Voorblad bij:

- ☐ agenderingsverzoek fracties
- ☐ agenderingsverzoek college
- ☐ initiatiefvoorstel
- √ raadsvoorstel
- ☐ commissienotitie
- ☐ raadsvoorhangbrief

Onderwerp	Vaststellen Woonprogramma Eindhoven 2021 t/m 2025	
Agendering	√ √ √	Voorbereiding d.d. 22 september 2020 Meningsvorming d.d. 8 december 2020 Raad d.d. 15 december 2020
Ingeschatte behandeltijd	90 minuten	
Achterliggende stukken	2015: Woonvisie 2019: RIB Woondeal 2019: RIB rapport Companen Marktmechanismen op de Eindhovense Woningmarkt 2020: Omgevingsvisie Eindhoven: kloppend hart van Brainport 22-09-2020: Presentatie Woonprogramma 29-09-2020: Commissienotitie Advies van de raad voor Woonprogramma en Commissieadvies	

Noot van de griffie	
Overlegpunten / beslispunten	Vaststellen van het Woonprogramma Eindhoven 2021 t/m 2025, met als belangrijkste onderdelen: - Woningbouwprogramma van gemiddeld 3.000 woningen per jaar. - Verdeling van de woningbouwproductie naar categorieën en naar aandeel in nieuwbouw. - Invoeren doelgroepenverordening i.c.m. bestemmingsplannen. - Stimuleren van bijzondere koopconstructies. - Afspraken maken over voldoende middenhuurwoningen. - Zelfbewoningsplicht. - Onderzoek naar startersleningen voor koopstarters. - Stimuleren nieuwe initiatieven en innovatieve bouwconcepten. - Onderzoeken van een woningbouw- c.q. verevenings-fonds. - Bevorderen doorstroming.
Context inclusief eerdere besluitvorming / bespreking	De belangrijkste doelstellingen van het Woonprogramma zijn: 1. Forse groei van de woningvoorraad om de grote vraag naar woningen op te kunnen vangen. 2. Een evenwichtig woningaanbod waardoor alle inwoners een betaalbare woning kunnen vinden. 3. Voldoende geschikte woningen voor kwetsbare inwoners. Eindhoven groeit snel. De bouwproductie was hard nodig omdat er tijdens de kredietcrisis te weinig gebouwd is. De coronapandemie zal negatieve gevolgen voor de woningmarkt hebben, maar die gevolgen zijn nog onzeker en vooralsnog blijven de huizenprijzen fors stijgen.

	De tweedeling op de woningmarkt én in de stad wordt verder verscherpt: omdat woningen onbetaalbaar worden en niet iedereen kans heeft op een bij wensen en portemonnee passende woning. En omdat wijken in hun samenstelling homogener worden: kwetsbare wijken kwetsbaarder, sterke wijken sterker. Dat is wat we vanuit de inclusiviteitsgedachte willen voorkomen en tegengaan. Het woonprogramma helpt om beter te kunnen sturen op aantallen en kwaliteiten van woningen. Hiermee worden de voornemens de Woonvisie, Omgevingsvisie en Woondeal geconcretiseerd.
Financiële gevolgen	De uitvoering van dit woonprogramma val binnen de huidige begroting. Dit is inclusief de aangekondigde woningbouwregisseur.
Overig/aanvullend	Dit programma is met inwoners en stakeholders tot stand gekomen. Na vaststelling wordt dit verstuurd naar iedereen die die heeft deelgenomen aan de participatie en wordt een persgesprek georganiseerd. Op basis van het concept-woonprogramma lopen al gesprekken met de Eindhovense corporaties over de prestatieafspraken 2021. Onder andere het instrument van de doelgroepenverordening staat op de rol.

Opmerkingen van de agendacommissie	(kwaliteit/volledigheid)

EINDHOVEN

gemeente Eindhoven
Inboeknummer 20bst01705
Beslisdatum B&W 10 november 2020
Dossiernummer 20.46.451

Raadsvoorstel Vaststellen Woonprogramma Eindhoven 2021 t/m 2025

De woningmarkt van Eindhoven is flink in beweging. Na de kredietcrisis is een forse inhaalslag gemaakt, maar het herstel van de woningmarkt heeft de betaalbaarheid van het wonen in Eindhoven flink onder druk gezet. In de afgelopen jaren zijn de prijzen in de huur- en de koopsector sterk gestegen.

Tabel: Stijging mediane verkoopprijzen gemeente Eindhoven sinds begin 2016

tussenwoning	**+ € 87.960,-**
hoekwoning	**+ € 114.456,-**
tweekapper	**+ € 97.723,-**
vrijstaand	**+ € 144.889,-**
appartement	**+ € 114.363,-**
totaal	**+ € 117.494,-**

Daarnaast is de zoekduur in de sociale huursector sterk toegenomen: bij Woonbedrijf van 37,8 maanden in 2017 naar 43 maanden in 2019, bij Wooniezie van ruim 5 maanden in 2017 naar bijna 9 maanden in 2019.

Betaalbaarheid van woningen is een belangrijke voorwaarde voor economische groei. Het economische succes van Brainport hangt dus ook samen met de mate waarin we wonen betaalbaar houden in Eindhoven.

We groeien snel omdat we een aantrekkelijke stad zijn. De bouwproductie was ook hard nodig omdat er tijdens de kredietcrisis te weinig gebouwd is. En nu zitten we sinds maart 2020 in een nieuwe crisis: een pandemie zoals we die nog niet eerder hebben meegemaakt. Hoewel deze crisis in eerste instantie vooral een gezondheidscrisis is, heeft het inmiddels ook negatieve gevolgen voor de economie. En de woningmarkt? Die is doorgaans “laat-cyclisch”: ze reageert traag op een crisis in economie en consumentenvertrouwen.

De gevolgen voor de woningmarkt zijn dus onzeker. Vooralsnog dendert de woningmarkt echter door en blijven de prijzen fors stijgen. Waar echter wel consensus over is, is dat de

tweedeling op de woningmarkt én in de stad verder verscherpt wordt. Aan de ene kant omdat woningen onbetaalbaar worden en dus niet iedereen kans heeft op een bij wensen en portemonnee passende woning. En aan de andere kant omdat de wijken in hun samenstelling homogener worden: kwetsbare wijken kwetsbaarder, sterke wijken sterker. En dat is juist wat we vanuit de inclusiviteitsgedachte willen voorkomen en tegengaan. De Coronacrisis komt hier hard doorheen.

Alle reden dus om een Woonprogramma te maken. We sluiten daarbij aan bij beleid dat we al hebben uitgezet. Zo hebben we in 2015 een Woonvisie opgesteld. Onlangs hebben we een integrale visie voor de fysieke leefomgeving in onze stad vastgelegd in de Omgevingsvisie. En in 2019 is een Woondeal gesloten met het ministerie van BZK, provincie Noord-Brabant en de SGE. Het voorliggende Woonprogramma hangt nauw samen met dit beleid en brengt de ambities voor de komende jaren concrete stappen verder.

Maar de wereld heeft in de tussentijd niet stilgestaan. Het COVID-19-virus heeft de laatste maanden vergaande gevolgen voor de manier waarop we leven en samenleven. De toekomst is daardoor ongewis, ook op het gebied van de woningmarkt. Dat maakt de context waarbinnen we als gemeente samen met onze partners werken aan een mooie en inclusieve stad behoorlijk complex.

- Wettelijke taak
- Kerntaak gekoppeld aan het werkprogramma van het college
- Onvermijdelijk

Doelstelling
Vasstellen van het Woonprogramma.
De belangrijkste doelstellingen van het Woonprogramma zijn:

1. Forse groei van de woningvoorraad om de grote vraag naar woningen op te kunnen vangen.
2. Een evenwichtig woningaanbod waardoor alle inwoners een betaalbare woning kunnen vinden.
3. Voldoende geschikte woningen voor kwetsbare inwoners.

Voorstel

1. Vaststellen van het Woonprogramma Eindhoven 2021 t/m 2025, met als belangrijkste onderdelen:
   a. Een woningbouwprogramma van gemiddeld 3.000 woningen per jaar.

b. We werken de komende jaren naar een volgende verdeling van de woningbouwproductie:

categorie	max. huurprijs/ koopprijs	aandeel in de nieuwbouw 2020-2022	aandeel in de nieuwbouw 2022 - 2025
sociale huur	< € 737,14)	20%	30%
middenhuur laag **middenhuur hoog**	€ 737,14 - € 850 € 850 tot € 950	15%	15%
dure huur	> € 950	0% (beperkte vraag)	0% (beperkte vraag)
goedkope koop	< € 200.000	25%	20%
middeldure koop laag	€ 200.000 - € 275.000	25%	20%
middeldure koop hoog	€ 275.000 - € 345.000		
dure koop	> € 345.000	15%	15%

c. Het invoeren van een doelgroepenverordening voor sociale huur, sociale koop en middenhuur, in combinatie met bestemmingsplannen. Hiermee borgen we dat de cruciale segmenten gebouwd worden, betaalbaar blijven, bij de juiste doelgroepen terechtkomen (via inkomenseisen) en ook langer beschikbaar blijven voor de doelgroepen.

d. Stimuleren van bijzondere koopconstructies. We willen goedkope koop-woningen realiseren, voorkómen dat de eerste koper spekkoper is én de betreffende woningen ook na eerste verkoop beschikbaar houden voor lagere en middeninkomens. In Eindhoven bieden woningcorporaties dergelijke woningen aan onder het Koopgarant- en het Slimmer Kopen-model. We willen het inzetten van deze constructies uitbreiden en vragen ook aan marktpartijen om goedkope koopwoningen via dergelijke of vergelijkbare constructies aan te bieden.

e. Middenhuur: afspraken maken met marktpartijen en corporaties over voldoende middenhuurwoningen met een voldoende kwaliteit en over het duurzaam behouden van het middensegment voor de doelgroep. Hiermee kan geborgd worden dat de voldoende middenhuurwoningen gebouwd worden.

f. Zelfbewoningsplicht: We willen borgen dat de woning bewoond wordt door de doelgroep en niet gebruikt wordt voor winstspeculatie of belegging. Een koper van een nieuwbouwwoning met een koopprijs in dit segment moet de woning tenminste 3 jaar zelf bewonen (uitzonderingen zoals scheiding of ontslag daargelaten). Op rijksniveau wordt op dit moment onderzocht of de zelfbewoningsplicht ook voor bestaande koopwoningen mag worden ingevoerd. Als de resultaten daarvan bekend zijn, overwegen we een verdere uitbreiding ervan.

g. Onderzoek van de mogelijkheden om opnieuw startersleningen te verstrekken aan koopstarters. Met een starterslening kunnen we een woning bereikbaar maken voor mensen met een laag- of een middeninkomen.

h. Verder stimuleren nieuwe initiatieven en innovatieve bouwconcepten (houtskelet, kant en klare modules, prefab). Met als doel sneller èn goedkoper te bouwen.

i. Onderzoeken van de mogelijkheden van een woningbouw- c.q. verevenings-fonds. Als partijen minder betaalbare woningbouw in hun project hoeven te

realiseren doen zij een bijdrage in een fonds. Uit dit fonds kunnen projecten met sociale woningbouw elders worden gesubsidieerd.

j. Bevorderen doorstroming. Hierbij denken wij met name aan: een doorstroom-makelaar voor senioren, het “ontzorgen” van senioren bij verhuizing en het beperken van de huursprong bij verhuizing van de huidige huurwoningen naar een nieuwe, passende huurwoning. Hierover maken we afspraken met woningcorporaties.

Argumenten

1.1 Een woonprogramma is nodig om te bepalen op welk nieuwbouw-programma we moeten sturen in aantallen en kwaliteiten

Een woonprogramma is hard nodig om beter te kunnen sturen op aantallen en kwaliteiten van woningen. Hiermee concretiseren we onze voornemens uit de Woonvisie, Omgevingsvisie en Woondeal.

1.2. We hebben in de afgelopen periode tijdens verschillende processtappen relevante input opgehaald

We hebben een intensief, interactief proces doorlopen om te komen tot een Woonprogramma.

- In 2018 is de woningbehoefte in beeld gebracht (Marktmechanismen op de Eindhovense woningmarkt, Companen 2018). De resultaten hiervan zijn in augustus 2019 met de raad gedeeld. Het rapport heeft u recent nog ontvangen als bijlage bij de commissienotitie.
- In november 2019 heeft er een stadsgesprek plaatsgevonden. Het verslag van die bijeenkomst is opgenomen in de bijlagen.
- In juni hebben we een aantal online-sessies gehouden met zogenaamde focusgroepen:
  - belangengroepen van woonconsumenten;
  - corporaties;
  - marktpartijen;
  - overige overheden (provincie, rijk, buurgemeenten).

Op 29 september heeft uw raad gesproken over de commissienotitie Advies van de raad voor Woonprogramma. De belangrijkste punten die uit deze bespreking naar voren kwamen, te weten: “grondprijzen middenhuur bij langere exploitatie dan 15 jaar” en “het betrekkken van het bedrijfsleven bij de samenwerkingstafel”, zijn meegenomen in dit concept.

Kanttekeningen

1.1 Het woonprogramma verschijnt in een periode met veel onzekerheid over de woningmarkt.

Er is momenteel onzekerheid over de ontwikkeling van de woningmarkt. De huidige coronacrisis bevindt zich in een tweede golf. Vooralsnog lijken de effecten op de woningmarkt gering, gezien de blijvende krapte op de woningmarkt. Het op peil houden van de woningbouwproductie blijft daarom de eerste prioriteit en dit is ook de reden dat het van belang is om dit woonprogramma nu vast te stellen.

1.2 Verdeling in de woningbouwproductie vraagt om ontwikkeling
De woningbouwopgave is groot en langjarig. Het voorliggende woonprogramma loopt na de huidige raadsperiode door. De gemaakte afspraken rondom de aandelen in typologieën wordt voor deze periode (tot 2022) als uitgangspunt genomen. Voor de periode na 2022 is het vanuit de opgave noodzakelijk om het percentage sociale huur op te schroeven naar 30%.

Kosten
De uitvoering van dit woonprogramma val binnen de huidige begroting. Dit is inclusief de aangekondigde woningbouwregisseur.

Communicatie
Dit concept-Woonprogramma is met inwoners en stakeholders uit de stad tot stand gekomen. Na vaststelling van het woonprogramma wordt dit verstuurd naar iedereen die die heeft genomen aan de participatie en wordt er een persgesprek georganiseerd.

Planning en uitvoering
Op basis van het concept-Woonprogramma lopen al gesprekken met de Eindhovense corporaties over de prestatieafspraken 2021. Voor 2021 staat o.a. het instrument van de doelgroepenverordening, zoals genoemd in het Woonprogramma, op de rol.

Evaluatie
In het kader van de P&C-cyclus zullen we rapporteren over de voortgang.

Bijlage(n)
Als bijlage(n) bij dit voorstel behoren:
- Concept-Woonprogramma
- Verslag van stadsdebat, november 2019
- Verslag van onlinesessies, juni 2020

■ De bijlagen worden meegestuurd
■ De bijlagen liggen ter inzage in de leeskamer

Een ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,

, secretaris.

EINDHOVEN

Inboeknummer 20bst01705

Ontwerp Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 november 2020;

besluit:

1. Vaststellen van het Woonprogramma Eindhoven 2021 t/m 2025, met als belangrijkste onderdelen:
   a. Een woningbouwprogramma van gemiddeld 3.000 woningen per jaar.
   b. We werken de komende jaren naar een volgende verdeling van de woningbouwproductie:

categorie	**max. huurprijs/ koopprijs**	**aandeel in de nieuwbouw 2020-2022**	**aandeel in de nieuwbouw 2022 - 2025**
sociale huur	< € 737,14)	20%	30%
middenhuur laag **middenhuur hoog**	€ 737,14 - € 850 € 850 tot € 950	15%	15%
dure huur	> € 950	0% (beperkte vraag)	0% (beperkte vraag)
goedkope koop	< € 200.000	25%	20%
middeldure koop laag	€ 200.000 - € 275.000	25%	20%
middeldure koop hoog	€ 275.000 - € 345.000		
dure koop	> € 345.000	15%	15%

   c. Het invoeren van een doelgroepenverordening voor sociale huur, sociale koop en middenhuur, in combinatie met bestemmingsplannen. Hiermee borgen we dat de cruciale segmenten gebouwd worden, betaalbaar blijven, bij de juiste doelgroepen terechtkomen (via inkomenseisen) en ook langer beschikbaar blijven voor de doelgroepen.
   d. Stimuleren van bijzondere koopconstructies. We willen goedkope koop-woningen realiseren, voorkómen dat de eerste koper spekkoper is én de betreffende woningen ook na eerste verkoop beschikbaar houden voor lagere en middeninkomens. In Eindhoven bieden woningcorporaties dergelijke woningen aan onder het Koopgarant- en het Slimmer Kopen-model. We willen het inzetten van deze constructies uitbreiden en vragen ook aan marktpartijen om goedkope koopwoningen via dergelijke of vergelijkbare constructies aan te bieden.
   e. Middenhuur: afspraken maken met marktpartijen en corporaties over voldoende middenhuurwoningen met een voldoende kwaliteit en over het duurzaam behouden van het middensegment voor de doelgroep. Hiermee kan geborgd worden dat de voldoende middenhuurwoningen gebouwd worden.
   f. Zelfbewoningsplicht: We willen borgen dat de woning bewoond wordt door de doelgroep en niet gebruikt wordt voor winstspeculatie of belegging. Een koper van een nieuwbouwwoning met een koopprijs in dit segment moet de woning

tenminste 3 jaar zelf bewonen (uitzonderingen zoals scheiding of ontslag daargelaten). Op rijksniveau wordt op dit moment onderzocht of de zelfbewoningsplicht ook voor bestaande koopwoningen mag worden ingevoerd. Als de resultaten daarvan bekend zijn, overwegen we een verdere uitbreiding ervan.

g. Onderzoek van de mogelijkheden om opnieuw startersleningen te verstrekken aan koopstarters. Met een starterslening kunnen we een woning bereikbaar maken voor mensen met een laag- of een middeninkomen.
h. Verder stimuleren nieuwe initiatieven en innovatieve bouwconcepten (houtskelet, kant en klare modules, prefab). Met als doel sneller èn goedkoper te bouwen.
i. Onderzoeken van de mogelijkheden van een woningbouw- c.q. verevenings-fonds. Als partijen minder betaalbare woningbouw in hun project hoeven te realiseren doen zij een bijdrage in een fonds. Uit dit fonds kunnen projecten met sociale woningbouw elders worden gesubsidieerd.
j. Bevorderen doorstroming. Hierbij denken wij met name aan: een doorstroom-makelaar voor senioren, het “ontzorgen” van senioren bij verhuizing en het beperken van de huursprong bij verhuizing van de huidige huurwoningen naar een nieuwe, passende huurwoning. Hierover maken we afspraken met woningcorporaties.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

, voorzitter.

, griffier.

