

## **Oplegvel Raadsvoorstel inzake Woningbouwproductie 2005-2010**

### **1 Samenvatting**

De woningproductie in stad én regio blijft achter bij de onder andere met het Rijk overeengekomen taakstelling voor de periode 2005-2010. Bovendien zijn ook de omliggende gemeenten er nog niet volledig in geslaagd om de afgesproken (sociale) bouwopgave te realiseren.

Als uitvloeisel van het coalitieakkoord Eindhoven Eén waarin staat verwoord dat met deze situatie korte metten moet worden gemaakt is, onder leiding van de directeur van de dienst Stedelijke Ontwikkeling en Beheer, een Taskforce Woningbouwproductie met werkzaamheden gestart om dit probleem te tackelen. In het collegeakkoord 2006-2010, Eindhoven Eén, is expliciet een woningproductie van gemiddeld 1.500 woningen per jaar als doelstelling geformuleerd. In de nieuwbouw binnen de grotere exploitatiegebieden zal het aandeel betaalbare huur- en/of koopwoningen gemiddeld op 30% moeten liggen. Deze concrete doelstellingen zijn het uitgangspunt van de Taskforce Woningbouwproductie. Met het verhogen van de kwantiteit moet ook de aandacht voor de kwaliteit in termen van woonmilieus, doelgroepen, type, omvang, betaalbaarheid en duurzaamheid van de woning gelijk opgaan.

Het voorstel is als volgt opgebouwd:

- ◆ Doelstellingen (wat willen we bereiken; inclusief woningbouwafspraken (SRE en BOR));
- ◆ Analyse van de woningmarkt:
  - ◆ regio, SRE;
  - ◆ Eindhoven;
- ◆ Analyse vertragingen en versnellingsmogelijkheden.

Daarnaast wordt in het voorstel expliciet het antwoord gegeven op een tweetal toezeggingen die aan de raad zijn gedaan en nauw samenhangen met bovenstaande problematiek:

- 1 aanpak knelpunten regionale woningmarkt tot 2010, aangenomen motie in raadsvergadering van 10 november 2005;

- 2 inzicht in fluctuaties tussen huur↔koop van actuele bouwplannen in de stad, toezegging van het college van burgemeester en wethouders in raadsvergadering van 26 september 2005.

**2 Bijlage(n)**

- 1 Woningmarktonderzoek SRE 2005-2006, juni 2006.
- 2 SRE, Onderzoek en analyse stagnatie woningbouwproductie, d.d. 28 juni 2006.
- 3 SRE, Handreiking versnelling woningbouwproductie, d.d. 28 juni 2006.
- 4 Projectenlijst Woningbouwproductie, d.d. 6 december 2006.
- 5 Actuele motie "Aanpak knelpunten regionale woningmarkt tot 2010", aangenomen motie in raadsvergadering van 10 november 2005.
- 6 Inzicht in fluctuaties tussen huur↔koop van actuele bouwplannen in de stad, toezegging van het college burgemeester en wethouders in raadsvergadering van 26 september 2005.

De bijlagen liggen ter inzage in de leeskamer.

## **Raadsvoorstel inzake Woningbouwproductie 2005-2010**

### **1 Inleiding**

De woningproductie in stad én regio blijft achter bij de onder andere met het Rijk overeengekomen taakstelling voor de periode 2005-2010. Bovendien zijn ook de omliggende gemeenten er nog niet volledig in geslaagd om de afgesproken (sociale) bouwopgave te realiseren.

Als uitvloeisel van het coalitieakkoord Eindhoven Eén waarin staat verwoord dat met deze situatie korte metten moet worden gemaakt is, onder leiding van de directeur van de dienst Stedelijke Ontwikkeling en Beheer, een Taskforce Woningbouwproductie in juni met werkzaamheden gestart om dit probleem te tackelen.

