. De basis van het succes ligt in de combinatie van een stedelijke agglomeratie, die draagvlak biedt voor grote kennisinstellingen en technologiebedrijven, hoogwaardige voorzieningen en infrastructuur, en vitale tradities in lokaal ondernemerschap en netwerkvorming in de landelijke kernen en streken binnen het gebied.

Er is synergie tussen stedelijke en dorpse kwaliteiten. De unieke samenwerking tussen 21 regiogemeenten en tussen bedrijfsleven, kennisinstellingen en overheden vormt een belangrijke grondslag voor de kracht van de regio.

Zuidoost-Brabant bestaat uit een tweetal functionele (sub)regio's: enerzijds het stedelijk gebied met Eindhoven als centrale stad en met uitstralingsszones naar de Kempen en de A2-gemeen-

ten, anderzijds de Peelgemeenten met Helmond als centrale stad. Via de as Eindhoven-Helmond zijn beide regio's onderling verbonden.



Bron: woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2014

Aantrekkingskracht eigen gemeente: keep- en pullfactoren

Veel huishoudens of individuele leden ervan hebben altijd in een bepaalde gemeente gewoond: de echte 'autochtonen'. Deze treffen we zowel in het stedelijk als in het landelijk gebied in groten getale aan. Niet alleen in Peeldorpen als Laarbeek en Gemert-Bakel heeft een hoog percentage verhuisden 'altijd gewoond', ook in steden als Helmond en Eindhoven geeft een hoog percentage aan er altijd gewoond te hebben (resp. 37% en 42%). In de Randgemeenten springt Valkenswaard eruit met bijna 50%. Opvallend is het lage percentage 'autochtonen' in Waalre, Nuenen, Veldhoven en Son en Breugel waar 25% of minder 'altijd gewoond' heeft. Dit zijn de moderne randgemeenten waar veel vestigers een geschikte woning hebben gevonden (41-48% noemt dit als motief om er te gaan wonen of te blijven). Een andere belangrijke keep- en pullfactor in Waalre en Son en Breugel is het groen. Dit geldt in mindere mate voor Nuenen. Wat ook opvalt, is dat het argument 'groene omgeving' in dorpen als

Asten, Cranendonck, Deurne, Someren en Bergeijk relatief weinig genoemd worden. Veel mensen wonen hier al hun hele leven of noemen vooral sociale redenen om er te blijven of zich er te vestigen. Het sociale aspect overschaduwde blijkbaar de fysieke kwaliteit. Werk of studie is vooral in Eindhoven dominant als motief om te komen of te blijven (39%). Ook in gemeenten als Waalre, Veldhoven en Best wordt het werkmotief vaak genoemd. Maar ook in Bladel is werk een belangrijke keep- of pullfactor. Opvallend is het relatief lage percentage verhuisden in Helmond dat werk of studie noemt (17%). Ook hier zijn vooral sociale motieven van belang.

Tot slot blijkt de bereikbaarheid per OV van de woning een relatief ondergeschikte rol te spelen om ergens te blijven of zich er te vestigen. Blijkbaar hebben veel mensen een auto en is de bereikbaarheid met het openbaar vervoer minder doorslaggevend. Een soortgelijk beeld ontstaat bij het voorzieningenniveau.



Complementariteit in de regio: een compleet en gevarieerd aanbod aan woonmilieus en woningen

Het streven dient gericht te zijn op de realisatie van een zo compleet mogelijk aanbod van woningen en woonmilieus in onze regio. Daarbij is het van belang te kijken naar wat er al is en wat er, in samenhang met demografische, economische en sociaal-maatschappelijk ontwikkelingen, aanvullend nodig is de komende jaren. En ook naar wat er getransformeerd zou moeten worden. Immers, als het bestaande aanbod niet meer toekomstbestendig is, kan het worden gerenoveerd, 'opgeplust', omgebouwd of zelfs vervangen worden. Ook gebouwen als leegstaande kantoren, VAB's en scholen kunnen worden omgezet in woonruimte.