WOON PROGRAMMA

Eindhoven 2021 - 2025

EINDHOVEN

Inhoud

1. Inleiding 3
2. De context 5
3. Ambities 9
4. Het Woonprogramma 18
5. Instrumentarium 23

Bijlage A Begrippenlijst 29
Bijlage B Profielschets en woonwensen doelgroepen 30
Bijlage C Analyse woonmilieus 34
Bijlage D Woonkwaliteit 35

1 INLEIDING

De woningmarkt van Eindhoven is flink in beweging. Na de kredietcrisis is een forse inhaalslag gemaakt, maar het herstel van de woningmarkt heeft de betaalbaarheid van het wonen in Eindhoven flink onder druk gezet. In de afgelopen jaren zijn de prijzen in de huur- en de koopsector sterk gestegen.

Quote uit Instagram Story:

"APPARTEMENTEN VANAF 3 TON OF AFGELEEFDE WONINGEN VAN 2,5 TON: ONBETAALBAAR VOOR STARTERS!"

Stijging mediane verkoopprijzen gemeente Eindhoven sinds begin 2016	
tussenwoning	+ € 87.960
hoekwoning	+ € 114.456
tweekapper	+ € 97.723
vrijstaand	+ € 144.889
appartement	+ € 114.363
totaal	**+ € 117.494**

Daarnaast is de zoekduur in de sociale huursector sterk toegenomen: bij Woonbedrijf van 37,8 maanden in 2017 naar 43 maanden in 2019, bij Wooniezie van ruim 5 maanden in 2017 naar bijna 9 maanden in 2019 (NB. Vanwege verschillende definities zijn de cijfers onderling niet vergelijkbaar, maar de trend is wel duidelijk). Hierdoor neemt ook de noodzaak van huisvesting voor spoedzoekers (zoals: pas gescheiden mensen, arbeidsmigranten, statushouders, studenten en expats) verder toe.

Betaalbaarheid van woningen is een belangrijke voorwaarde voor economische groei. Het economische succes van Brainport hangt samen met de mate waarin we wonen betaalbaar houden in Eindhoven. Positief is dat we erin geslaagd zijn de bouwproductie historisch hoog op te schroeven. We groeien snel omdat we een aantrekkelijke stad zijn. De bouwproductie was ook hard nodig omdat er tijdens de kredietcrisis te weinig gebouwd is.
En nu zitten we sinds maart 2020 in een nieuwe crisis: een pandemie zoals we die nog niet eerder hebben meegemaakt. Hoewel deze crisis in eerste instantie vooral een gezondheidscrisis is, heeft het inmiddels ook negatieve gevolgen voor de economie. *En de woningmarkt? Die is doorgaans 'laat-cyclisch':* ze reageert traag op een crisis in economie en consumentenvertrouwen.

De gevolgen voor de woningmarkt zijn dus onzeker. *Sterker nog: vooralsnog dendert de woningmarkt door.* Waar echter wel consensus over is, is dat de tweedeling op de woningmarkt én in de stad verder verscherpt wordt. Aan de ene kant omdat woningen onbetaalbaar worden en dus niet iedereen kans heeft op een bij wensen en portemonnee passende woning. *En aan de andere kant omdat de wijken in hun samenstelling homogener worden: kwetsbare wijken kwetsbaarder, sterke wijken sterker.* En dat is juist wat we vanuit de inclusiviteitsgedachte willen voorkomen en tegengaan. De Coronacrisis komt hier hard doorheen.

Quote uit Instagram Story:

"NEE, WIJ WILLEN NIET MEEDOEN AAN DE HYSTERIE VAN DE HUIDIGE HUIZENMARKT EN WACHTEN AF!"

Alle reden dus om een woonprogramma te maken. We sluiten daarbij aan bij beleid dat we al hebben uitgezet. Zo hebben we in 2015 een Woonvisie opgesteld. Onlangs hebben we een integrale visie voor de fysieke leefomgeving in onze stad vastgelegd in de Omgevingsvisie. En in 2019 is een Woondeal gesloten met het ministerie van BZK, provincie Noord-Brabant en de SGE. Het voorliggende Woonprogramma hangt nauw samen met dit beleid en brengt de intenties voor de komende jaren concrete stappen verder.

Maar de wereld heeft in de tussentijd niet stilgestaan. Het COVID-19-virus heeft de laatste maanden vergaande gevolgen voor de manier waarop we leven en samenleven. De toekomst is daardoor ongewis, ook op het gebied van de woningmarkt. Dat maakt de context waarbinnen we als gemeente samen met onze partners werken aan een mooie en inclusieve stad behoorlijk complex.

Hoe hebben we het woonprogramma gemaakt?

We hebben een Woonvisie, waarvan de contouren nog steeds van toepassing zijn. Bovendien hebben we in 2018 de woningbehoefte zo goed mogelijk in beeld gebracht (Marktmechanismen op de Eindhovense woningmarkt, Companen 2018). Een woonprogramma kan niet gemaakt worden zonder input van de inwoners en onze woningbouwpartners. Daarvoor is op 19 november een stadsgesprek gehouden. Om mogelijke gevolgen van de Covid-19-crisis in beeld te krijgen, hebben we in juni met onze belangrijkste stakeholders een aantal online-sessies gehouden.

We hebben daarvoor de stakeholders ingedeeld in focusgroepen:

- belangengroepen van woonconsumenten;
- corporaties;
- marktpartijen;
- overige overheden (provincie, rijk, buurgemeenten).

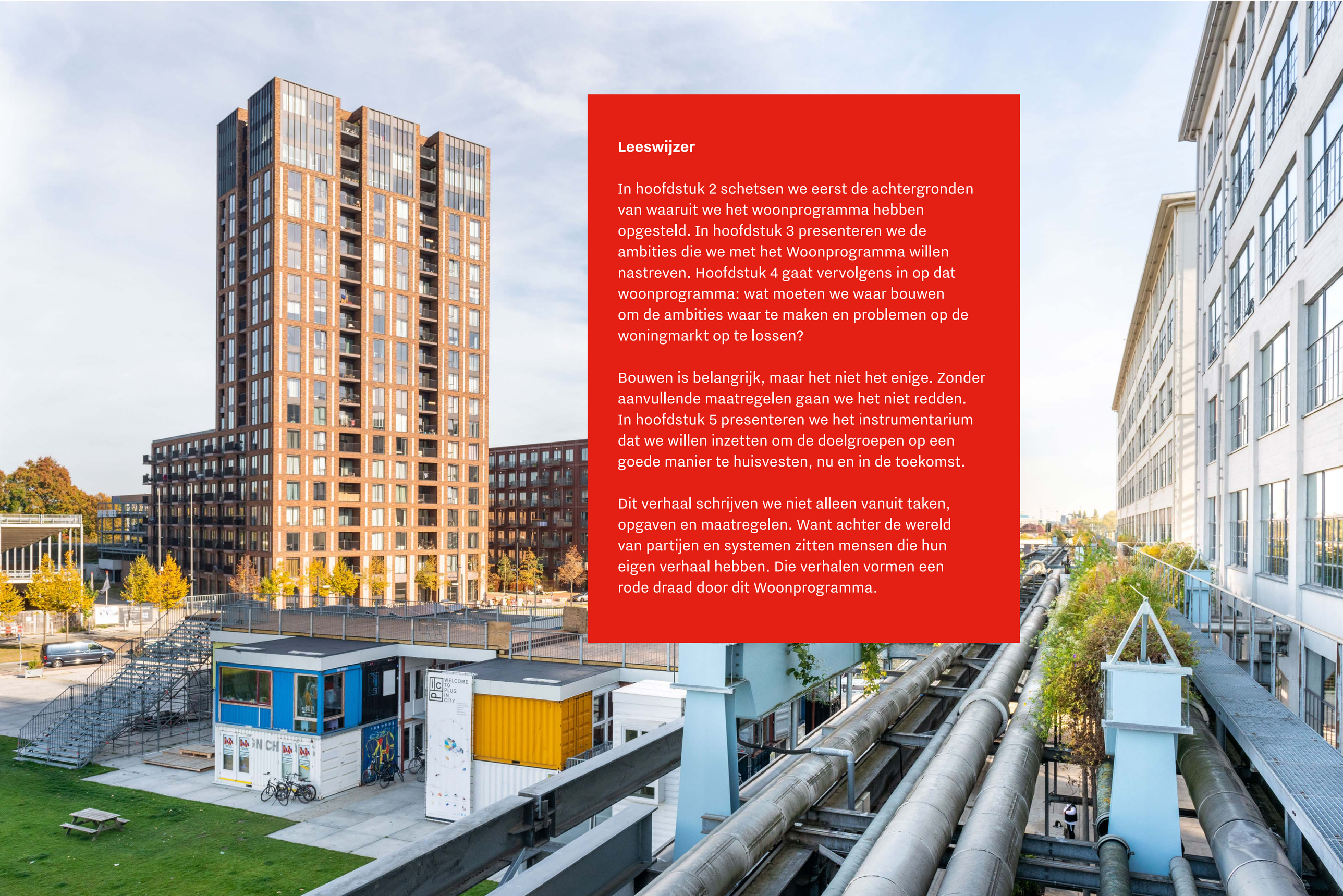
Tijdens een afsluitende, plenaire sessie hebben we de conclusies van de deelsessies besproken met een deskundigenpanel. Daarnaast hebben we korte peilingen gehouden via Instagram Stories en Facebook. De resultaten daarvan geven verder kleur aan het Woonprogramma.

Polls via social media

- Instagrampost 4 stories:
- Per story 1.400-1.500 keer gezien
- Ca 150 reacties per story

Polls per doelgroep

- Starters: ruim 3.800 reacties
- Internationals: ruim 1.800 reacties
- Gezinnen: ca 1.180 reacties



Leeswijzer

In hoofdstuk 2 schetsen we eerst de achtergronden van waaruit we het woonprogramma hebben opgesteld. In hoofdstuk 3 presenteren we de ambities die we met het Woonprogramma willen nastreven. Hoofdstuk 4 gaat vervolgens in op dat woonprogramma: wat moeten we waar bouwen om de ambities waar te maken en problemen op de woningmarkt op te lossen?

Bouwen is belangrijk, maar het niet het enige. Zonder aanvullende maatregelen gaan we het niet redden. In hoofdstuk 5 presenteren we het instrumentarium dat we willen inzetten om de doelgroepen op een goede manier te huisvesten, nu en in de toekomst.

Dit verhaal schrijven we niet alleen vanuit taken, opgaven en maatregelen. Want achter de wereld van partijen en systemen zitten mensen die hun eigen verhaal hebben. Die verhalen vormen een rode draad door dit Woonprogramma.

2 DE CONTEXT

Voordat we onze ambities en het woonprogramma toelichten, geven we kort de context ervan. We hebben al een Woonvisie (2015), waarin de hoofdlijnen van beleid zijn uitgezet. En inmiddels beschikken we ook over een Omgevingsvisie en een Woondeal met het Rijk. Kortom: alles staat gereed om door te pakken. Of toch niet...? Gooit de Coronacrisis roet in het eten, of valt het allemaal wel mee?

Woonvisie 2015: ambitieus, solidair, innovatief

In de Woonvisie van 2015 hebben we het kader voor het gemeentelijk woonbeleid vastgelegd. In deze visie is gekozen voor een ambitieus groeiscenario. Dit zal beslag moeten krijgen door verdichting van de bestaande stad.
We werken daarbij aan het aantrekken, huisvesten en binden van talent, én aan een inclusieve, solidaire stad. Dat betekent dat we voldoende ruimte willen bieden voor sociale huur, middenhuur, wonen en zorg en zelfbeheer. Daarvoor moeten we slimmer, innovatiever en vraaggerichter bouwen!

Omgevingsvisie: Eindhoven centrumstad van Brainport Eindhoven

Brainport Eindhoven is economische wereldspeler op het gebied van kennisintensieve maakindustrie en design. Als centrumstad vervult Eindhoven hierin een cruciale, versterkende rol. Om internationaal concurrerend te blijven, streven we samen met de regio naar een excellent woon- en werkklimaat.
We zetten daarom in op een gezonde en duurzame verstedelijking. Met behoud van stedelijke en dorpse kwaliteiten en met bijzondere aandacht voor sociale cohesie en inclusie. We zijn daarbij in staat om snel te voldoen aan de steeds veranderende vraag naar geschikte en betaalbare ruimte om te wonen, werken, verblijven en recreëren.

4 AMBITIES OMGEVINGSVISIE

Eindhoven als

1. economische wereldspeler
2. gezonde en toekomstbestendige stad
3. een sociale, inclusieve en gastvrije stad
4. authentieke stad met sterke gebieden

6 STEDELIJKE OPGAVEN

Eindhoven als

1. gezonde groei van de stad
2. aantrekkelijk en hoogstedelijk centrum
3. leefbare en sociale wijken met een sterke identiteit
4. duurzame en concurrerende economie
5. energietransitie van de stad
6. goede stedelijke bereikbaarheid

AFSPRAKEN WOONDEAL:

1. versnellen woningbouw en specifieke versnellingslocaties (2019-2023: 27.000 woningen in regio, 15.000 woningen in Eindhoven);
2. werking woningmarkt;
3. voldoende plancapaciteit;
4. integrale gebiedsontwikkeling in Eindhoven;
5. randvoorwaarden en condities.

Woondeal: behouden en versterken economische kracht van de regio

Met de Brainport Nationale Actieagenda hebben Rijk en regio de handen ineen geslagen voor het behoud en versterken van de economische kracht van de regio. Een aantrekkelijk vestigingsklimaat is een belangrijke en noodzakelijke voorwaarde om die economische kracht voor Nederland te behouden en te versterken. Betaalbare woningen zijn een belangrijke voorwaarde voor economische groei. Over het snel vergroten en betaalbaarder maken van de woningvoorraad zijn in maart 2019 tussen het Rijk, SGE, gemeente Eindhoven en de provincie afspraken gemaakt. Kennis is dé productiefactor waarop onze industrie draait. Voldoende instroom van talent uit de rest van Nederland en de wereld is daarom van vitaal belang. (Internationale) studenten en starters op de arbeidsmarkt hebben snel beschikbare en betaalbare huisvesting nodig om in de stad te landen. Om deze talenten langjarig vast te houden moeten zij vervolgens kunnen doorstromen naar een grotere woning in een aantrekkelijke woonomgeving in de stad en de regio.

De aanpak van de woonopgave is daarom een belangrijke pijler van een aantrekkelijk vestigingsklimaat. De regio Eindhoven ervaart de gevolgen van het huidige woningtekort, de daarbij behorende prijsstijgingen en de druk op de betaalbaarheid van de regio voor vooral de middeninkomens.

Dit vraagt om:

- versnelling van de woningbouwproductie en het wegnemen van belemmeringen;
- verdere verstedelijking, met een grote woningbouwopgave in het centrumgebied en de stationsomgeving (Eindhoven Internationale Knoop XL als belangrijke transformatielocatie);
- voldoende sociale huurwoningen voor de werknemers met een beneden modaal inkomen;
- voldoende aanbod voor (internationale) studenten en starters op de woningmarkt.

Het Woonprogramma gepositioneerd

De plek van het Woonprogramma brengen we hieronder in beeld:

Dit Woonprogramma is enerzijds een aanvulling en actualisering op de huidige Woonvisie van 2015. Daarnaast zetten we de ambities uit de Woonvisie om in concrete plannen. Tegelijkertijd geven we uitvoering aan onze Omgevingsvisie voor het thema wonen en werken we de Woondeal op onderdelen concreet uit.

Aantal Eindhovenaren in bijstand stijgt snel; 'We zijn door coronacrisis terug bij af'

EINDHOVEN - In Eindhoven is het aantal mensen in de bijstand in maart, april en mei snel gegroeid. „En de komende maanden zal de stijging nog veel harder gaan", verwacht directeur sociaal domein Yvonne Bleshaar.

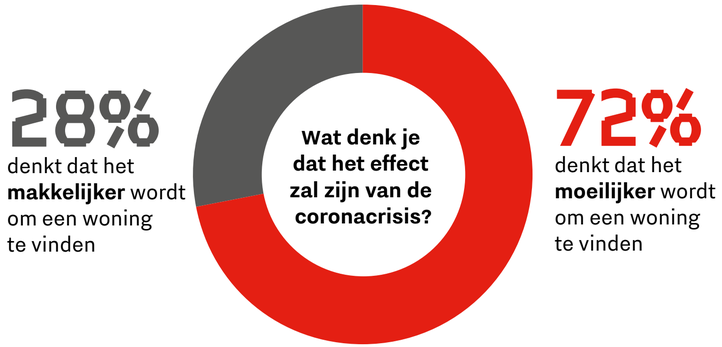
Wanda van der Kooi 24-06-20, 07:00 Laatste update: 09:40 Bron: ED

Huur vrijesectorwoning daalt voor het eerst sinds lang in Eindhoven en Veldhoven

COVID-19: vrees voor verscherping tweedeling

In het voorjaar van 2020 is Nederland en de rest van de wereld overvallen door het Coronavirus. De precieze effecten op de woningmarkt zijn nog onzeker. Maar duidelijk is dat de crisis gevolgen zal hebben. Zeker voor een conjunctuurgevoelige sector als de woningmarkt, waarin het vertrouwen van huishoudens erg belangrijk is. Op dit moment zien we het volgende:

- De markt van vrije sector huurwoningen voor expats is gekrompen. In steden als Amsterdam, Den Haag en Eindhoven zijn huurprijzen gedaald. Vraag is natuurlijk of dit van tijdelijke aard is.
- De verkoop van woningen gaat onverminderd door en de verkoopprijzen blijven stijgen.
- Lopende nieuwbouwprojecten worden doorgezet. Wel zien we vertraging en enige terughoudendheid bij het nemen van investeringsbeslissingen.
- Er bestaat vrees voor een verdere verscherping van de tweedeling, maatschappelijk én in de stad. We zien dat vooral mensen met de zwakste positie op de arbeidsmarkt hun baan verliezen: mensen met een lagere opleiding, met flexcontracten, zzp-ers. Dit gaat zijn weerslag krijgen in wijken met relatief veel sociale huur of middenhuur; de gebieden waar deze groepen wonen. De consequenties op langere termijn zijn nog niet duidelijk. Maar nú zien we al een toename van de sociale problematiek 'achter de voordeur'. Via Instagram Stories spreken onze volgers ook de vrees uit voor een verdere verdeeldheid.



Kansen liggen er ook. Er is nog veel geld in de markt, zo stellen de marktpartijen. De woningcorporaties kunnen en willen investeren binnen hun mogelijkheden, ook als er gaten dreigen in de productie. Als de crisis leidt tot iets meer ontspanning op de woningmarkt, dan ontstaan er kansen voor de lage- en middeninkomens. Als een eventuele ontspanning ook leidt tot lagere bouwkosten, dan zou dit een impuls kunnen zijn voor het realiseren van meer betaalbare woningen. Deze kansen doen zich echter alleen voor als we de woningbouwproductie op peil houden!

Het uiteindelijke effect van de crisis op de woningbouwproductie, hangt af van de duur van de coronacrisis. Hoe sneller het virus onder controle komt des te minder zal de woningmarkt hier iets van merken. Zie hiervoor de scenario's van de TU Delft (Pieter Boelhouwer). Inmiddels lijkt het erop dat we in scenario 2 belanden.

SCENARIO 1: NEDERLAND NA DE ZOMER UIT HET SLOT

- Nederland komt na zomer geleidelijk uit slot en in beweging.
- Leven normaliseert, consumenten geven niet bestede euro's voor een deel uit. Woningmarkt wordt nauwelijks geraakt (lichte afkoeling).
- Aantal woningverkopen daalt licht, woningprijzen blijven stijgen.
- Meer keuzeruimte voor urgent woning-zoekenden (b.v. starters).

SCENARIO 2: CORONACRISIS PAS VOLGEND JAAR BETEUGELD

- Crisis wordt pas in loop van 2021 beteugeld.
- Vertrouwen in woningmarkt krijgt flinke deuk. Na ongeveer half jaar daalt aantal woningtransacties.
- Woningproductie daalt komende twee jaar met ca 20%.
- Later kunnen ook koopprijzen afvlakken en licht dalen.
- Na crisis dreigt gekte op woningmarkt nog groter te worden dan tot voor kort het geval was.

SCENARIO 3: CORONACRISIS SLEEPT NOG JAREN VOORT

- Coronacrisis sleept zich nog enige jaren voort.
- Potentiële huizenkopers haken massaal af.
- Kleine beleggers proberen versneld van woningbezit af te komen.
- Vraaguitval en prijsdalingen op woningmarkt.
- Kleine stadsappartementen minder populair.
- Versterking wens voor:
  - suburbane omgeving met ruimte en groen;
  - woonvormen die gemeenschapszin ondersteunen;
  - ruimere woningen.

Hiermee groeit de noodzaak om nu anticyclisch te investeren en dus verder te verschuiven naar het betaalbare segment om de productie de komende periode op peil te houden.

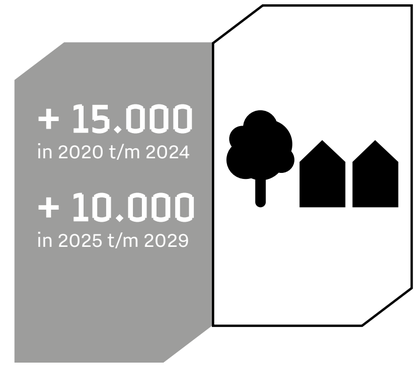
3 AMBITIES

De ambities uit de Woonvisie van 2015 blijven cruciaal voor de ontwikkeling van de stad in de komende jaren. Ze zijn gericht op de ontwikkeling van Eindhoven van een middelgrote naar een grote, economisch sterke en inclusieve stad. De ambities komen echter in een ander daglicht te staan: door de snelle prijsstijgingen in de afgelopen jaren en mogelijk door de Coronacrisis. Vandaar dat we in dit woonprogramma kiezen voor een accentverschuiving richting de volgende ambities:

1. **Forse groei van de woningvoorraad om de grote vraag naar woningen op te kunnen vangen.**
2. **Een evenwichtig woningaanbod, zodat alle inwoners een betaalbare woning kunnen vinden.**
3. **Voldoende geschikte woningen voor kwetsbare inwoners.**

Ambitie 1. Forse groei van de woningvoorraad

Zoals onze Omgevingsvisie het al verwoordt: Brainport Eindhoven blijft groeien, mede door de sterke econo-mische positie. Die kracht willen we verder versterken. Dat is ook goed voor de ontwikkeling van Nederland.
De Brainportregio laat al meer dan 10 jaar bovengemiddelde economische groeicijfers zien en dat vertaalt zich ook in een schaalsprong en groeiopgave, in kwantiteit en kwaliteit. Een aantrekkelijk vestigingsklimaat is een belangrijke en noodzakelijke voorwaarde om de economische kracht van de regio voor Nederland te behouden en versterken. Uit onderzoek van het Planbureau voor de Leefomgeving[1] blijkt, dat onder andere woningkwaliteit en betaalbaarheid van het wonen sterk positief bijdragen aan de groei van werkgelegenheid en productiviteit. De woonopgave is dus een belangrijke pijler.



De woonopgave is in 2018 vertaald in het Bouwoffensief. Het doel daarvan is meer evenwicht in vraag en aanbod op de woningmarkt. Dit willen we bereiken door nieuwbouw én het bevorderen van doorstroming. We willen de woningbouw op een goede en intelligente manier versnellen. Want de groei van de woningvoorraad moet passen in andere ambities als duurzame verstedelijking, het ontwikkelen van een inclusieve stad en participatie. Met de Woondeal die in 2019 werd gemaakt, hebben we het bestuurlijk commitment voor onze ambities gekregen van het Rijk, de provincie en de regio.

De opgave concreet: +15.000 woningen in 5 jaar

Onze ambitie is: 15.000 woningen in de periode 2020 t/m 2024[2]. Dit komt overeen met behoefte die is opgenomen in de Woondeal. En ook de provincie Noord-Brabant beschouwt dit aantal als richtinggevend. Momenteel wordt een nieuw onderzoek gedaan naar de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de regio. In de afgelopen jaren zijn we erin geslaagd de bouwproductie goed op gang te krijgen. De woningvoorraad is in de laatste 8 jaar toegenomen met ruim 12.000 woningen, gemiddeld 1.540 woningen per jaar.

Op dit moment staan er circa 18.500 woningen in de planning (geplande productie tot 2030 uit de gemeentelijke woningbouwmonitor, peildatum oktober 2020). Rekenen we onttrekkingen mee (waaronder sloop), dan breiden we de woningvoorraad uit met 17.500 woningen. Daarmee lijken we goed op het spoor te zitten van de ambitie die we ons hebben gesteld. Maar die opgave is enorm. Slagen we er daadwerkelijk in om de gemiddelde productie in de komende jaren te verdubbelen ten opzichte van de achter ons liggende jaren? Na een record productie in 2019, zien we de productie voor 2020 terugvallen.

[1] "Stedelijke regio's als motoren van economische groei", PBL 2017
[2] Marktmechanismen op de Eindhovense Woningmarkt, Companen

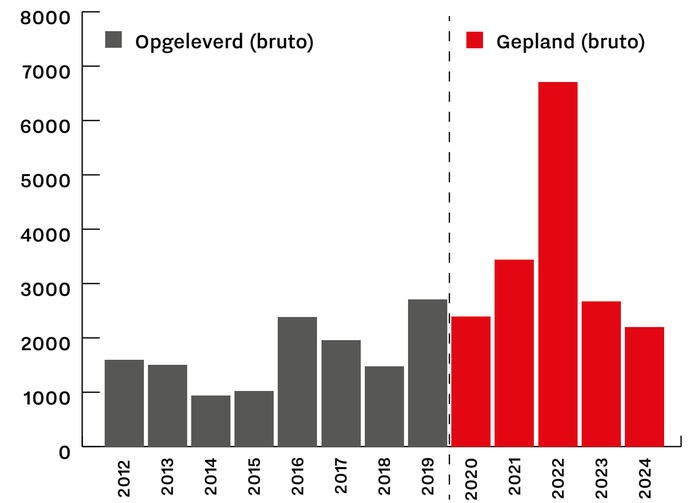
Hoe gaan we dat doen?

We zetten sterk in op realisering van de gewenste aantallen woningen.
Dit doen we door een Woningbouwregisseur de regie te laten voeren op het Bouwoffensief.De Woningbouwregisseur gaat partijen binden (participatie) en houdt oog voor de kwaliteitseisen die we stellen. We zijn scherp op een goede prioritering: kansrijke plannen wat betreft voortgang, aantal en kwaliteit behandelen we met voorrang. Onze interne processen blijven gericht op een zo goed en snel mogelijke afhandeling van bouwinitiatieven. En we zetten in op innovatie, bijvoorbeeld in bouwconcepten (flexwonen, standaardisatie bouwproces). Zie ook hoofdstuk 5.

Wáár gaan we dat doen? Verdichting is nodig, maar met woonkwaliteit!

En wáár gaan onze ambities dan landen? We benutten kansen in de binnenstad, binnen de ring én in de wijken buiten de ring. Maar de ruimte die we in de jaren ‘60 en ‘70 hadden om de stad uit te breiden, is er niet meer. Daarom moeten we verdichten. Eén van de plekken die we beter kunnen en moeten benutten, is onze binnenstad.

Daar willen we betaalbaar wonen voor alle doelgroepen mogelijk maken. Ben je oud, jong, alleenstaand, expat, arbeidsmigrant of vorm je een gezin, het doel is dat iedereen een betaalbare woning in de binnenstad kan vinden, nu en in de toekomst. We doen dat met kwaliteit voor een aantrekkelijke binnenstad voor zowel bestaande als voor nieuwe bewoners.
Ook in de wijken buiten de ring liggen kansen voor uitbreiding (bijvoorbeeld Woensel). Deze verdichting moet uitdrukkelijk ook een meerwaarde opleveren voor de huidige wijkbewoners. Met uitbreiding van de woningvoorraad in die wijken zorgen we voor een diverser woningaanbod, kansen voor doorstroming van bijvoorbeeld senioren naar een geschikte woning in de eigen buurt. En we zorgen ook daar voor een beter draagvlak voor de voorzieningen.



Wat is nodig om de ambitie waar te maken

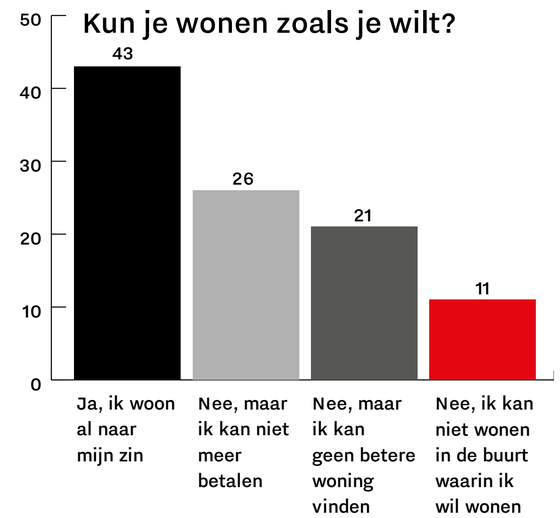
- instellen gemeentelijke woningbouwregisseur: voor een strakke sturing op de voortgang van de woningbouwproductie.
- Goed stakeholdermanagement: bewoners moeten goed worden meegenomen in het proces.
- Coördinatie op goede afstemming van kwaliteitseisen die we stellen.
- Blijvende focus op efficiënte interne processen en doorlooptijden.
- Focus op goede plannen die binnen 5 jaar gerealiseerd kunnen worden.

Ambitie 2. Evenwichtig woningaanbod, een betaalbare woning voor alle inwoners

De kwantitatieve opgave is cruciaal. Maar wel met een evenwichtig woningaanbod. We willen een inclusieve stad en stadsdelen realiseren. Dat betekent dat alle inwoners een passende en betaalbare woning moeten kunnen vinden. Omdat we de bestaande woningvoorraad niet gemakkelijk kunnen aanpassen, moeten we sterk sturen op de soorten woningen en woonmilieus via nieuwe projecten.

Verschillende doelgroepen met een eigen profiel en woonwensen

We onderscheiden verschillende doelgroepen met ieder een eigen profiel met betrekking tot huishouden, leeftijd, opleiding, inkomen en leefstijl. In het rapport *Marktmechanismen op de Eindhovense woningmarkt* (Companen, november 2018) zijn deze doelgroepen nader gedefinieerd (zie bijlage B). Mensen kunnen niet altijd de woning krijgen die ze willen. Een peiling onder volgers op Instagram maakte duidelijk dat een grote groep inwoners best al naar tevredenheid woont. Maar er zijn ook veel mensen die niet tevreden zijn maar niet meer kunnen betalen of geen betere woning kunnen vinden. De schoen wringt rond beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen! Uit onder andere de gesprekken met de stad is gebleken dat met name de volgende groepen het moeilijk hebben op de woningmarkt:



CORONACRISIS: EXPATS NAAR HUIS?

De markt van vrije-sectorhuurwoningen voor expats is gekrompen. In steden als Amsterdam, Den Haag en Eindhoven zijn huurprijzen gedaald. Vraag is natuurlijk of dit van tijdelijke aard is. Of blijven internationale kenniswerkers vanuit huis in eigen land werken?

Uit onder andere de gesprekken met de stad is gebleken dat met name de volgende groepen het moeilijk hebben op de woningmarkt:

- **stedelijke starter:** voor de stedelijke starter zijn de wachttijden voor een sociale huurwoning te lang.
- **settlers:** voor settlers is er een gebrek aan goedkope koopwoningen.
- **traditionele gezinnen:** voor traditionele gezinnen zijn de grote eengezins-woningen veelal onbetaalbaar geworden.
- **wijkgebonden senioren:** voor met name wijkgebonden senioren ontbreekt geschikt aanbod in de wijken waar zij nu wonen. Wij willen hierbij ook inzetten op nieuwe woonvormen zoals ‘hofjes’ of kleinschalige woonvormen, waarbij aandacht en zorg van medebewoners meer centraal staat. Ook een combinatie van ‘oud en jong’ kan hierbij helpen. De gemeente staat positief tegenover dit soort innovatieve woonvormen.
- **woonwagenbewoners:** we hebben op dit moment 17 locaties met circa 163 standplaatsen. De woonbehoefte van woonwagenbewoners is in beeld gebracht. Op basis van dit onderzoek wordt voor de gemeenteraad een advies over de toekomst van wonen voor woonwagenbewoners voorbereid. Wij gaan dat doen in samenspraak met de bewoners. Dit sluit aan bij de opdracht van het Rijk.
- **studenten:** de vraag naar woonruimte voor studenten blijft fors toenemen, onder andere door een toenemend aantal buitenlandse studenten. De verhalen van Diane en Renee spreken boekdelen! We werken met de onderwijsinstellingen en studentenhuisvesters aan de uitvoering van het in 2020 vernieuwde convenant.
- **internationals:** de economie in Eindhoven draait voor een belangrijk deel op buitenlandse arbeid. Het gaat dan zowel om lager geschoolde arbeid als om kennisintensieve arbeid. Hiervoor is het aantrekken van internationaal talent een van de belangrijkste speerpunten. Met het woonaanbod in de stad willen we voorzien in de woonbehoeften van deze internationals. Internationals richten zich vooral op huurwoningen in de vrije huursector. De stadsdelen waarop zij zich het meeste richten zijn Woensel-Zuid, Strijp (Meerhoven), Stratum en Woensel-Noord. Overigens zien we dat ook internationals doorstromen naar koopwoningen als ze langer in Eindhoven blijven.

Wat is nodig om de ambitie waar te maken

- Een gevarieerd woonprogramma.
- Het woonprogramma goed in de organisatie inbedden als basis voor advies, toetsing en begeleiding van projecten.
- De inzet van sterkere instrumenten om bij nieuwe projecten te kunnen sturen op het gewenste programma (zie hoofdstuk 5).

DE STARTER:
HET VERHAAL VAN DIANE, STUDENT BOUWKUNDE TU/EINDHOVEN.

Studeert Bouwkunde (master).

Woont in: studentenhuis aan de Kruisstraat, 7 kamers.

Staat ca 7 jaar ingeschreven voor een huurwoning.

“Ik hoop binnenkort af te studeren. Ik wil heel graag verhuizen, naar een eigen plekje. Ik ben het zat om andere mensen in het huis ‘op te voeden’: opruimen, schoonmaken...! Bovendien wordt het studentenhuis waar ik nu woon gesloopt. We hebben de tijd gekregen andere woonruimte te zoeken. Na afronding van mijn studie lijkt het mij ideaal om in Eindhoven of directe omgeving werk te vinden. Ik wil dan ook graag in de buurt blijven wonen, met mijn fiets naar het werk. Ik zoek via Woonbedrijf en Wooniezie. Ik sta al ca 7 jaar ingeschreven. En via. Maar tot nu toe is het hopeloos: 800 – 1.500 reacties per woning! Soms kom ik op plaats 100, en heel soms rond 25, als ik op de slechtste woningen reageer.”

“Wat ik wil? Ik wil heel graag een appartementje, woonkamer en slaapkamer. Met een balkon, maar het mag ook een gezamenlijke buitenruimte zijn. Alsje-blieft geen studio, met een paar m² meer dan ik nu heb, maar een dubbele huur! Waar je bovendien in bed ligt in de luchtjes uit de keuken...! Ik ken afgestudeer-den die een relatie hebben en gaan samenwonen. Die komen dan in de vrije sector huur terecht. Maar als alleenstaande kan ik dat niet betalen. Misschien is een alternatief nog een goedkopere koopwoning. Maar dat kan natuurlijk alleen als ik werk heb. Mijn ouders willen dan wel borg staan voor de hypotheek. Maar hoe kan het nou toch dat er zo’n woningtekort is?”

“Nu met de Coronacrisis zit iedereen veel thuis, dus het is best druk. Ook daardoor heb ik wel behoefte om iets rustigers te zoeken. Maar tegelijkertijd is het één van de weinige plekken waar je er niet op hoeft te letten dat je afstand van elkaar houdt. En waar je elkaar eens een knuffel kan geven en gezellig kan doen. Het werkt dus twee kanten op.”

Diane maakt duidelijk wat het probleem is de woningmarkt. Tekorten aan sociale huurwoningen, hoge en verder oplopende wachttijden. En de woning-markt zit op slot, dus doorstroming is ook beperkt. Wij willen daar samen met onze partners wat aan doen. Op pagina 14 en 15 maken we duidelijk welk bouwprogramma we gaan inzetten. Sociale huurwoningen, maar ook goedkope koopwoningen. Maar we zetten nog meer stappen: zie het instrumentarium in hoofdstuk 5!

DE STARTER:
HET VERHAAL VAN RENEE, BOUWKUNDIGE.

In november 2019 afgestudeerd als bouwkundige, TU Eindhoven, fulltimebaan als bouwkundige.

Woont in een Atelierwoning van Vestide (appartementje met 2 kamers).

Staat ca 5 jaar ingeschreven voor een huurwoning.

“Ik ben net afgestudeerd en werk fulltime als bouwkundige. Ik woon nu nog in en studentenwoning, en daar moet ik uit. Ik ben een jaar actief naar een woning aan het zoeken, maar dat valt ontzettend tegen. Ik eindig inmiddels in de top 150 bij woningen waar bijvoorbeeld 900 reacties op komen. Dat is dus voorlopig kansloos. Ik laat zoveel mogelijk in mijn netwerk weten dat ik op zoek ben naar andere woonruimte, ik hoop dat dat wat oplevert. Verder vestig ik mijn hoop op een lotingwoning. Ik wil het liefst een woning in of nabij het centrum. Ik houd nog van het bruisende stadsleven! Een appartementje met 2 kamers is prima, maar er moet wel buitenruimte bij zitten, ik wil wel naar buiten kunnen.”