Streven naar een compleet aanbod betekent in onze ogen nadrukkelijk het streven naar een gevarieerd aanbod aan woningen en woonmilieus. Eenvormigheid moet worden voorkomen! De werkplaats wil de bestaande kwaliteiten behouden en waar mogelijk verder versterken. Waalre bijvoorbeeld biedt een heel eigen woonmilieu; een hoogwaardig aanbod van riante woningen in het groen, vlakbij Eindhoven. Dat eigene mag en moet blijven; het is niet zinvol om in Waalre veel sociale huurwoningen te bouwen, daar waar er in Eindhoven al voldoende aanbod is. En er zijn veel dorpen met een pittoreske dorpskern en een landelijk woonmilieu; dergelijke

kwaliteiten moet je in de stad niet willen nabootsen. De eigenheid van onze regio wordt vaak op een bijzondere manier gecombineerd met een internationale allure, vooral als het gaat om innovatie en design. Juist om die regionale eigenheid te versterken vinden wij het van belang dat deze twee begrippen op een aantal plekken in de regio een concrete vertaling krijgen in woningen en woonmilieus.

Kwaliteitsverbetering, verduurzaming en levensloopbestendigheid van de bestaande woningvoorraad en meer aandacht voor de mogelijkheden om leegstaand en leeg komend vastgoed te benutten

Met de afnemende groei van de woningbehoefte (en op termijn zelfs krimp) zal de komende tijd het accent meer en meer (moeten) komen te liggen op de bestaande woningvoorraad. Hier liggen, ook in onze regio, nog omvangrijke opgaven. Opgaven, die juist ook kansen bieden om via gerichte ingrepen en kwaliteitsverbeteringen van de bestaande voorraad in te spelen op veranderende woonwensen. Het (energetisch) verduurzamen van de voorraad en het geschikt maken van woningen voor (oudere) mensen met een zorgvraag zijn belangrijke aspecten hierbij.

Daarnaast zal er de komende jaren – overeenkomstig de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' – meer en meer aandacht moeten zijn om leegstaand en leegkomend vastgoed (beter) te benutten, vooral ook als woonruimte. We onderschrijven de lijn, zoals verwoord in de Regionale Agenda Wonen (november 2014), om een goede balans te vinden tussen de nieuwbouw van woningen, het aanpassen en verbeteren van de bestaande woningvoorraad en het herbestemmen van leegstaand of leeg komend kantoor-, winkel- en ander vastgoed. Hiertoe is het van groot belang de nodige flexibiliteit te houden in de (ruimtelijke) ontwikkeling van woningbouwplannen.

Flexibiliteit die ook nodig is om in te kunnen spelen op nieuwe, onvoorziene inbreidingsmogelijkheden of binnenstedelijke herstructurerings- en transformatieopgaven. Bovendien is flexibiliteit geboden, omdat aan demografische, economische en woningbehoefteontwikkelingen nou eenmaal de nodige marges en onzekerheden zijn verbonden.

Goede samenwerking en afstemming tussen alle woningmarktpartijen

Deze regio heeft een traditie van samenwerking. Aan die samenwerking moeten we blijven werken. Samen met hun woningmarktpartners staan de 21 gemeenten in Zuid-oost-Brabant voor de opgave om een woon-, leef- en vestigingsklimaat van hoge kwaliteit te realiseren en zo goed mogelijk in te spelen op de (sterk) veranderende kwantitatieve en kwalitatieve vraag. Dit is een belangrijke voorwaarde om een aantrekkelijke vestigingsplek voor (nieuwe) inwoners te blijven en om te kunnen blijven concurreren met andere (inter)nationale topregio's. Gemeenten kunnen dit niet alleen; afstemming is noodzakelijk. Ze hebben elkaar nodig, maar vooral ook hun bewoners en de andere woningmarktpartijen. Het zijn namelijk vooral bewoners, woningbouwcorporaties, projectontwikkelaars, beleggers en bouwondernemingen die investeren in de kwaliteit van woningen en het woonklimaat in de regio.