“Ik heb niet veel middelen. Mijn inkomen is net te hoog voor een sociale huurwoning. Kopen lukt ook niet, want ik heb een studieschuld die mijn mogelijkheden voor een hypotheek zeer sterk verkleinen. Dan zal ik waarschijnlijk in de vrije sector moeten huren. Maar dat is vaak zo duur, dat ik veel meer dan de helft van mijn inkomen kwijt ben. Ik kan dan niet sparen, en bouw ook niets op.
Ik wil het liefst een woning met een huurprijs van maximaal € 800, net boven de sociale huurgrens dus. Maar de meeste woningen die gebouwd worden zijn veel duurder. Ook zie ik om mij heen, dat er veel woningen worden aangeboden voor senioren en jongeren. Ik val daar buiten.”

“Vanzelfsprekend denk ik ook na over alternatieven, dat is hard nodig. Misschien iets huren samen met vrienden, zodat we de maandlasten kunnen delen.
Of misschien kunnen mijn ouders mij ondersteunen bij het kopen van een woning. Het probleem is dat je als alleenstaande gewoon veel minder kan betalen dan wanneer je met iemand gaat samenwonen.

Ik begrijp dat de gemeente sterk wil focussen op een stad van kennis en talent, dat past bij Eindhoven als Brainport. Maar de gemeente slaagt er vervolgens niet in om de mensen die daarvoor nodig zijn een goede plek te geven. Dat is wel heel belangrijk! Ik vind dat de gemeente veel meer aandacht moet geven aan huisvesting van alleenstaanden. Daarbij kunnen innovatieve oplossingen broodnodige antwoorden bieden.”

DE EXPAT:
HET VERHAAL VAN CAMILLA, DOCENT UNIVERSITEIT TILBURG.

Docent Migration en Genderstudies Universiteit Tilburg.

Woont in: appartement 85m², samen met partner.

“Ik woon circa 4 jaar in Eindhoven. Mijn partner en ik werken beide aan de universiteit van Tilburg. We voelen ons erg gebonden aan de stad Eindhoven. In het begin konden we wonen in een huis van de universiteit, dat was fijn. Nu wonen we in een huurappartement. We betalen € 1.000 per maand voor 85m². We hebben veel geluk gehad bij het zoeken van een woning. In eerste instantie duurde het 6 maanden voordat we woningen konden bezoeken. Er was een wachtlijst van ca 80 mensen, maar via-via konden we er tussen komen. We zijn er erg blij mee, want we zien ook veel vrije sector huurwoningen met dezelfde prijs die veel kleiner zijn (b.v. 60 m²), buiten het centrum en geen voorzieningen. Op dit moment zijn we niet aan het zoeken naar een koopwoning. Maar wat wij zien en om ons heen horen: de markt is crazy!”

“Waar we tegenaan gelopen zijn als international, is dat tussenpersonen op de woningmarkt geld in rekening brengen als je een huurwoning krijgt. Terwijl zij ook al betaald worden door de huiseigenaar. Dat is illegaal. Maar als je uit het buitenland komt, dan ken je de regels en gewoonten niet. Dat is erg lastig. Zo is er ook een Huurcommissie, dat is heel goed. Maar het is voor veel mensen ook onbekend.”

“Toevallig doe ik op dit moment onderzoek naar de mate van welzijn en tevredenheid onder internationals, in opdracht van het Living-in programma van de gemeente Eindhoven. Daar komt veel informatie uit over het welzijn van mensen, gezondheid, transport, culturele voorzieningen, scholen etc.. Over de woningmarkt is het merendeel van de mensen die we bevraagd hebben, ontevreden. Dat zal geen verbazing wekken. Terwijl goede woningen en een fijn woonklimaat een belangrijke vestigingsfactor is voor bedrijven! Mensen zoeken overigens ook buiten Eindhoven.”

“Wat we om ons heen horen van internationals: voor veel mensen lijkt de woonplek als gevolg van het thuiswerken (Corona) wat minder van belang. Ik ken Nederlanders die naar Spanje en Italië zijn gegaan. Ook hoor ik dat mensen een ruimere woning zoeken, onder andere in verband met het thuiswerken.”

DE EXPAT:
HET VERHAAL VAN RITIKA, ZZP-ER BIJ EXPAT SPOUSES INITIATIVE (ESI).

Man werkt in de marketing bij een bedrijf in Den Bosch.

Woont in: Eindhoven, koophuis van ca 100m² in Strijp-C.

“Ik woon sinds kort in een koophuis in Strijp-C, samen met mijn man en kind. Mijn man is als student naar Nederland gekomen (TU Delft). Ik ben ca 5 jaar geleden naar Nederland gekomen. We woonden toen in het centrum van Eindhoven, daar hebben we ca 4 jaar gewoond. We hebben 2 jaar naar een koopwoning gezocht. Dat viel niet mee, de woningmarkt is echt verstoord. We hebben uiteindelijk een fijn huis kunnen kopen, een eengezinswoning van ongeveer 120m². We hebben gezocht via Funda.
Op een gegeven moment hebben we ook een makelaar in de arm genomen, maar dat viel wat tegen. We moesten toch zelf actief zoeken. De makelaar heeft wel goed geholpen bij het proces van bieden en onderhandelen, en het informeren over wat er allemaal bij komt kijken.”

“Voordat we in Eindhoven woonden, woonde mijn man in Boxtel. Maar daar had hij het niet helemaal naar zijn zin. Hij miste de internationale gemeenschap. Daar deel je ervaringen en vind je gelijkgestemden. Niet dat Nederlanders onaardig zijn, hoor! Maar je voelt je toch meer thuis in die internationale gemeenschap. We zijn gelukkig in Eindhoven.”

“Corona lijkt weinig invloed te hebben op de woningmarkt. Het heeft voor ons ook niet veel veranderd. Woonwensen en timing van mensen om op zoek naar een woning te gaan lijken niet veranderd. Wij merken dat ook niet in onze omgeving. Behalve dat vakantie wel gemist wordt.”

“Het biedingsproces op de markt voor koopwoningen is absurd en frustrerend. Daar hebben wij gedurende onze zoektocht van 2 jaar veel last van gehad. Veel kijkers, altijd hogere biedingen dan de vraagprijs! Wat ook typisch is in Nederland: als je een nieuw huis koopt, moet je nog veel investeren om erin te kunnen wonen (muren afwerken, vloer, et cetera). Voor de koopprijs ben je er nog niet. Nieuwbouw is dus duur. Ik zou de gemeente adviseren veel woningen te bouwen, vooral ook in het middensegment. En de slaapkamers en badkamers moeten niet te klein zijn. Probleem met huurwoningen is dat de jaarlijkse huur-verhoging groot is, vooral in de vrije sector. En natuurlijk moeten voor jongere mensen en starters goedkopere woningen gebouwd worden.”

DE WIJKGEBONDEN SENIOR: HET VERHAAL VAN MARTIEN, GEPENSIONEERD.

Woont in een eengezinswoning in Lievendaal (nieuwbouwgedeelte).

“Ik woon samen met mijn vrouw in Lievendaal aan de rand van de stad, in een sociale huurwoning uit 2010. Daarvoor woonden we in Drents Dorp. Ons huis daar werd gesloopt. Daarna hebben we 3 jaar in een wisselwoning gewoond. We zijn bewust in een nieuwbouwwijk gaan wonen. Er is gedifferentieerd gebouwd, jong en oud woont bij elkaar. In eerste instantie woonden er veel jonge stellen, die gingen overdag op pad. Later kregen ze kinderen en is de buurt wat dat betreft nog levendiger geworden. We wonen prachtig: veel parken in de buurt, supermarkten, en ook het openbaar vervoer is prima hier”

Ik ben nu 72 en we zijn toch gaan kijken naar een ander huis. Want we moeten ook denken aan de tijd dat we misschien minder vitaal zijn. We zoeken een gelijkvloerse woning of bungalow. Het Pieter Eiffhuis is op zich wel mooi, zeker beneden. Maar het is verder wel erg massaal. Het probleem is wel dat ons inkomen net te hoog is voor een sociale huurwoning. Maar als één van ons wegvalt, wordt ook het inkomen lager. We willen niet meer betalen dan € 800, liefst minder. Het zou mooi zijn als we toch een sociale huurwoning kunnen krijgen. De huur in de vrije sector is onzeker wat betreft de jaarlijkse huurverhoging. Die is in de sociale huursector in ieder geval gematigder. Misschien kunnen we binnen de 10% vallen die toegewezen mag worden aan mensen met een hoger inkomen....”

“Het centrum is vooral aantrekkelijk voor jongeren. Voor ouderen zal met name in de buitenwijken gebouwd moeten worden: maak daar vooral gemêleerde wijken, met jong, oud, expats door elkaar! Lievendaal is wat dat betreft perfect: autoluw en gedifferentieerd!”

Ambitie 3. Voldoende geschikte woningen voor de opgaven van nú

Plannen voor de komende jaren zijn cruciaal. Maar we zorgen ook voor mensen die in een kwetsbare fase van hun leven terecht zijn gekomen en op korte termijn een oplossing nodig hebben. Denk bijvoorbeeld aan de groeiende groep inwoners die hun woning moeilijker kunnen betalen door een relatiebreuk of ontslag, aan mensen die psychisch of lichamelijk kwetsbaar zijn, aan nieuwkomers en aan ouderen die niet meer zelfstandig kunnen wonen. De huisvesting van deze kwetsbare inwoners vraagt om maatwerk, want hun woon- en ondersteuningswensen zijn divers. Voor deze kwetsbare groepen van inwoners moeten er voldoende geschikte woningen beschikbaar zijn.

We zien vooral een opgave voor

- **Spoedzoekers**. Woningzoekenden zonder woonduur of inschrijftijd hebben een moeilijke positie op de woningmarkt. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om starters, arbeidsmigranten, pas afgestudeerden en gescheiden mensen. We willen voor deze groep de snel toegankelijke, tijdelijke huisvesting uitbreiden. Hiervoor maken we voor 2021 specifieke prestatieafspraken met alle woningcorporaties.
- **Wonen met zorg en welzijn:** in het programma richten we ons vooral op een voldoende aanbod van levensloopbestendige woningen op centrale plekken in de wijk. Daarnaast zien we een grote opgave voor de doorstroming uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang. En in toenemende mate zien we dat er behoefte is aan alternatieve, innovatieve woonconcepten voor ouderen. Vormen van collectief samenwonen waar oudere mensen met of zonder behoefte aan zorg elkaar kunnen ontmoeten en ondersteunen. Ook daar liggen kansen verspreid over de stad, en vooral in de wijken buiten de ring waar relatief veel ouderen wonen. In 2021 gaan we werken aan een aanpak op het gebied van wonen en zorg. Bij het realiseren van woningen voor kwetsbare inwoners kijken we goed naar een voldoende spreiding over de stad. Hiermee willen we de concentratie van kwetsbare groepen in sommige delen van de stad doorbreken.

Wat is nodig om de ambitie waar te maken

- Het Woonprogramma moet voorzien in voldoende betaalbare en geschikte woonvormen om te voorzien in de vraag naar verschillende kwetsbare groepen.
- We maken specifieke afspraken met woningcorporaties voor het huisvesten van spoedzoekers.
- We actualiseren opgave voor wonen en zorg en vertalen die in een concreet programma voor de komende jaren.

4 HET WOONPROGRAMMA

Om voor alle inwoners van Eindhoven een passende en betaalbare woning te kunnen bieden, werken we aan een goed kwantitatief en kwalitatief woonprogramma. Kwantitatief nemen we ons voor gemiddeld 3.000 woningen per jaar toe te voegen in komende jaren. De Woonvisie 2015 blijft daarbij het vertrekpunt. We werken aan een inclusieve stad, met een gevarieerd aanbod voor alle doelgroepen. We binden talent. Ook sluiten we aan op de regionale visie op Wonen. Er is immers een duidelijke relatie met de regiogemeenten, we kunnen elkaar versterken. De woonopgave realiseren we binnen én buiten de Ring. We werken in dit hoofdstuk het kwalitatieve woonprogramma verder uit.

Wij hebben afgelopen jaren stevig ingezet op Eindhoven als stedelijke roltrap en bouwen voor de directe woonbehoefte (woonruimte voor 1- en 2 persoonshuishoudens). Onze bestaande plannen zijn daar ook een afspiegeling van. Nog nooit stonden zoveel woningen geprogrammeerd als voor de komende 5 jaar (ruim 17.000). Veel bouwen is namelijk dé remedie om de druk op de woningmarkt te verlichten.
De woonopgave is zó groot, dat we de mogelijkheden binnen de Ring én buiten de Ring moeten benutten. Ook buiten de Ring liggen immers kansen, met name rondom centrale plekken in de wijken en langs HOV-lijnen.
Er is ook een duidelijke relatie met de regiogemeenten binnen het Stedelijk Gebied Eindhoven. Het Woonprogramma past binnen de in 2019 vastgestelde regionale Visie op Wonen. Deze relatie geven we verder vorm door gezamenlijk met de regio de Visie op Wonen en de Woondeal uit te voeren. Onderdeel hiervan is ook het gezamenlijk beter inzichtelijk maken van de regionale woningbehoefte voor de langere termijn. Op basis van hoofdstuk 2, de woonbehoefte voor de stad, de bestaande plannen en de uitwerking naar woonmilieus komen we tot het Woonprogramma. We doen dit voor de stad als geheel en per woonmilieu.

Het woonprogramma voor de stad

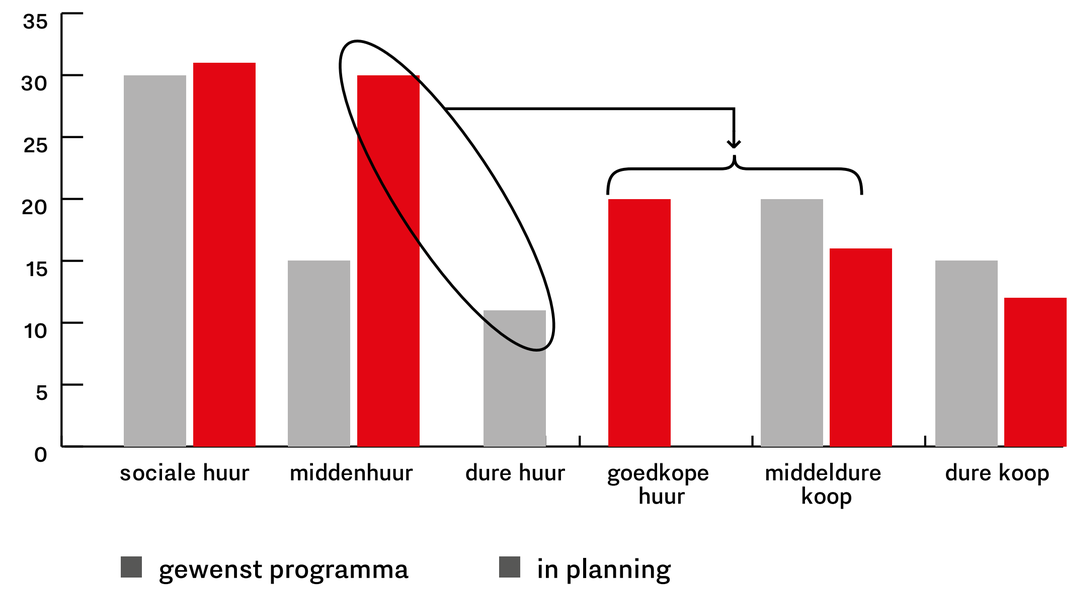
Het volgende kwalitatieve woonprogramma moet de knelpunten van deze groepen wegnemen. Het woonprogramma voor de hele stad zet in op 30% sociale huur, 20% goedkope koop, 35% middelduur en 15% duur.

Dit programma spoort met de resultaten van het woningbehoefteonderzoek. Dit onderzoek liet al een toenemende vraag/krapte in het sociale huursegment, een behoefte aan betaalbare middenhuur en een behoefte aan goedkope en middeldure koop zien. Wat betreft sociale huur vormt het collegeprogramma, waarin 20% sociale huur is opgenomen, het uitgangspunt. Voor de langere termijn voorzien we een noodzakelijke groei naar 30%.

Als we kijken naar het programma zoals dat nu voor de komende jaren in de planning zit, dan wordt één knelpunt duidelijk: de voorgenomen productie komt niet overeen met het gewenste programma. Goedkope koop wordt nauwelijks gerealiseerd en middeldure koop (in het lagere segment tot € 275.000) ook in te beperkte mate. Bouwen naar behoefte is nu belangrijk.

categorie	prijspeil 2020	aandeel in nieuwbouw-programma[1]	doelgroepen die we hiermee bedienen
sociale huur	< € 737,14	20%	Starters (jongeren), gezinnen en ouderen met lagere inkomens, doorstromers uit studentenkamers.
middenhuur laag **middenhuur hoog**	€ 737,14 - € 850 € 850 tot € 1.000	15%	Internationals, doorstromers uit sociale huur (scheefwoners), welgestelde ouderen.
dure huur	> € 1.000	0% (beperkte vraag)	Internationals, welgestelde ouderen.
goedkope koop	< € 200.000	25%	Starters (jongeren), startende gezinnen.
middeldure koop laag	€ 200.000 - € 275.000	25%	Starters (jongeren), gezinnen (jonge en oudere), doorstromers uit sociale huur/koop, blijvende internationals.
middeldure koop hoog	€ 275.000 - € 345.000		
dure koop	> € 345.000	15%	Doorstromers uit de koop, blijvende internationals
totaal		100%	

1 Percentages gelden voor de periode 2020-2022.



Bij de programmering van woningbouwprojecten is de volgende verdeling leidend. Dit betekent overigens niet dat dit de percentages in elk woningbouwproject gerealiseerd moet worden. Exacte invulling op projectniveau is bijvoorbeeld ook afhankelijk van de bestaande voorraad in een buurt of straat. Via de wijk- en buurtmonitor houden we realisatie in de gaten.

GROENSTEDELIJK

Geplande productie
1.200 WONINGEN

Nu:
- stedelijk wonen in groene woonomgeving
- lage dichtheden
- aanwezig binnen (Stratum, Tongelre, Strijp) en buiten Ring, (Woensel-Noord, Stratum, Tongelre, Strijp en Gestel)
- doelgroepen: stedelijke starters, settlers, carrièregerichte stellen, gezinnen, traditionele levensgenieters

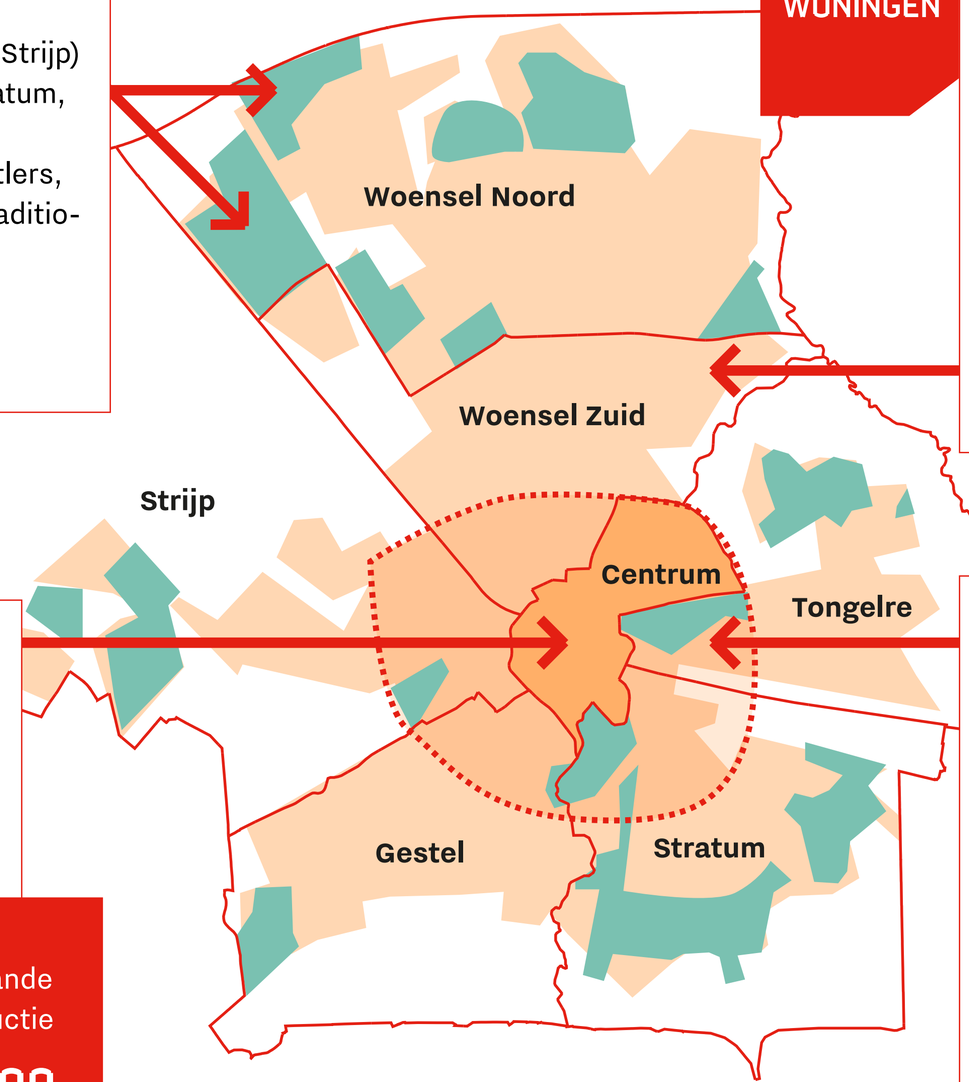
Wat is nodig (accenten):
- eengezinswoningen in huur en koop
- sociale huur

BUITEN DE RING

Geplande productie
4.800 WONINGEN

Nu:
- veel eengezinswoningen
- ook meergezins met veel groen
- buurt- en wijkwinkelcentra en voorzie-ningen
- doelgroepen: met name yuppen en dinkies, settlers, traditionele stellen, welgestelde medioren en wijkgebonden senioren

Wat is nodig (accenten):
- sociale huur
- goedkope koop
- middeldure huur



CENTRUM STEDELIJK

Nu:
- hoge woningdichtheid
- ruime mix aan functies en voorzieningen
- kwalitatief goede openbare ruimte (verblijven/ontmoeten)
- goede bereikbaarheid
- doelgroepen: alle, maar met name Yuppen en Dinkies, seniore levens-genieters en moderne gezinnen

Wat is nodig (accenten):
- goedkope koop
- middenhuur

Geplande productie
5.300 WONINGEN

BINNEN DE RING

Geplande productie
6.400 WONINGEN

Nu:
- grote mix aan woningtypen
- minder hoogbouw
- geringe mix aan functies hoge woning-dichtheid
- goed alternatief voor centrum als aan-sluiting en stedelijke uitstraling goed is
- doelgroepen: stedelijke starters, settlers carrièregerichte stellen, gezinnen, tradi-tionele levensgenieters

Wat is nodig (accenten):
- sociale huur
- goedkope koop
- middeldure koop

Categorie	Programma – Centrum Stedelijk	Stedelijk programma[1]
sociale huur	20%	30%
middenhuur laag	20%	15%
middenhuur hoog		
dure huur	5%	0%
goedkope koop	30%	20%
middeldure koop laag	15%	20%
middeldure koop hoog		
dure koop	10%	15%
totaal	100%	100%

1 Percentage geldt voor periode 2023-2025

Aandachtspunten en inspiratie

- Behoefte in relatie tot geplande woonprogramma's: extra vraag bestaat vooral uit goedkope koopappartementen.
- We voegen sociale huurwoningen toe, juist óók in het centrum.
- Daarnaast is er een relatief grote behoefte aan het middenhuursegment.
- In de dure huursector lijkt enige verzadiging op te treden als gevolg van de Coronacrisis (prijsdaling in het duurdere segment).
- Goedkope koop is in dit gebied erg gewild. De extra vraag is groot maar momenteel moeilijk te realiseren. Hier moeten we dus zoeken naar creatieve mogelijkheden om dit wel mogelijk te maken. Waar het niet lukt om goedkope koop te realiseren zal dus een hoger aandeel midden-huur/lage middeldure koop gebouwd moeten worden.
- Innovatie in woonconcepten voor mensen die niet in een standaard appartement willen wonen, maar wellicht wel te verleiden zijn als de kwaliteit van de woning, buitenruimte en gemeenschappelijke voorzieningen beter aansluit bij hun woonwensen.

Categorie	Programma – Binnen de Ring	Stedelijk programma[2]
sociale huur	35%	30%
middenhuur laag	10%	15%
middenhuur hoog		
dure huur	0%	0%
goedkope koop	20%	20%
middeldure koop laag	20%	20%
middeldure koop hoog		
dure koop	15%	15%
totaal	100%	100%

2 Percentage geldt voor periode 2023-2025

Aandachtspunten en inspiratie

- Behoefte in relatie tot geplande woonprogramma's: extra vraag bestaat hier vooral uit eengezinswoningen. Daarnaast is er ook een extra vraag naar goedkope koopappartementen.
- Grote vraag naar grondgebonden woningen, maar ruimte is zeer beperkt.
- Relatief grote vraag naar sociale huurwoningen.
- Innovatieve oplossingen zijn nodig om nieuwbouw ook geschikt te maken voor gezinnen. Dit vraagt in ieder geval om hoogwaardig openbaar gebied en de mogelijkheid om ruimte en voorzieningen te delen.
- Tijdens het stadsgesprek in november 2019 werd het realiseren van Urban Villas geopperd als een vorm waar meerdere doelgroepen (senioren, gezinnen en kleine huishoudens) kunnen wonen met een gezamenlijke hoogwaardig buitenruimte.

Categorie	Programma – Buiten de Ring	Stedelijk programma[3]
sociale huur	35%	30%
middenhuur laag	10%	15%
middenhuur hoog		
dure huur	0%	0%
goedkope koop	20%	20%
middeldure koop laag	25%	20%
middeldure koop hoog		
dure koop	10%	15%
totaal	100%	100%

3 Percentage geldt voor periode 2023-2025

Aandachtspunten en inspiratie

- Behoefte in relatie tot geplande woonprogramma's: extra vraag bestaat vooral uit sociale huur, goedkope koop en middeldure koop.
- Grote vraag naar grondgebonden woningen, terwijl de ruimte beperkt is.
- Relatief grote vraag naar sociale huurwoningen.
- Strategische toevoeging van appartementen bevordert doorstroming (met name door senioren) binnen de buurt, waardoor grondgebonden woningen vrij komen. Om dit te bereiken zullen de toe te voegen woningen van een hoge kwaliteit moeten zijn, zoals ook tijdens het stadsgesprek in november 2019 naar voren kwam.
- Door de bestaande voorraad beter in te zetten kan er ook een meer passend aanbod ontstaan. Bijvoorbeeld door het splitsen van een eengezinswoning in een ruime gelijkvloerse benedenwoning en een bovenwoning met dakterras. Of door het toevoegen van een extra verdieping op bestaande appartementengebouwen (optoppen). Dat is in de gesprekken met de stad geopperd.

Categorie	Programma – Groen Stedelijk	Stedelijk programma[4]
sociale huur	20%	30%
middenhuur laag	10%	15%
middenhuur hoog		
dure huur	0%	0%
goedkope koop	20%	20%
middeldure koop laag	30%	20%
middeldure koop hoog		
dure koop	20%	15%
totaal	100%	100%

4 Percentage geldt voor periode 2023-2025

Aandachtspunten en inspiratie

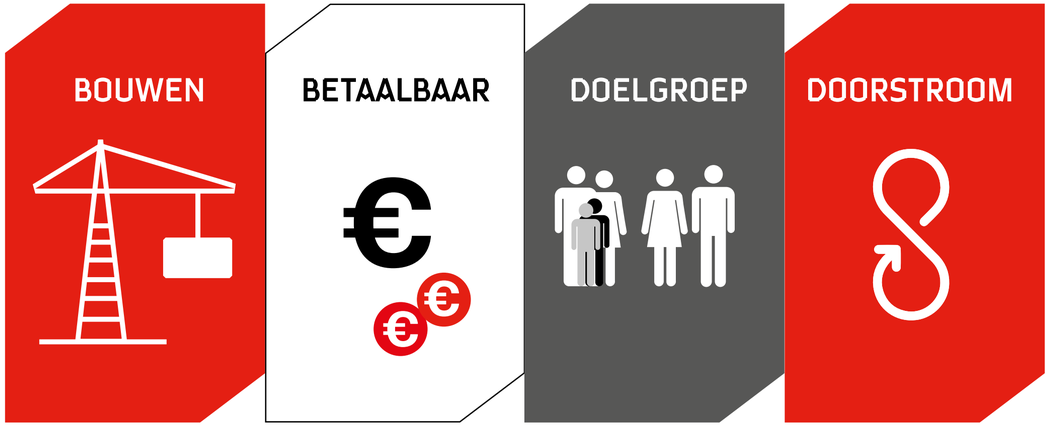
- Behoefte in relatie tot geplande woonprogramma's: extra vraag bestaat vooral uit eengezinswoningen. Zowel in de huur als koop.
- Grote vraag naar grondgebonden middeldure- en dure koopwoningen.
- Sociale huurwoningen hier ook noodzakelijk voor een betere spreiding over de stad.
- Ook in dit woonmilieu is het realiseren van Urban Villas kansrijk.

5 INSTRUMENTARIUM

Uit het voorgaande wordt duidelijk, dat de opgaven groot en uitdagend zijn. De productie moet versneld worden om de opgave van gemiddeld 3.000 woningen per jaar te realiseren. Maar de uitdaging ten aanzien van de samenstelling van het woonprogramma is minstens even groot. Uit de voorgaande hoofdstukken is gebleken dat enige bijsturing gewenst is. Zonder aanvullend instrumentarium gaan we het niet redden. In dit hoofdstuk gaan we in op de verschillende woningcategorieën en det instrumenten die de gemeente daarvoor inzet of wil gaan inzetten.

Uit onderzoek is duidelijk welke woningbehoefte huishoudens hebben. Als we die behoefte vergelijken met de projecten die in de planning staan,wordt duidelijk dat er meer gebouwd moet worden in sociale huur, middenhuur, goedkope en betaalbare koop. De bouw van deze woningen zal in het Woonprogramma geborgd moeten worden, maar dat is nog niet voldoende. We zullen er ook voor moeten zorgen dat de woningen betaalbaar zijn, dat ze bij die doelgroepen terechtkomen en dat ze ook op langere termijn beschikbaar blijven voor de doelgroepen. Daar is het instrumentarium op gericht. We werken dat per woningcategorie uit en geven nog een aantal aanvullende instrumenten.

Borging van het woonprogramma
4 cruciale opgaven:



- borg dat ze gebouwd worden
- borg dat ze betaalbaar zijn
- borg dat ze bij de juiste doelgroep terecht komen
- borg dat ze voor doelgroep beschikbaar blijven

Sociale huur

De vraag naar sociale huurwoningen is groot. In de periode 2021 t/m 2025 moeten jaarlijks gemiddeld 700 sociale huurwoningen netto worden toegevoegd, als we uitgaan van het onderzoek van Companen.
Een sociale huurwoning is een woning met een kale huurprijs tot € 737 per maand (prijspeil 1-1-2020). In Eindhoven leggen wij de lat hoger. Naast de lage huurprijs vinden wij de maatschappelijke waarde belangrijk, zie de definitie van de 'sociale huurwoning plus'. Wij zullen er daarom naar streven om vooral het aanbod van deze sociale huurwoningen te vergroten.

Wat we al doen: huidige instrumenten

- **Prestatieafspraken** gemeente-corporaties-huurders: we leggen vast hoeveel sociale huurwoningen de komende jaren worden toegevoegd.
- **Passend grondprijsbeleid.** We leggen een verlaagde grondprijs voor sociale huurwoningen vast in het gemeentelijk grondbeleid.
- **Achtervangpositie** bij garantstelling leningen aan woningcorporaties. Via deze achtervangpositie dragen wij er als gemeente aan bij dat woningcorporaties tegen gunstiger voorwaarden kunnen lenen.
- **Anterieure overeenkomsten.** Met partijen waarmee we geen prestatieafspraken hebben, stellen we anterieure overeenkomsten op. Daarin leggen we vast welk percentage van de woningen bestemd is voor de huisvesting van vergunninghouders, (beschermd) woonzorgarrangementen en flexwonen. Daarnaast spreken we af dat de woningen door middel van een transparant woningtoewijzingssysteem worden toegewezen.

Wat we aanvullend doen: nieuwe instrumenten

- **Bestemmingsplan/doelgroepenverordening.** De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om per deelgebied in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage van categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwplannen. Dit kan ook voor de categorie sociale huur. De doelgroepenverordening vormt daarmee de wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. De doelgroepenverordening heeft alleen betrekking op nieuwbouw. Doelgroepenverordening kan alleen worden toegepast als dit in het bestemmingsplan en/of het bijbehorende exploitatieplan vastgelegd wordt. Gezien de opgave en de beperkte mogelijkheden van de corporaties (middelen en locaties) stellen wij een doelgroepenverordening op voor sociale huurwoningen.
- Onderzoek naar mogelijkheden van een **woningbouw- c.q. verevenings-fonds.** Als partijen minder betaalbare woningbouw in hun project realiseren dan de vereiste opgave, doen zij een bijdrage in een fonds. Uit dit fonds kunnen projecten met sociale woningbouw elders worden gesubsidieerd. De mogelijkheden, werking en juridische implicaties van een dergelijk fonds moet nader onderzocht worden.

Definitie 'sociale huur plus' in Eindhoven

1. Huur minimaal onder liberalisatiegrens. Accent bij huur onder aftoppingsgrenzen (definitie bijlage A).
2. Uitsluitend toewijzing aan doelgroep van beleid (definitie bijlage A)
3. Redelijke prijs/kwaliteitverhouding conform wettelijk woningwaarderingsstelsel.
4. Exploitatie als sociale huurwoning in principe minimaal 15 jaar (korter alleen indien de sociale huurwoningen in MGE wordt verkocht aan huishouden uit de doelgroep). Met corporaties worden via prestatieafspraken afspraken gemaakt over exploitatie na 15 jaar.
5. Toewijzing via transparant woonruimteverdelingssysteem (bijvoorbeeld Wooniezie of een aangepaste toewijzing gericht op leefbaarheidsbevordering).
6. Woning is beschikbaar voor toewijzing aan urgenten conform (regionale) huisvestingsverordening.
7. Huurontwikkeling conform afspraken uit Sociaal Huurakkoord, voorgenomen wettelijke verankering hiervan en eventueel aanvullende lokale prestatieafspraken.
8. Servicekosten niet hoger dan het maximum uit huurtoeslagregeling (met uitzondering van woningen voor specifieke doelgroepen, zoals zorgbehoevenden).
9. Kale huur plus kosten als meubilering of andere verplicht af te nemen diensten leiden niet tot een maandlast hoger dan de sociale huurprijs.

Sociale koop

Er bestaat een grote aanvullende behoefte aan sociale koop. Omdat ontwikkelaars maar weinig woningen in dit segment realiseren, zoeken woningzoekenden een alternatief (als dit financieel mogelijk is) in het middeldure koopsegment of in het middenhuursegment. De druk in deze segmenten neemt daardoor verder toe. Alle reden voor de gemeente om de markt te stimuleren sociale koopwoningen te realiseren. Onder sociale koopwoningen verstaan we koopwoningen met een koopprijs tot € 200.000 (prijspeil 1-1-2020).
We beseffen dat het realiseren van nieuwbouw in deze categorie een uitdaging is. Natuurlijk kan een forse korting gegeven worden aan de koper. Het nadeel hiervan is dat de eerste koper er bij verkoop met een grote winst vandoor gaat (lot uit de loterij).
Toch willen we tegemoetkomen aan de behoefte van mensen om een woning te kopen. Hiermee krijgen mensen namelijk de mogelijkheid om hun woonlasten in de toekomst te verlagen en vermogen op te bouwen, waardoor hun economische positie door de jaren heen verbetert.

Wat we al doen: huidige instrumenten

- **Koopgarant, Slimmer Kopen.** We willen sociale koopwoningen realiseren, voorkómen dat de eerste koper spekkoper is én de betreffende woningen ook na eerste verkoop beschikbaar houden voor lagere en middeninkomens. Daarvoor zetten we bijzondere koopconstructies in. In Eindhoven bieden woningcorporaties dergelijke woningen aan onder het Koopgarant- en het Slimmer Kopen-model. Deze constructie staat echter ook open voor marktpartijen. We roepen marktpartijen dan ook op om te komen met creatieve producten die het mogelijk maken om meer sociale koop te realiseren.
- **Woningsplitsing**. Onze Beleidsregels ruimtelijk omgevingsrecht 2019 stellen randvoorwaarden voor woningsplitsing. Door splitsing kunnen kleinere zelfstandige koopwoningen worden toegevoegd voor de groeiende groep kleine huishoudens. Hierbij stellen we eisen aan de minimale omvang van de woning om ervoor te zorgen dat de woning wel voldoende kwaliteit heeft.