2.2 Wat willen we vermijden?

Onnodige concurrentie en daardoor verspilling van geld

Uit de SWOT-analyse komt een aantal bedreigingen voor de regionale woningmarkt. Elke partij kan natuurlijk zelf proberen hierop te anticiperen, bijvoorbeeld door de grondprijzen te verlagen of door fikse kortingen te geven aan starters. De Werkplaats Wonen stelt dat zo'n werkwijze de regio als geheel niet sterker maakt en alleen maar bijdraagt aan een 'race to the bottom'. Anders gezegd: een dergelijke aanpak werkt contraproductief. Het leidt tot onnodige concurrentie en tot verspilling van geld, niet alleen van de overheid, maar ook van andere woningmarktpartijen, zoals projectontwikkelaars en woningbouwcorporaties.

Eentonigheid en verlies van lokale identiteit
Iets anders is dat – als iedereen voor zichzelf opereert – er te veel van hetzelfde dreigt te ontstaan: iedere gemeente realiseert dan starterswoningen, dezelfde typen tweekappers, appartementen voor senioren in het centrum etc. Zo krijg je in elke gemeente dezelfde woonmilieus en wordt de keuze voor de woonconsument beperkt. Bovendien doet het afbreuk aan de lokale identiteit. De ene gemeente is immers sterk in hoogwaardige en meer exclusieve woonmilieus; de andere heeft veel seniorengeschikte woningen en een daarop afgestemde zorginfrastructuur. We willen eentonigheid voorkomen en zo de inwoners en vestigers in deze regio veel diversiteit bieden.

In diezelfde lijn zien we dat gemeenten, als reactie op het vertrek van jongeren, gezinnen of senioren vaak zo snel mogelijk specifiek voor die doelgroepen woningen willen realiseren. Dat terwijl het soms hele logische verhuisbewegingen zijn (bijvoorbeeld in het kader van studie, werk of de nabijheid van voorzieningen) die veelal niet tegen te houden zijn. Het idee dat iedere gemeente deze doelgroepen zoveel mogelijk wil behouden, is niet realistisch.

Onvoorbereid in een krimpsituatie terecht komen

We willen niet onvoorbereid in een krimpsituatie terechtkomen. In dat opzicht kunnen we leren van regio's, waar al enige tijd sprake is van een structurele bevolkingsdaling, zoals bijvoorbeeld Parkstad Limburg. In eerste instantie probeerde iedere partij daar individueel het tij te keren. Pas toen bleek dat dat niet lukte – sterker nog; contraproductief werkte – is een gezamenlijke nieuwe manier van denken en werken tot stand gekomen. Daar kunnen wij van leren!

3. DE OPLOSSING

De komende jaren staat de regionale woningmarkt voor een aantal stevige uitdagingen. Maar hoe gaan we daar nu mee om? Hoe zorgen we dat de woningmarkt mee kan met de economische ambities van de regio? En hoe spelen we in op de demografische ontwikkelingen die op ons af komen? De Werkplaats Wonen heeft daarover een aantal uitgesproken ideeën. Ideeën die soms al redelijk concreet zijn en soms nog verder uitgewerkt dienen te worden. En daarvoor hebben wij uw inbreng nodig!

3.1 We 'besturen' de regionale woningmarkt als één samenhangend geheel

Het advies van de Raad voor de leefomgeving en infrastructuur "De Toekomst van de stad" (2014) laat zien, dat er twee mogelijkheden zijn: (1) gemeenten concurreren met elkaar of (2) werken samen en 'lenen' van de burens (borrowed size). De Werkplaats Wonen kiest uiteraard niet voor 'the race to the bottom', maar nadrukkelijk voor optie 2: beschouw de Metropoolregio Eindhoven als ware het één samenhangend geheel met een grote diversiteit aan wijken, elk met een eigen karakter, van hoogstedelijk tot landelijk. Als de regio één bestuur had, welke keuzes zouden dan gemaakt worden op het gebied van wonen en voorzieningen?