Wat we aanvullend doen: nieuwe instrumenten

- **Stimuleren van innovatie in de bouw.** Wij gaan de markt uitdagen om goedkoper te bouwen door toepassing van innovatieve bouwconcepten met kwaliteit (bijvoorbeeld houtskeletbouw, kant en klaar modules, prefab etc.).
- **Zelfbewoningsplicht bij nieuwbouw.** We willen borgen dat de woning bewoond wordt door de doelgroep en niet gebruikt wordt voor winstspeculatie of belegging. Een koper van een nieuwbouwwoning met een koopprijs in dit segment moet de woning tenminste 3 jaar zelf bewonen (uitzonderingen zoals scheiding of ontslag daargelaten). Dit betekent dat de woning niet verhuurd of verkocht mag worden binnen deze periode. Dit kunnen we momenteel alleen afdwingen als we zelf grond verkopen. In alle andere gevallen maken we deze afspraak met de initiatiefnemer. Op rijksniveau wordt op dit moment onderzocht of de zelfbewoningsplicht ook voor bestaande koopwoningen mag worden ingevoerd. Als de resultaten daarvan bekend zijn, overwegen we een verdere uitbreiding ervan.
- Onderzoek naar mogelijkheden van een **woningbouw- c.q. verevenings-fonds** (zie hiervoor).
- Invoeren doelgroepenverordening ten behoeve van de sociale koop. Dit instrument noemden we al bij sociale- en middenhuur en kan ook aangewend worden voor de sociale koop.
- **Aanvullend op de koopconstructies** die in Eindhoven al worden aangeboden, zoeken we naar partijen die koopconstructies kunnen aanbieden. Zoals bijvoorbeeld in de gemeente Zaanstad.
- Onderzoek van de mogelijkheden om **opnieuw startersleningen** te verstrekken aan koopstarters. Met een starterslening kunnen we woning bereikbaar maken voor mensen met een laag- of een middeninkomen. De koopstarter gaat pas aflossing en rente betalen over zijn starterslening als zijn of haar inkomen voldoende gegroeid is.

“Betaalbare Koopwoningen Zaanstad” (BKZ starterswoning) maken het mogelijk dat Zaanse starters en huishoudens met lage middeninkomens (jaarinkomen tussen € 32.000 en € 45.000) een woning onder voorwaarden kunnen kopen. Tegen betaalbare woonlasten in verhouding tot het inkomen van de woningzoekende. Het model is zodanig ingericht dat de doorstroming bevordert. Er zijn verhuisprikkels ingebouwd bij een stijgend inkomen en verkoop binnen 10 jaar kan alleen aan een tweede of volgende koper uit dezelfde doelgroep.

Middenhuur

Definitie middenhuur

- Kale huurprijs tussen liberalisatiegrens (€ 737) en € 1.000 (prijspeil 1-1-2020);
- Voor de bovengrens sluiten we aan bij de begrippenlijst van de MRE.
- Daarbinnen tweedeling:
  - lage middenhuur liberalisatiegrens (€ 737) tot € 850 (prijspeil 1-1-2020);
  - hoge middenhuur € 850 - € 1.000 (prijspeil 1-1-2020);
- minimale omvang: 50m^2.

Er is altijd al vraag geweest naar middenhuurwoningen. Het gaat om verschillende doelgroepen:

- **Flexibel woningzoekenden.** Steeds meer huishoudens kiezen er bewust voor om geen woning te kopen maar om te huren. Dit geeft de flexibiliteit die deze groep zoekt. Op deze manier zitten ze niet vast aan een koopwoning en kunnen ze de huur opzeggen als dat uitkomt vanwege bijvoorbeeld een nieuwe relatie, een andere baan elders in binnen- of buitenland of de wens te gaan reizen.
- **Huishoudens ‘tussen wal en schip’.** De groep woningzoekenden die geen keuze heeft. Huishoudens die onvoldoende wachttijd voor een sociale huurwoning hebben opgebouwd, net te veel verdienen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning, geen vast inkomen hebben om een hypotheek te krijgen etc..
- **Doorstromers vanuit de koopsector.** Huishoudens die van koop naar huur gaan, zijn ook vaak op zoek naar een woning in het middenhuursegment. Denk aan senioren die hun woning verkopen en zo vermogen vrij maken. De vraag naar middenhuur is sterk gestegen de laatste jaren. Woningcorporaties moesten strenger toewijzen aan mensen met een bepaald maximuminkomen. Slechts een beperkt deel van de sociale huurwoningen mag worden toegewezen aan huishoudens met een hoger (midden)inkomen. Hypotheekverstrekkers hebben daarnaast de kredieteisen aangescherpt. Huizenprijzen zijn sterk gestegen en steeds meer buiten bereik gekomen van middeninkomens (achterblijvend aanbod goedkope koopwoningen). Zij kiezen voor het alternatief, huren in het middenhuursegment. Bovendien is het aandeel (tijdelijk) hier verblijvende buitenlandse werknemers gegroeid. De vraag is groter dan het aanbod waardoor de huurprijzen stijgen en de wooneenheden kleiner worden.

Wij zien het als onze taak om woningen in het middenhuursegment betaalbaar en langdurig beschikbaar te houden voor de doelgroep. Daarom zetten we onderstaande instrumenten in.

Wat we al doen: huidige instrumenten

- **Actief uitvragen bij nieuwe ontwikkelingen.** Initiatiefnemers worden gewezen op het belang van het toevoegen van middenhuurwoningen in de stad, zodat ze hier hun plannen op kunnen aanpassen. Hierbij moet aandacht zijn voor onze harde eisen, maar ook voor onze kwalitatieve wensen voor dit segment (bijvoorbeeld: privé/gezamenlijke buitenruimte, gezamenlijke sport-/ontspannings-/was-en droogruimte). Hiermee borgen wij nieuwe initiatieven met voldoende ‘woonkwaliteit’ die ook op de lange termijn bijdragen aan een goede opbouw van de woningvoorraad van de stad.

De focus ligt de komende jaren op het toevoegen van woningen in het lage middenhuursegment. Toevoeging in het hoge middenhuursegment vindt alleen plaats als sprake is van duidelijk hogere (woon)kwaliteit. Voor een nadere toelichting over wat wij onder 'woonkwaliteit' verstaan, zie bijlage D.

Wat we aanvullend doen: nieuwe instrumenten

- **Contractueel vastleggen en langdurig waarborgen.** In anterieure overeenkomsten en gronduitgiftecontracten leggen we vast dat de woningen die in het middenhuursegment worden gerealiseerd, langdurig behouden blijven in dit segment en daarmee voor de doelgroep. In de contracten nemen wij tenminste onder-staande voorwaarden op:
  - Aantal jaren vast: minimaal 15 jaar.
  - Jaarlijkse huurprijsstijging conform de landelijke consumentenprijsindex (cpi).
- **Bijdrage van de corporaties.** We maken prestatieafspraken met de woningcorporaties over de realisatie van middenhuurwoningen. Een aantal corporaties heeft een commerciële tak waarmee ze zonder markttoets in dit segment mogen bouwen. Eventuele winsten die met het verhuren van middenhuurwoningen worden gemaakt, kunnen ten goede komen aan de sociale huurwoningen. Hiermee dient investeren in middenhuur voor de volkshuisvesting meerdere doelen.
- **Doelgroepenverordening voor middenhuur.** De eerder genoemde doelgroepenverordening zetten we ook in voor middenhuur. Deze verordening dient als achtervang als initiatiefnemers niet of te weinig in het middenhuursegment bouwen. Dan zetten we het publiekrechtelijk instrumentarium in om de realisatie af te dwingen. Voor deze doelgroepenverordening hanteren wij de volgende aanvullende criteria:
  - inkomensgrens conform onze definitie (€ 56.000, prijspeil 2020);
  - instandhouding als middenhuurwoning gedurende tenminste 15 jaar na de eerste ingebruikname;
  - jaarlijkse huurprijsstijging conform cpi (consumentenprijsindex).

  De grondprijzen voor middenhuurwoningen worden per initiatief bepaald. Daarnaast is opgenomen dat voor de woningen een instandhoudingstermijn periode van ten minste 15 jaar wordt vastgelegd. Als er een langere exploitatieperiode wordt afgesproken dan 15 jaar, dan wordt dit meegenomen in de bepaling van de grondprijs. Dat wordt per project afgewogen. De grondprijs maakt deel uit van een bredere verkenning van de mogelijkheden om een project haalbaar te maken (programmamix, kwaliteitseisen, financiën, etc.).

Middeldure koop

De middeldure koopsector is een zeer breed segment waarin heel veel huishoudens een woning zoeken. Maar het is ook het segment waarin sprake is van snelle prijsstijging bij toenemende druk op de woningmarkt. Het realiseren en het behouden van deze woningen voor de doelgroep is van groot belang voor het functioneren van de woningmarkt.

Wat we al doen: huidige instrumenten

- **Stimuleren van deze categorie bij nieuwe initiatieven.** Onze focus ligt op het toevoegen van de goedkopere middeldure koopwoningen. Wij nodigen marktpartijen nadrukkelijk uit om hieraan bij te dragen.
- Verder zullen wij dezelfde instrumenten hanteren als bij de goedkope koopwoningen.

Definitie middeldure koop

We sluiten aan bij de begrippenlijst van de MRE:
Woningen met een kooprijs tussen € 200.000,en € 345.000 (prijspeil 2020);

- Daarbinnen onderscheiden we:
  - lage middeldure koop: € 200.000 - € 275.000
  - hoge middeldure koop: € 275.000 - € 345.000

Dure huur- en koopwoningen

Dure huurwoningen zijn woningen met een huurprijs boven de € 1.000 kale huur per maand (prijspeil 2020). Dure koopwoningen zijn woningen met een kooprijs boven de € 345.000 (prijspeil 2020). De urgente vraagstukken op de woningmarkt richten zich met name op de betaalbaarheid en beschikbaarheid voor lage en middeninkomens. In de dure huursector zien we zelfs een lichte prijsdaling als gevolg van een verminderde vraag. Het onderzoeksrapport van Companen toonde de beperkte vraag naar het dure huursegment ook al aan (ca 1%). Onze focus ligt dan ook op de goedkope en middeldure segmenten in huur en koop. We zien op dit moment geen reden om voor dure huur- en koopwoningen extra instrumenten in te zetten.

Wat we aanvullend doen: nieuwe instrumenten

Versnelling van de woningbouw:

- Instelling gemeentelijke woningbouwregisseur. Voor een strakke sturing op de voortgang van de woningbouwproductie wordt er een aparte functionaris benoemd met doorzettingsmacht binnen de gemeente. Deze heeft ook tot taak scherp te krijgen of er niet teveel sprake is van stapeling van eisen bij bouwprojecten.
- Oprichting Samenwerkingstafel Woningbouw. In de Samenwerkingstafel werken we samen met corporaties en marktpartijen aan een beter functionerende Eindhovense woningmarkt. De samenwerking is gericht op het realiseren van de aangescherpte ambities uit de Woonvisie in dit Woonprogramma. Dit bestaat onder andere uit:
  - monitoren van realisatie en afzetbaarheid, zodat marktontwikkelingen optimaal gevolgd kunnen worden;
  - inventariseren van belemmeringen op basis van kennis en ervaring en zo bijdragen aan de versnelling van bouwplannen (waaronder mogelijke stapeling van eisen);

  ook het bedrijfsleven wordt betrokken bij de samenwerkingstafel als het gaat om de huisvesting van werknemers.

Meer doorstroming:

- Bevorderen doorstroming. Tijdens de gesprekken met onze stakeholders is aangegeven dat doorstroming op de woningmarkt van belang is om de verschillende doelgroepen kansen te geven op een passende woning. Maar ook daarvoor volstaat een kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma niet. Wij denken dat er meer nodig is om die doorstroming te bevorderen. Wij denken daarbij onder andere aan het “ontzorgen” van ouderen bij verhuizing, het beperken van de huursprong bij verhuizing van de huidige huurwoningen naar een nieuwe, passende huurwoning et cetera. Met de corporaties maken we hierover concrete afspraken.

Blijvende inzet op innovatie:

- Om de woonproblemen van de toekomst op te lossen moet je als stad niet uitgaan van de woningen die we vandaag kennen. Er zijn veel uitdagingen op het gebied van het wonen, die we alleen kunnen aangaan als we ook durven investeren in nieuwe vormen van bouwen en wonen.
- Eindhoven heeft innovatie in de huidige woonvisie al als speerpunten benoemd en daarvoor al een aantal acties in gang gezet zoals de betongeprinte woningen, die momenteel in aanbouw zijn, het living lab aan de Castiliëlaan dat binnenkort in de uitvoering komt en projecten met tijdelijke, demontabele woonconcepten zoals de studentenwoningen aan het Lombokpad van Vestide. Hiermee worden ook doelen als verder verduurzaming van de bouw en circulair bouwen nagestreefd. De gemeente blijft hierop inzetten.

Lobby voor meer investeringscapaciteit voor woningcorporaties:

- Verhuurdersheffing: lobby richting Den Haag. De corporaties in Eindhoven hebben investeringspotentie voor de opgaven in de komende ca 4 jaar. Maar daarna is het geld op. Dit kwam naar voren tijdens de online sessies met de corporaties. Het komt ook overeen met de conclusies van het onlangs verschenen landelijk onderzoeksrapport Opgaven en middelen woningcorporaties (in opdracht van Aedes en de ministeries EZ, BZK en Financiën). Wij willen gezamenlijk met de corporaties een pleidooi houden voor het omzetten van de verhuurdersheffing naar investeringsgeld. Dat is hard nodig om de brede opgaven in Eindhoven (nieuwbouw, maar zeker ook verduurzaming van de woningvoorraad) aan te kunnen, ook op termijn.

BIJLAGE – BEGRIPPENLIJST

Doelgroep van beleid:
De groep van huishoudens met een inkomen < € 39.055. Deze inkomensgrens om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen is tijdelijk, tot 1-1-2021 verhoogd tot € 43.574

Aftoppingsgrenzen (prijspeil 2020):
- Kwaliteitskortingsgrens: € 432,51
- Lage aftoppingsgrens: € 619,01
- Hoge aftoppingsgrens: € 663,40

EGW:
- Een eengezinswoning is een woningtype dat bedoeld is voor bewoning door één persoon en zijn/haar eventuele gezin. Een eengezinswoning heeft de volgende kenmerken: De woning bevindt zich op de begane grond en er bevinden zich geen andere woningen boven of onder de woning in kwestie.

MGW:
- Een meergezinswoning is elke woning die samen met andere woonruimten c.q. bedrijfsruimten een geheel pand vormt. Hieronder vallen flats, galerij-, portiek-, beneden- en bovenwoningen, appartementen en woningen boven bedrijfsruimten, voor zover deze zijn voorzien van een buiten de bedrijfs-ruimte gelegen toegangsdeur.

Prijsgrenzen 2020 volgend MRE begrippenlijst	
Goedkope huur	< € 432,51
Betaalbare huur	€ 432,51 - € 737,14
Sociale huur	< € 737,14
Lage middenhuur	€ 737,14 - € 850
Hoge middenhuur	€ 850 - € 1.000
Dure huur	> € 1.000
Goedkope koop	< € 165.000
Betaalbare koop	€ 165.000 - € 200.000
Sociale koop	< € 200.000
Lage middeldure koop	€ 200.000 - € 275.000
Hoge middeldure koop	€ 275.000 - € 345.000
Dure koop	> € 345.000

1 TITEL HOOFDSTUK

BIJLAGE – PROFIELSCHETS EN WOONWENSEN DOELGROEPEN

STARTERS

Stedelijke starter

Wie zijn het?
- 1 of 2 personen
- <35 jaar
- HBO/WO opgeleid
- Laag middeninkomen (doelgroep corporatie)

Woningbehoefte, knelpunten
- Stedelijk georiënteerd
- Lager inkomen, beperkte financierings-mogelijkheden
- Woonmilieu: binnen de ring
- Sociale huur, middenhuur laag

Gewenste product
- Appartement in sociale huursector
- Ruimere woning: koop niet financierbaar
- Alternatief: rijwoning in vrije-sector huur

Yuppen/dinkies

Wie zijn het?
- 1 of 2 personen
- <35 jaar
- HBO/WO opgeleid
- Hoog inkomen (bovenmodaal)
- Ook: jonge expats

Woningbehoefte, knelpunten
- Pioniers: vernieuwende concepten, duurzaamheid
- Goede financieringsmogelijkheden: voorkeur voor koop
- Woonmilieu: nabij centrum, rustige en aantrekke-lijke omgeving (Woensel-Zuid, Stratum)

Gewenste product
- Duurdere koop grondgebonden
- Maar feitelijk kiezen ze vaak voor koopappartement (en huur)
- Sociale huur, middenhuur laag (doelgroep corporatie)

Settlers

Wie zijn het?
- 1 of 2 personen
- <35 jaar
- MBO of lager
- Laag middeninkomen (doelgroep corporatie)

Woningbehoefte, knelpunten
- Betaalbaarheid cruciaal, woning waar zij langer kunnen wonen
- Lager inkomen, beperkte financierings-mogelijkheden
- Woonmilieu: buiten de ring, niet per se nabij centrum
- Sociale huur, middenhuur laag (doelgroep corporatie)

Gewenste product
- Huurwoningen grondgebonden en appartementen
- Koop rijwoningen tot 2 ton, in praktijk ook daarboven
- Verspreid over stad, niet centrum!

GEZINNEN

Traditionele gezinnen

Wie zijn het?
- Gezin met kind(eren)
- Alle leeftijden
- Alle opleidingen
- Alle inkomens
- PSV

Woningbehoefte, knelpunten
- Voorkeur voor koop, grondgebonden, maar komen ook in huur en appartementen terecht (gebrek aan beschikbare koop?)
- Alternatief: ruimere appartementen
- Traditionele wens, aantrekkelijke woonomgeving
- Woonmilieu: kindvriendelijke omgeving, vooral Woensel-Noord is in trek

Gewenste product
- Koopwoningen middelduur en duur
- Grondgebonden
- Kindvriendelijke milieus buiten centrum (Woensel-Noord is populair)

Moderne gezinnen

Wie zijn het?
- Gezin met kind(eren)
- Alle leeftijden
- HBO/WO
- Hoog (midden)inkomen

Woningbehoefte, knelpunten
- Voorkeur voor gelijkgestemden
- Voorkeur voor nabijheid OV en uitvalswegen
- Voldoende bestedingsruimte, grote behoefte aan koop betaalbaar en duur
- Woonmilieu: kindvriendelijke ruime wijk, liefst Vinex-achtig

Gewenste product
- Koopwoningen vanaf 2 ton (middelduur en duur)
- Grondgebonden
- Groenstedelijke woonmilieus (Woensel-Noord, Stratum en Strijp)

Welgestelde gezinnen

Wie zijn het?
- Gezin met kind(eren)
- Alle leeftijden
- HBO/WO
- Hoog inkomen

Woningbehoefte, knelpunten
- Vaak wat ouder, goedbetaalde baan, hoog inkomen
- Kinderen gaan (bijna) huis uit
- Individualisten
- Vernieuwende woonconcepten, nabij culturele hotspots
- Voorkeur voor duurder koopsegment, binnen of net buiten ring

Gewenste product
- Dure koopwoningen (tweekappers en vrijstaand)
- Grondgebonden
- Groenstedelijke woonmilieus (Woensel-Noord, Stratum en Strijp)

KLEINE HUISHOUDENS

Carrièregerichte stellen

Wie zijn het?
- 1 of 2 personen
- 35-55 jaar
- HBO/WO opgeleid
- Hoog inkomen
- Ook: expats

Woningbehoefte, knelpunten
- Voorkeur voor dure koop
- Alternatief: huur (mogelijk door gebrek geschikt aanbod)
- Appartementen, grondgebonden is ook optie
- Woonmilieu: centrumstedelijk binnen ring

Gewenste product
- Koopwoningen duur, luxe, moderne architectuur/design
- Appartementen en grondgebonden
- Centrumstedelijk milieu

Traditionele stellen

Wie zijn het?
- 1 of 2 personen
- 35-55 jaar
- MBO of lager
- Laag middeninkomen (doelgroep corporatie)

Woningbehoefte, knelpunten
- Relatief hoge woonlasten
- Woonmilieu: rustige woonomgeving, buiten ring
- Betaalbaarheid: voorkeur voor sociale huur of goedkope koop

Gewenste product
- Sociale huur en goedkope koop
- Appartementen
- Groenstedelijke milieus

SENIOREN

Welgestelde medioren

Wie zijn het?
- 1 of 2 personen
- 55-75 jaar
- Alle opleidingen
- Hoog (midden) inkomen

Woningbehoefte, knelpunten
- Goede woning, mooie plek, niet gebonden aan stad
- Ruime financiële middelen
- Ruim lux appartement, status, nabij voorzieningen
- Steeds vaker koop, anders particuliere huur
- Woonmilieu: buiten ring nabij voorzieningen

Gewenste product
- Appartementen, in mindere mate grondgebonden
- Koop en middenhuur
- Buiten ring nabij voorzieningen

Wijkgebonden senioren

Wie zijn het?
- 1 of 2 personen
- 65+
- MBO of lager
- Corporatiedoelgroep

Woningbehoefte, knelpunten
- Voelt zich thuis in wijk waar hij/zij al hele leven wonen
- Hecht aan sociale contacten, men kent elkaar
- Beperkt inkomen c.q. pensioen
- Verhuist liever niet, eventueel binnen eigen wijk

Gewenste product
- Sociale huur
- Appartement
- Concessie: grondgebonden woning
- Buiten ring nabij voorzieningen

Seniore levensgenieter

Wie zijn het?
- 1 of 2 personen
- 75+
- HBO/WO
- Hoog (midden) inkomen

Woningbehoefte, knelpunten
- Zoekt mooie, gemoedelijke omgeving, gevarieerd
- Gelijkvloers
- Ruime woning, extra slaapkamer

Gewenste product
- Vrijstaande koopwoning, grondgebonden seniorenwoning (patiowoning, bungalows)
- Appartement in particuliere huur
- Concessie: grondgebonden woning
- Woonmilieu: binnen de ring

BIJLAGE – ANALYSE WOONMILIEUS

Hiernaast staan de in de tabellen gebruikte symbolen verklaard.
Er is gekozen voor deze indeling om snel te zien waar de aanvullende behoefte zit.

Legenda			
< 50 woningen	0	500-1000 woningen	++++
50-100 woningen	+	eengezinswoning/grondgebonden	eg
100-200 woningen	++	meergezinswoning/appartement	mg
200-500 woningen	+++		

Centrumstedelijk woonmilieu

In het centrum bestaat nog een extra vraag naar goedkope koop-appartementen.

Categorie	type	aanvullend programma
sociale huur*	mg	0
	eg	0
middenhuur	mg	0
	eg	0
dure huur	mg	0
	eg	0
goedkope koop	mg	+++
	eg	0
middeldure koop	mg	0
	eg	0
dure koop	mg	0
	eg	0

*Een **kwart** van de productie van sociale huur-woningen wordt door corporaties gerealiseerd.

Woonmilieu binnen de Ring

De extra vraag bestaat hier vooral uit eengezinswoningen. Daarnaast is er ook een extra vraag naar goedkope koopappartementen.

Categorie	type	aanvullend programma
sociale huur*	mg	0
	eg	++++
middenhuur	mg	0
	eg	+++
dure huur	mg	0
	eg	0
goedkope koop	mg	+++
	eg	++++
middeldure koop	mg	0
	eg	++++
dure koop	mg	0
	eg	+++

*Een **derde** van de productie van sociale huur-woningen wordt door corporaties gerealiseerd.

Woonmilieu buiten de Ring

De extra vraag bestaat vooral uit sociale huur, goedkope koop en middeldure koop.

Categorie	type	aanvullend programma
sociale huur*	mg	+++
	eg	++++
middenhuur	mg	+
	eg	++
dure huur	mg	0
	eg	0
goedkope koop	mg	+++
	eg	++++
middeldure koop	mg	0
	eg	++++
dure koop	mg	+
	eg	+

*De **helft** van de productie van sociale huur-woningen wordt door corporaties gerealiseerd.

Groenstedelijk woonmilieu

De extra vraag bestaat vooral uit eengezinswoningen. Zowel in de huur als koop.

Categorie	type	aanvullend programma
sociale huur	mg	0
	eg	++
middenhuur	mg	0
	eg	+++
dure huur	mg	0
	eg	0
goedkope koop	mg	++
	eg	++++
middeldure koop	mg	0
	eg	++++
dure koop	mg	0
	eg	0

WOONKWALITEIT

Met iedere nieuwe woningbouwontwikkeling willen wij in de stad woonkwaliteit toevoegen. Dit betekent dat het een ontwikkeling is die voor de toekomstige bewoner(s) prettig is voor de korte termijn maar ook op de langere termijn.

Met uitzondering van tijdelijke woningbouw staan de meeste woningen zeker 50- 80 jaar. Daarom moet iedere woningbouwontwikkeling voldoende kwaliteit in zich hebben, zodat wij over 50 jaar nog steeds kunnen zeggen, dit is een prettige en gewilde woning. Wij kijken naar de totale opbouw van de Eindhovense woningvoorraad en daarmoeten nieuwe ontwikkelingen aan bijdragen, liefst iets aan toevoegen wat we nog onvoldoende hebben.

Hieronder wordt weergegeven wat wij onder woonkwaliteit verstaan

- Licht, lucht, ruimte beleving (voldoende lichtinval, hoogte, vide voor ruimtelijk gevoel etc.)
- Privé en of gezamenlijke buitenruimte
- Voldoende bergruimte, in of rondom de woning
- Geen verplichte meubilering, enkel optioneel
- Bij een groot project: gezamenlijke ruimten voor bv. sport, ontspanning en/of was- en droogvoorziening.
- Bij een groot project: een mix in woningtypen (huur/ koop, aantal kamers en m²) en daarmee een mix in prijs en doelgroepen.
- Levensloopbestendige en toegankelijke woningbouw
- Extra aandacht voor duurzaamheidsmaatregelen
- Bijzonder of uniek project:
  - in de uitvoering (denk aan CPO);
  - in de uitstraling (denk aan geprinte woningen);
  - voor een doelgroep (denk aan uitstroom uit maatschappelijke opvang of een samenwoon collectief).
- Redelijke prijs-kwaliteitverhouding. Hierbij gaan wij uit van het wettelijk Woningwaarderingsstelsel. In dit puntenstelsel krijgt elk onderdeel van de woning, zoals oppervlakte en sanitair, punten. Bij elkaar opgeteld leveren de punten een maximale huurprijs op. Deze wordt elk jaar opnieuw door het Rijk vastgesteld.
- Bij middenhuur woningen gaan we uit van een minimale omvang van 50 m².

STADSGESPREK WONEN IN EINDHOVEN

De gemeente Eindhoven staat de komende jaren voor de enorme opgave om tienduizenden woningen te realiseren. Als deze woningen op de traditionele wijze worden gebouwd gaat dit nooit passen. Daar bovenop is er de ambitie om een inclusieve en innovatieve stad te zijn. Al met al zijn er voldoende redenen om een slim woningbouwprogramma op te stellen.
Tijd om eens met elkaar om de tafel te gaan zitten. Dat gebeurde donderdag 28 november. In een talkshow-setting zaten Desirée Uitzetter (BPD-Neprom), Marnix Norder (Aedes), Cees Jan Pen (Fonty's-lector), Martin Mulder (Woonbond), professionals uit de woningmarkt en wethouder Yasin Torunoglu aan de gespreks-tafel. Het publiek eromheen, partners uit de lokale woningmarkt en vertegenwoordigers van bewonersorganisaties, kreeg van gespreksleidster Elisabeth van den Hoogen uitgebreid de gelegenheid mee te praten.

donderdag 28 november 2019

WOONPROGRAMMA EINDHOVEN

Om te weten voor welke bouwopgave Eindhoven de komende jaren staat, leidde programmaleider wonen Berend Jan Brijder de talkshow in met enkel cijfers van de woningmarkt in Eindhoven. Uit zijn presentatie kwam naar voren dat Eindhoven heel anders moet gaan kijken naar typen woningen en inrichting van de openbare ruimte.

"Eindhoven is booming. Er is veel werk. Er is veel aandacht voor scholing en het is gewoon een fijne plek om te wonen. Dat zien we ook terug in de druk op de woningmarkt. De huidige Woonvisie is de basis van het woonbeleid, waar het woonprogramma een uitwerking van is. "In de huidige woonvisie staat dat een belangrijke opgave is het aantrekken en huisvesten van talent, en een verdere verdichting binnen de ring rondom het centrum. Tegelijkertijd wil Eindhoven verder werken aan een inclusieve stad. Om daar allemaal aan te kunnen voldoen moet Eindhoven slimmer, innovatiever en vraaggerichter bouwen. De huidige woonvisie geeft daarvoor nu te weinig sturing."

WOONPROGRAMMA: DE CIJFERS

Uit alle gepresenteerde cijfers kwam overduidelijk naar voren dat er grote behoefte is aan sociale huurwoningen met een maximale huur van € 720,- per maand en goedkope koopwoningen tot € 200.000,-. Een derde van de woningzoekenden wil zo'n woning en dan het liefst in de binnenstad of de ring eromheen.

Daar komt bij dat er nog een traditioneel beeld is van de ideale woning: grondgebonden met privétuin. Het benodigde bouwvolume zou leiden tot hoge dichtheid, maar dan wel in omgeving met voldoende groen en meer hoogwaardige openbare ruimte.
Om de druk te verlichten zijn er ook mogelijkheden in de bestaande wijken. Hij noemt woningbouw op parkeerterreinen, woningsplitsing en transformatie van onder meer zakelijk vastgoed. Ook worden mogelijke sturingsinstrumenten genoemd: voorschrijven woningbouw programma, doelgroepenverordening,afspraken met marktpartijen, anti-speculatiebeding etc. Ook doorstroming kan de druk verlichten.

Heel andere instrumenten zijn nodig om de bouwproductie praktisch mogelijk te maken. Onder meer mer de prioriteitennota. Die geeft de mogelijkheid om te sturen op waar de woningbouw in de stad gaat landen. Focus binnen de ring, maar zeker ook voldoende ruimte om in de omliggende wijken de noodzakelijke toevoegingen te doen rondom winkelcentra, voorzieningen en HOV-assen. Ook kunnen we door een goed gebruik van de prioriteitennota sturen op programma, snelheid en het voorkomen dat bouwprojecten last van elkaar krijgen of leiden tot tijdelijke onbereikbaarheid van delen van de stad. Verder wordt gezorgd voor flexibiliteit: als iemand komt met een goed plan komt dan kan dat voorrang krijgen.

DISCUSSIE DE AMBITIEUZE STAD

Tafelgasten en het publiek konden bij enkele stellingen aangeven in hoeverre zij het ermee eens of oneens zijn. Aan de hand van de uitslag gingen de tafelgasten met elkaar en het publiek in discussie over het eerste thema:

EINDHOVEN ALS AMBITIEUZE STAD.

OVERZICHT VAN WONINGBEHOEFTE PER PRIJSKLASSE PER DEELGEBIED

Er is een spanningsveld in de grote behoefte aan sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen in het centrum en de ring eromheen, terwijl daar de grond relatief duur is. De behoefte aan middeldure en dure koopwoningen is juist in de buitenwijken weer groot. Opmerkelijk is dat er in de groene buitenwijken vrijwel geen behoefte is aan dure huurwoningen.

STELLING 1

Elk woningbouwproject binnen en buiten het centrum moet ook geschikt zijn voor gezinnen met kinderen.

helemaal oneens	deels oneens	deels eens	helemaal eens	ik heb een heel andere mening
18%	52%	18%	12%	0%

STELLING 2

Voor een privé tuin wil ik best wel verder weg van mijn werk, school en theater wonen.

helemaal oneens	deels oneens	deels eens	helemaal eens	ik heb een heel andere mening
15%	5%	50%	25%	5%

Zowel de professionals aan tafel als het publiek kwamen al snel tot de conclusie dat de ideale woning helemaal niet de grondgebonden woning met een eigen tuin hoeft te zijn.
Marnix Norder zette de toon: “Je wilt innovatief, internationaal en dynamisch zijn. Dat trekt veel bewoners uit het buitenland. Het is een West-Europees idee om met een eigen tuin te wonen. Een Chinees denkt: wat moet ik ermee. Er kunnen enge beesten in voorkomen.”

Andere gezinnen

De bewoners in het publiek zien hun woonomgeving ook veranderen, en dan met name de gezinssamenstellingen. “We hebben nogal een ouderwetse opvatting over hoe gezinnen in de stad wonen. Ik ben jong en zie dat wij heel anders in de stad willen wonen.” Een bewoner zegt te hebben gekozen voor wonen binnen de ring met veel voorzieningen. “Ik heb daarvoor het hebben van een eigen tuin opgeofferd.”
Hierin klinkt ook de druk op de beschikbare woonruimte door. Of zoals een andere bewoner het verwoordt: “Ik woon in de Gildebuurt. Elke keer als een huis leeg staat, zijn er 2.000 gegadigden. Als ik zou willen verhuizen zal ik nooit een huis met een tuin terugvinden.”

Kwaliteit openbare ruimte

Wethouder Torunoglu: “Ik woon in een huis met een tuin in het centrum. Wat een luxe. Ik zou bij een nieuwe woning niet voor tuin gaan maar een appartement met gemeenschappelijke tuin.”
Cees Jan Pen sloot zich aan bij de visie van **Marnix Norder:** “Als je je blindstaart op het ideaal van een privétuin dan ben je geneigd om de openbare ruimte in de stad minder aantrekkelijk te maken. Je geeft je woning ook meer kwaliteit als je in de openbare ruimte kunt sporten, ontspannen, koelte zoeken en andere bewoners ontmoeten.”

Desirée Uitzetter: “Wat doen we tegenwoordig met onze tuinen? Die leggen we dicht met tegels. Wat we met onze tuinen doen, doen we nu ook met onze openbare ruimte.”
Daarop waren de tafelgasten het erover eens dat openbare ruimte nu hufterproof worden ingericht, terwijl deze juist uitnodigend zou moeten zijn. Een ruimte waar de hele buurt zich verantwoordelijk voor voelt.

Urban Villa

Martin Mulder wist de belangstelling van Torunoglu te wekken met zijn uitleg over de urban villa: “Bij een urban villa zijn er een paar bouwlagen van appartementen en is er gezamenlijke (buiten-) ruimte. Beneden wonen de gezinnen en boven zijn andere woningtypen. Je kunt daarin goed jong en oud, sociaal en duur mengen.”
Desirée Uitzetter is daar ook voor. “Ik zie enorm veel hoogbouw ontstaan. Het duurt langer om die te bouwen en bouwkosten zit ook in bouwtijden. Dan zie ik meer in de urban villa. Die kunnen we snel en voor een betaalbare prijs bouwen.”
De voorzitter van de **huurdersbondPEK** in het publiek concludeert: “Ik ben blij met deze avond. Ik hoor allemaal ideeën opborrelen. Het gaat niet alleen maar om aantallen, maar om doelgroepen en woonvormen.”

DISCUSSIE DE SOLIDAIRE STAD

STELLING 3				
De stad wordt onbetaalbaar.				
helemaal oneens	deels oneens	deels eens	helemaal eens	ik heb een heel andere mening
5%	26%	47%	17%	5%

STELLING 4				
De gemeente moet strakker sturen op woningen van maximaal 850 euro huur en maximaal 275.000 koop.				
helemaal oneens	deels oneens	deels eens	helemaal eens	ik heb een heel andere mening
13%	7%	50%	25%	5%

STELLING 5				
Door sociale huurwoningen beter te spreiden over de stad vergroten we de leefbaarheid in buurten en wijken.				
helemaal oneens	deels oneens	deels eens	helemaal eens	ik heb een heel andere mening
2,5%	25%	43%	27%	2,5%

De ambitie om alle lagen van de bevolking in Eindhoven te kunnen laten wonen werd door stelling 3 toch vooral een zorg over de huidige woningmarkt. Bij stelling 4 kwam het meer aan op de instrumenten die de gemeente moet inzetten om daar iets aan te doen. Bij stelling 5 was er algemene consensus bij de tafelgasten en publiek over het belang van gemengde samenstellingen van wijken.

Hoge grondprijzen en speculatie

Bij stelling 3 werden opmerkingen gemaakt over allerlei oorzaken voor de hoge prijzen. Zoals de helft van de beschikbare ruimte die opgaat aan parkeren, waardoor de bebouwbare grond duur wordt.

Een **architect** van een groot woningbouwproject: “Je moet dan heel slimme woonconcepten bedenken om daar iets aan te doen. Betaalbaarheid is belangrijk, zeker voor de middenhuur en goedkope koop waar iedere euro telt. Maar we moeten niet de bouwwereld naar het afvoerputje duwen en wel kwaliteit willen blijven bieden.” Volgens een ontwikkelaar is het ‘ingewikkeld’ om in het centrum goedkoop te bouwen, door de grondprijs en bouwkosten. **Desirée Uitzetter** kijkt daar anders tegenaan: “We hebben het nu heel erg over de nieuwbouw, terwijl in bestaande bouw veel meer mogelijk is. Maar de prijs daarvan is ook een probleem. In verschillende steden wordt nieuwbouw gegijzeld door hoge prijzen van bestaande bouw.”
Hier speelt volgens sommigen speculatie en de conjunctuur een rol. Vanuit het **publiek**: “Een huis was vroeger om in te gaan wonen. Nu is het een speculatieobject geworden.” Een oplossing werd ook aangedragen: “Houd je aan het principe van een woongenootschap: degene die er wonen zijn de eigenaar.” Volgens Uitzetter is de eenvoudigste oplossing een consistent hoge bouwproductie. “Speculatie ontstaat ook door schaarste.”

Wethouder Torunoglu maakt zich zorgen over een nieuwe bubble: “In de crisis stonden woningen onder water. Nu worden weer hypotheken afgesloten tegen astronomische bedragen. Ik maak me zorgen om de volgende crisis.”