Om de toekomst van de regionale woningmarkt in goede banen te leiden is visie en sturing nodig. Als we dat niet gezamenlijk oppakken, gaat ieder voor zich proberen het maximale te bereiken. Maar dat gaat ten koste van de mogelijkheden van de ander ('the race to the bottom'). Daarom is het voorstel de regio te beschouwen en te besturen als ware het één gemeente! De werkplaats richt zich daarbij in eerste instantie vooral op het 'wonen'. Maar uiteindelijk gaat het om alle aspecten die van belang zijn voor ons woon-, leef- en vestigingsklimaat en waar bijvoorbeeld investeerders in deze regio nadrukkelijk naar kijken.

3.2 We maken een regionale woonvisie

We maken samen – dus gemeenten én hun partners op de regionale woningmarkt – een regionale woonvisie. Een visie waarin alle woningmarktpartijen gezamenlijk uitspreken welke richting het op moet met de regionale woningmarkt; wat speelt er, welke opgaven liggen er en welke strategieën moeten worden ingezet om tijdig en adequaat in te kunnen spelen op



de (sterke) dynamiek op de woningmarkt. De woonvisie wordt elke vijf jaar vernieuwd en jaarlijks op hoofdlijnen geactualiseerd. Belangrijk is om focus aan te brengen in de woonvisie en te kiezen welke onderwerpen we gezamenlijk willen oppakken en hoe de woningmarktpartijen een en ander goed onderling afstemmen. Een woonvisie ook die verbanden legt met andere beleidsvelden, zoals bijvoorbeeld zorg en welzijn en voorzieningen en leefbaarheid. En laten wij als gezamenlijke woningmarktpartijen in de regionale woonvisie afspreken om een paar bijzondere woningbouwprojecten te ontwikkelen die passen bij het design- en innovatieve karakter van deze regio.

Onderdeel van de regionale woonvisie is het Regionaal Woningbouwprogramma, waarbij de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose als uitgangspunt dient. Daarin worden bindende afspraken gemaakt tussen gemeenten over nieuwbouw en de ontwikkeling van

de (bestaande) woningvoorraad. Hierbij gaat het om afstemming en afspraken tussen gemeenten over kwantiteiten, kwaliteiten, fasering en segmentering op basis van de actuele en toekomstige vraag. De totstandkoming van het woningbouwprogramma is de primaire verantwoordelijkheid van de gemeenten in de subregio's. Door de woningbouwplanning en -programmering intensief te volgen, jaarlijks te bespreken en indien nodig bij te stellen, wordt bevorderd dat planning en programmering goed (blijven) aansluiten op de (veranderende) behoefte van de woonconsument.

De regionale woonvisie is de paraplu voor de lokale woonvisies en de Regionale Agenda Wonen die door de provincie Noord-Brabant in samenspraak met de Metropoolregio Eindhoven en de gemeenten wordt opgesteld.

3.3 We doen gezamenlijk onderzoek naar de regionale woningmarkt

De gezamenlijke woningmarktpartijen gaan onderzoek doen naar de keuzes die woningzoekenden maken wat betreft woonmilieu, woongemeenten etc., evenals naar de gevolgen hiervan voor buurten en wijken, de bestaande voorraad en de nieuwbouwmogelijkheden. Welke migraties doen zich voor, zowel tussen gemeenten als binnen de gemeenten zelf? Wat bepaalt de keuze van de woonconsument?

Daarnaast wordt in samenwerking met andere werkplaatsen onderzocht wat de specifieke kwaliteiten (de 'unique selling points') zijn van de individuele gemeenten en hoe zij deze in kunnen zetten op de regionale woningmarkt. Door inzicht te krijgen in de veelzijdigheid en complementariteit van de diverse woon- en leefmilieus in de regio kan een toekomstig beleid op het gebied van bouwen en wonen beter vorm gegeven worden.