Sturing door gemeente

Om de prijzen te drukken en sociale klassen beter te spreiden, vinden de meesten dat de gemeente hierin moet kunnen sturen. **Marnix Norder**: “We richten ons te veel op de mensen die zich toch wel redden. Je haalt het hele draagvlak weg als grote groepen niet mee kunnen doen in nieuwbouwprojecten. Daarvoor is een sterkere overheid nodig die ontwikkelaars uitdaagt of dwingt om iedereen mee te nemen. Je kunt sturen ook omzetten in stimuleren en initiëren. Anders wordt het een dogma en sla je de creativiteit eruit. Geef marktpartijen ook ruimte om tot iets moois en nieuws te komen.”

“ALS JE KIJKT NAAR DE WOONQUOTE - WELK DEEL VAN HET LOON BETAAL IEMAND AAN HUUR - DAN LOOPT DAT OP TOT WEL 50 PROCENT. DE WAARDE VAN MIJN WONING IS IN 37 JAAR 7 KEER HOGER GEWORDEN.”

Martin Mulder kijkt ook naar maatregelen die discutabel zijn. “In Leidsche Rijn, Utrecht kreeg iedereen jeuk van het antispeculatiebeding. Hij ziet meer in actief grondbeleid, een middel dat gemeenten tijdens de crisis in problemen bracht. “Als er grond vrij komt, kun je als gemeente bepalen door het in eigendom te nemen. Dan heb je de regie om ook de voorzieningen te maken.” **Desirée Uitzetter:** “Wat heb je gedaan voor de betaalbaarheid met goedkope woningen die bij verkoop al een veel hogere marktprijs hebben? BPD heeft als gebiedsontwikkelaar een Woningfonds opgezet om betaalbaarheid op lange termijn te waarborgen.”

Meer spreiding: ja!

Iedereen was het erover eens dat er problemen kunnen ontstaan als er te veel sociale woningbouw in een wijk is. Wethouder Torunoglu stelde weliswaar dat er een verband is tussen sociale woningbouw en leefbaarheid, maar vanuit het publiek kwam de opmerking dat alleen mensen ‘met een rugzakje’ nog een woning krijgen toegewezen in woonwijken met veel sociale woningen. “De uitstroom vanuit de zorginstellingen zorgt ervoor dat het meer op de andere huurders aankomt.” **Marnix Norder:** “Mensen die vroeger in opvang woonden, zitten nu in de wijk. Het is een mooi streven, maar het zorgt wel voor problemen. Spreiding is een essentieel punt. Dat moeten we tegen de stroom in sturen.”

Een vertegenwoordiger van een **bewonersorganisatie:** “Mensen wonen niet in een wijk, maar in een straat. Ze hebben te maken met overlast in hun straat, ook al lijkt het op wijkniveau mee te vallen. Er wordt door beleidsmakers te veel op wijkniveau gedacht.”
In de discussie werd vooral het probleem benoemd. De enige suggestie om hier een oplossing tegen te bieden, kwam van een **woningcorporatie**: “Als dertien corporaties in de regio hebben we een manifest gemaakt om meer sociale woningbouw te mengen in bestaande wijken.”

DISCUSSIE DE INNOVATIEVE STAD

STELLING 6

In de toekomst willen we meer delen met anderen en hebben we dus gebouwen en wijken nodig waar dit kan.

helemaal oneens	deels oneens	deels eens	helemaal eens	ik heb een heel andere mening
5%	15%	25%	50%	5%

STELLING 7

Ouderen krijg je moeilijk in beweging om de te grote eengezinswoning te verruilen voor een kleinere gelijkvloerse woning.

helemaal oneens	deels oneens	deels eens	helemaal eens	ik heb een heel andere mening
10%	22%	10%	48%	10%

Iedereen is het erover eens dat er innovatieve woontypen moeten worden ontwikkeld. Daardoor kon de discussie over de innovatieve stad zich toespitsen over de oplossing voor de vergrijzing in de woningmarkt.

Vanuit het **publiek**: “Ik ben een oudere die zes jaar geleden heeft geprobeerd te verhuizen. Ik kan alleen naar een kleinere woning met hogere huur dan ik nu betaal. Ik kan niet weg. Ouderen willen in de eigen wijk blijven wonen. Dus moet je ouderenwoningen in de wijk maken.

Volgens professionals gaat het om de juiste benadering van senioren. Een voorzitter van een **woningcorporatie**: “Als je generaliseert, wordt het onoplosbaar. Maar een op een, met een gesprek aan de keukentafel lukt dat wel. Uitleggen dat ze in de wijk blijven in een woning waarin alles gelijkvloers is en de woonlasten gelijk blijven. Die woningen hebben wij en we geven die mensen voorrang.”

Cees Jan Pen: “Je moet veel beter inspelen op de toekomstige behoeftes van de ouderen. Een echtpaar wil bij elkaar blijven. Als er een overlijdt, ontstaat de ellende.”

Wethouder Torunoglu: “Als een ingrijpende levensgebeurtenis heeft plaatsgenomen, is het al te laat om te verhuizen. Al op je 55 moet je beslissen wat je volgende verhuisbeweging wordt. Hoe langer het duurt, hoe meer gehecht mensen raken. Het is hun laatste verhuizing.

Cees Jan Pen: “Je moet veel meer bouwen voor ouderen, terwijl er nu veel wordt gekeken naar de starter en de expat. Voorzieningen zitten in de binnensteden, waar we juist andere doelgroepen willen. Er wordt geen rekening gehouden met omstandigheden en gezondheidsproblemen die plotseling ontstaan. Bij chronische ziekten kun je bijvoorbeeld redelijk goed voorspellen hoe het verloop zal zijn.

Marnix Norder: “De meest snelgroeiende groep is die van de 55-plussers. Daar moeten we op inzetten. In 1960 hebben we bejaardentehuizen gebouwd. Dat deden we omdat het de snelste manier was om ouderen uit hun grote huizen te krijgen. Je moet iets bouwen waar de ouderen graag naartoe willen. Veel mensen willen bij elkaar wonen, met mensen waar je je mee identificeert.”

Desirée Uitzetter: “Het is te makkelijk om te denken ‘als we maar voor de ouderen bouwen, komt het helemaal goed’. Mensen willen niet als senior benaderd worden. Hoe ga je mensen wel verleiden om in beweging te komen. Daarom moeten we het meer hebben over levensloopbestendig wonen waar je al op jongere leeftijd over nadenkt.”

SLOTWOORD WETHOUDER

Het was interessant om te horen hoe bijvoorbeeld jonge gezinnen anders tegen het wonen in de stad aan kijken. We moeten daarom goed kijken naar nieuwe wooncon-cepten met een andere koppeling tussen openbare ruimte en de grootte van een woning. Ik wil zeker meer zien en weten over urban villa’s.

We moeten de sturing onder de loep nemen. Die mag niet te rigide zijn en we moeten het samen met de bewoners oppakken. We moeten zorgen voor betaalbaarheid in de stad. Bouwen is slechts één manier om dat te realiseren. Mensen raken echt gefrustreerd van een maximale hypotheek van 200.000 euro en een beschikbare woning van minimaal 350.000 euro. Het blijft in meer opzichten een zoektocht naar oplossingen.

EINDHOVEN

Bijlage Resultaten interactie onlinesessies stakeholders juni-juli 2020

Gevolgen van de COVID-19 crisis ondervangen

- Prioriteit: hoog houden van de woningbouwproductie, juist nu! Hiervan profiteren uiteindelijk alle woningzoekenden.
- Gevolgen coronacrisis: diffuus beeld. Het is een probleem voor de economie/arbeidsmarkt en daarna dús voor de woningmarkt. In de lopende woningbouwprojecten is dit nog nauwelijks merkbaar. Projecten gaan door en er is nog geld in de markt.
- Tweedeling die al gaande was in maatschappij en stad, wordt verder versterkt. Het treft vooral kwetsbare groepen (inkomen, sociale problematiek, overlast). De laagste inkomens krijgen de grootste klappen, dat zal nog een aantal jaren doorwerken. Dit is een grote zorg en vraagt aandacht van alle samenwerkende partijen.

Extra aandacht voor groepen die het moeilijk hebben

Uit de gesprekken is gebleken dat met name de volgende groepen het moeilijk hebben op de woningmarkt:

- Stedelijke starter: hoger opgeleide starter, lager inkomen,1-2 persoonshuishouden, gericht op centrum.
- Settlers: laag tot middelbaar opgeleide starter, lager inkomen,1-2 persoonshuishouden, lager en middelbaar opgeleid, gericht op wijken buiten centrum
- Traditionele gezinnen: gezinnen met maximaal een middeninkomen die zoeken naar een grotere woning
- Wijkgebonden senioren: laag inkomen, willen in de wijk blijven wonen
- Spoedzoekers: hebben snel huisvesting nodig, maar geen recht hebben op urgentie (bijvoorbeeld: mensen in scheiding, arbeidsmigranten)
- Internationale studenten

Werken aan een stad voor iedereen

- Streven naar inclusieve stad en wijken wordt breed gedeeld!
- Dilemma: verdichten in de stad is noodzakelijk, niet alleen in het centrum. Maar huidige bewoners van wijken en buurten zien hun omgeving mogelijk snel veranderen. Dit vraagt nauwkeurige aandacht, geleidelijkheid is noodzakelijk. We moeten ook bijzonder zorgvuldig zijn naar de zittende bewoners!
- Kansen voor een ander woningbouwprogramma: in het verleden kon je neerzetten wat je wilde, het werd toch wel verkocht. Dat staat nu in een ander daglicht: partijen zijn nu kritischer bij het bepalen van locaties en programma.
- Er is meer focus nodig op goedkoop/betaalbaar/middelduur in huur en koop. Mix in stad en wijk van groot belang, dat wordt breed gedragen door stakeholders. Overal sociale huur, maar wel met een goede mix! Met oog voor schaalniveau: homogene buurten in heterogene wijken.
- Buitenruimte wordt steeds belangrijker (aan huis, openbare ruimte). Niet alleen in het hoogste segment.
- Doorstroming is belangrijk, maar gebeurt niet vanzelf (zeker niet door ouderen). Kunst van het verleiden! Breng een treintje op gang, bouw het juiste programma, vul aan met instrumentarium (bijvoorbeeld doorstroommakelaar, ouderen “ontzorgen”, beperken huursprong, et cetera). Denk ook aan hofjes (Knarrenhof) als nieuw concept voor ouderen (doorstroming). Urban villa’s en boven-beneden-woningen dragen bij aan een goede mix van doelgroepen in een buurt.
- Instrumenten: borg goed dat goedkoop/betaalbaar/middelduur in huur en koop gebouwd wordt, maar ook beschikbaar blijft voor de betreffende doelgroep! Denk aan Doelgroepenverordening en bijzondere koopconstructies

EINDHOVEN

gemeente Eindhoven
Griffie Gemeenteraad,
Behandeld door T. Veuskens
Raadsnummers

Verzenddatum 2 oktober 2020

Commissie Advies

Betreft Meningsvorming: Commissienotities Ontwikkelperspectief Centrum, concept-Verdichtingsvisie Binnenstad en het Woonprogramma

Deze drie commissienotities zijn in samenhang behandeld in de meningsvormende vergadering van 29 september 2020. De fracties CU, D66, CDA, LPF, SP, VVD, 50PLUS, OAE, GL, PvdA en LE hebben het woord gevoerd.

De fracties onderschrijven op hoofdlijnen de visies en het woonprogramma en erkennen de grote noodzaak om snel te bouwen in verband met de woningnood.

De inbreng van de fracties ging met name over:

- verdichting en (hoog)bouwlocaties ook buiten het centrum;
- bouwhoogtes en de locaties voor woontorens in relatie tot de bestaande laagbouw, de mogelijke windoverlast en invulling van de plinten;
- groen niet alleen op daken en aan gevels maar ook op het maaiveldniveau;
- de toevoeging van meer water (blauw) in de binnenstad;
- bereikbaarheid en de toename van verkeer in het centrum;
- 20% tot 30% sociale huurwoningen in de binnenstad;
- prijzen en differentiatie in het woningaanbod (ook middeldure huur en koop);
- de rol van bedrijven en onderwijsinstellingen bij de woningvraag;
- duurzaamheid in het woonprogramma en opties voor circulair bouwen.

Discussie gaat onder andere over het percentage sociale en betaalbare woningen, verdichting buiten het centrum, de hoogte van en locaties voor hoogbouw en de volgordelijkheid van bouwen vs. knelpunten/randvoorwaarden op het gebied van bereikbaarheid, groen en water.

Namens het college reageren de wethouders Torunoglu, Thijs en List.

Wethouder Torunoglu beantwoordt de gestelde vragen en geeft hierbij aan dat hij breed draagvlak voelt voor het voorliggende woonprogramma en de noodzaak voor woningen.

Hij geeft verder onder andere aan dat:

- hij hierbij ook kijkt naar locaties buiten het centrum, in de wijken;
- er wordt samengewerkt met de niet-daeb tak van woningcorporaties en deze afspraken worden nader uitgewerkt in het raadsvoorstel woonprogramma;
- na vaststelling van het verdichtingsvisie en woonprogramma en het in beeld brengen van de kansenkaart, gaat hij werkgevers, ontwikkelaars, etc. aanzetten om zoveel mogelijk woningen te bouwen;

- bouwen in het centrum niet gebeurt zonder onderliggend mobiliteitsplan;
- de programmering van de plinten (naast horeca ook maatschappelijke functies) wordt expliciet meegenomen in het raadsvoorstel;
- hij neemt ‘meer water in de binnenstad’ op in de verdichtingsvisie, met de kanttekening dat hier publieke middelen bij horen, bijv. via Fonds Bovenwijks.

Wethouder Thijs reageert op de inbreng en vragen over groen, water, klimaat en energie. Hij benadrukt dat het juist de bedoeling dat er meer groen in de binnenstad komt dan alleen op daken en gevels van gebouwen. Komend jaar komt hij met een ‘Groenplan’. Hierin staat uitgewerkt hoe de groene vlekken uit het Ontwikkelplan Centrum nader ingevuld worden: een groen raamwerk. Hierin wordt ook water (blauw) meegenomen, bijv. waar historische wateren naar boven kunnen worden gehaald.

Wethouder List licht de integraliteit en de fasering in de plannen toe op het gebied van bouwen, verstedelijking en mobiliteit. Het college wil de binnenstad bereikbaar houden maar ze zegt ook dat niet iedereen die in de binnenstad komt te wonen de ruimte zal hebben voor een eigen auto en parkeerplek. Woningen zijn wel altijd bereikbaar: de alternatieven moeten daarvoor op orde zijn.

Ze zegt toe dat de raad een overzicht ontvangt van de maatregelen die de komende jaren ingezet worden op het gebied van mobiliteit in relatie tot het ontwikkelplan centrum.

De raadsvoorstellen Verdichtingsvisie en Woonprogramma komen in december naar de raad.

De secretaris van de meningsvorming,
T. Veuskens

EINDHOVEN

gemeente Eindhoven
Griffie Gemeenteraad,
Behandeld door T. Veuskens
Raadsnummers

Verzenddatum 2 oktober 2020

Commissie Advies

Betreft Meningsvorming: Commissienotities Ontwikkelperspectief Centrum, concept-Verdichtingsvisie Binnenstad en het Woonprogramma

Deze drie commissienotities zijn in samenhang behandeld in de meningsvormende vergadering van 29 september 2020. De fracties CU, D66, CDA, LPF, SP, VVD, 50PLUS, OAE, GL, PvdA en LE hebben het woord gevoerd.

De fracties onderschrijven op hoofdlijnen de visies en het woonprogramma en erkennen de grote noodzaak om snel te bouwen in verband met de woningnood.

De inbreng van de fracties ging met name over:

- verdichting en (hoog)bouwlocaties ook buiten het centrum;
- bouwhoogtes en de locaties voor woontorens in relatie tot de bestaande laagbouw, de mogelijke windoverlast en invulling van de plinten;
- groen niet alleen op daken en aan gevels maar ook op het maaiveldniveau;
- de toevoeging van meer water (blauw) in de binnenstad;
- bereikbaarheid en de toename van verkeer in het centrum;
- 20% tot 30% sociale huurwoningen in de binnenstad;
- prijzen en differentiatie in het woningaanbod (ook middeldure huur en koop);
- de rol van bedrijven en onderwijsinstellingen bij de woningvraag;
- duurzaamheid in het woonprogramma en opties voor circulair bouwen.

Discussie gaat onder andere over het percentage sociale en betaalbare woningen, verdichting buiten het centrum, de hoogte van en locaties voor hoogbouw en de volgordelijkheid van bouwen vs. knelpunten/randvoorwaarden op het gebied van bereikbaarheid, groen en water.

Namens het college reageren de wethouders Torunoglu, Thijs en List.

Wethouder Torunoglu beantwoordt de gestelde vragen en geeft hierbij aan dat hij breed draagvlak voelt voor het voorliggende woonprogramma en de noodzaak voor woningen.

Hij geeft verder onder andere aan dat:

- hij hierbij ook kijkt naar locaties buiten het centrum, in de wijken;
- er wordt samengewerkt met de niet-daeb tak van woningcorporaties en deze afspraken worden nader uitgewerkt in het raadsvoorstel woonprogramma;
- na vaststelling van het verdichtingsvisie en woonprogramma en het in beeld brengen van de kansenkaart, gaat hij werkgevers, ontwikkelaars, etc. aanzetten om zoveel mogelijk woningen te bouwen;

- bouwen in het centrum niet gebeurt zonder onderliggend mobiliteitsplan;
- de programmering van de plinten (naast horeca ook maatschappelijke functies) wordt expliciet meegenomen in het raadsvoorstel;
- hij neemt ‘meer water in de binnenstad’ op in de verdichtingsvisie, met de kanttekening dat hier publieke middelen bij horen, bijv. via Fonds Bovenwijks.

Wethouder Thijs reageert op de inbreng en vragen over groen, water, klimaat en energie. Hij benadrukt dat het juist de bedoeling dat er meer groen in de binnenstad komt dan alleen op daken en gevels van gebouwen. Komend jaar komt hij met een ‘Groenplan’. Hierin staat uitgewerkt hoe de groene vlekken uit het Ontwikkelplan Centrum nader ingevuld worden: een groen raamwerk. Hierin wordt ook water (blauw) meegenomen, bijv. waar historische wateren naar boven kunnen worden gehaald.

Wethouder List licht de integraliteit en de fasering in de plannen toe op het gebied van bouwen, verstedelijking en mobiliteit. Het college wil de binnenstad bereikbaar houden maar ze zegt ook dat niet iedereen die in de binnenstad komt te wonen de ruimte zal hebben voor een eigen auto en parkeerplek. Woningen zijn wel altijd bereikbaar: de alternatieven moeten daarvoor op orde zijn.

Ze zegt toe dat de raad een overzicht ontvangt van de maatregelen die de komende jaren ingezet worden op het gebied van mobiliteit in relatie tot het ontwikkelplan centrum.

De raadsvoorstellen Verdichtingsvisie en Woonprogramma komen in december naar de raad.

De secretaris van de meningsvorming,
T. Veuskens