Het Kenniscluster Wonen Zuidoost-Brabant maakt analyses van ontwikkelingen op de regionale woningmarkt op basis van input van de woningmarktpartijen.

3.4 We stellen de Regionale Woonraad in

Hoe komen de woningmarktpartijen gezamenlijk tot besluiten die het best zijn voor de regionale woningmarkt? De Werkplaats Wonen stelt daarvoor een andere aanpak voor dan we tot nu toe gewend zijn: de Regionale Woonraad (RWR). In de RWR zitten vertegenwoordigers vanuit alle woningmarktpartijen: wethouders, provinciebestuurder, corporatiedirecteuren, een makelaar, een projectontwikkelaar, onderwijsinstellingen, een woonconsumentenorganisatie en een woonzorginstelling. Elke deelnemende partij regelt haar eigen vertegenwoordiging. De leden van de RWR dragen ook zorg voor terugkoppeling en ruggespraak met hun eigen achterban. De RWR benoemt zijn eigen voorzitter.

De RWR krijgt het mandaat van de deelnemende partijen om een gezamenlijk advies uit te brengen over wat goed is voor de regionale woningmarkt. De adviezen zijn niet vrijblijvend: om te borgen dat het advies een goede procesgang oplevert, krijgt het de status van een gekwalificeerd advies. Dit houdt in dat het Dagelijks Bestuur van de Metropoolregio Eindhoven, of het bestuur van een andere woningmarktpartij, indien hij het advies geheel of gedeeltelijk niet volgt, schriftelijk aan de RWR de redenen daarvoor meedeelt. De RWR stelt de regionale woonvisie vast en toetst zijn adviezen hier ook aan.

3.5 We werken toe naar een regionale grondbank

De regionale woningmarktpartijen werken toe naar een regionale grondbank. Daarvoor wordt eerst op een gedegen wijze de wenselijkheid en haalbaarheid onderzocht.

In deze grondbank kunnen publieke gronden in een bedrijf ondergebracht worden, zodat er als samenwerkende gemeentes in de regio effectiever en als uniek bedrijf, met derden gesproken, gekocht, verkocht en ontwikkeld kan worden. Wellicht is het ook mogelijk om in de grondbank gronden in te brengen van corporaties, projectontwikkelaars en beleggers. Dit alles vanuit de gedachte als ware de regionale woningmarkt een samenhangend geheel.

Door het instellen van een regionale grondbank kan beter worden bepaald waar welke ontwikkelingen in de regio moeten plaatsvinden en kan ook aan een mogelijke financiële vereveningsconstructie gewerkt worden.

3.6 We borgen de samenwerking in een uitvoeringsprogramma met inspanningsverplichting

Om het bovenstaande ook daadwerkelijk uit te voeren en te borgen dat partijen op elkaar kunnen rekenen, zal een uitvoeringsprogramma worden opgesteld, waarin partijen verklaren mee te doen en te werken aan het gezamenlijke doel: 'wonen in een complete regio'. Niet een programma waarin tot in de finesse elk detail is vastgesteld (we willen geen structuurdiscussie), maar wel één met een concrete inspanningsverplichting.

MAAR EERST WERKEN AAN DRAAGVLAK!

Alle plannen die gemaakt worden voor de regio zullen stranden in goede bedoelingen als er onvoldoende draagvlak is. De Werkplaats Wonen heeft daar nadrukkelijk oog voor. Maar de tijd is wel rijp voor verandering. Veel aan het wonen gerelateerde vraagstukken zijn immers niet (meer) alléén door de individuele partijen op te lossen.

Uitgangspunt is dat alle woningmarktpartijen vanuit hun eigen rol een bijdrage leveren aan het versterken van onze 'complete regio' en daar ook zelf beter van worden door samen te werken vanuit één breed gedragen visie op de regionale woningmarkt. Alle woningmarktpartijen samen dragen immers bij aan een compleet aanbod in de regio! Daarvoor moeten eerst enkele grenzen doorbroken worden...