In het collegeakkoord 2006-2010, Eindhoven Eén, is expliciet een woningproductie van gemiddeld 1.500 woningen per jaar als doelstelling geformuleerd. In de nieuwbouw binnen de grotere exploitatiegebieden zal het aandeel betaalbare huur- en/of koopwoningen gemiddeld op 30% moeten liggen. Deze concrete doelstellingen zijn het uitgangspunt van de Taskforce Woningbouwproductie. Met het verhogen van de kwantiteit moet ook de aandacht voor de kwaliteit in termen van woonmilieus, doelgroepen, type, omvang, betaalbaarheid en duurzaamheid van de woning gelijk opgaan.

Het voorstel is als volgt opgebouwd:

- ◆ Doelstellingen (wat willen we bereiken; inclusief woningbouwafspraken (SRE en BOR));
- ◆ Analyse van de woningmarkt:
  - ◆ regio, SRE;
  - ◆ Eindhoven;
- ◆ Analyse vertragingen en versnellingsmogelijkheden.

Daarnaast wordt expliciet het antwoord gegeven op een tweetal toezeggingen die aan de raad zijn gedaan en nauw samenhangen met bovenstaande problematiek:

- 1 aanpak knelpunten regionale woningmarkt tot 2010, aangenomen motie in raadsvergadering van 10 november 2005;

2 inzicht in fluctuaties tussen huur↔koop van actuele bouwplannen in de stad, toezegging van het college burgemeester en wethouders in raadsvergadering van 26 september 2005.

## 2 Wat willen we bereiken

- 1 Een gemiddelde woningproductie van 1.500 woningen in de periode 2005-2010 (conform regionale woningbouwafspraken, BOR-afspraken en coalitieakkoord Eindhoven Eén).
- 2 In de nieuwbouw binnen de grotere exploitatiegebieden zal het aandeel betaalbare huur- en/of koopwoningen gemiddeld op 30% moeten liggen. Hiermee wordt een gedifferentieerde buurtopbouw beoogd teneinde een leefbare samenleving te bevorderen (conform coalitieakkoord Eindhoven Eén).

## 3 Woningbouwafspraken (SRE en BOR)

Regionaal Woningbouwprogramma SRE: op 21 december 2006 heeft de Regioraad het aangepaste Regionale Woningbouwprogramma vastgesteld. De woningbouwopgave voor Eindhoven (maximale variant) bedraagt 7.500 woningen over de periode 2005-2010. Eindhoven dient in deze periode (minimaal) 1.340 sociale woningen te bouwen.

De afspraken met het Rijk en de zogenaamde BOR-afspraken zijn verwerkt in dit Regionaal Woningbouwprogramma. Het Eindhovens aantal komt overeen met de 1.500 woningen per jaar, gedurende 5 jaar, zoals genoemd in Eindhoven Eén.

Woningbouwafspraken met omliggende gemeenten (BOR): op 9 maart 2004 zijn er woningbouwafspraken gemaakt tussen de acht convenantgemeenten (Eindhoven en omliggende gemeenten plus Helmond):

- ◆ realiseren Eindhovense behoefte van 10.000 woningen buiten de gemeentegrens van Eindhoven (overloopopgave), verdeeld per gemeente. Deze woningen worden opgeleverd in de periode 2010-2030;
- ◆ terugdringen scheefheid goedkope woningen/dure woningen tussen Eindhoven en randgemeenten en voorzien in eigen sociale woningbehoefte. Deze zijn vertaald in aantallen per gemeente in het convenant. Deze sociale woningbouw moet gerealiseerd worden vanaf 2005.

In een op 27 oktober 2006 gehouden conferentie tussen de Bestuurscommissie Stedelijk Gebied en het Dagelijks Bestuur van het SRE zijn deze afspraken herbevestigd.

De BOR-afspraken zullen blijvend worden gemonitord. Hierover zult u jaarlijks worden geïnformeerd (eerstvolgende rapportage 1<sup>e</sup> kwartaal 2007). De stand van zaken op dit moment kan worden afgeleid uit de regionale monitor (zie verderop).

### 3a Analyse van de regionale woningmarkt

#### Regionaal woningmarktonderzoek 2005/2006

- ◆ *Kwantiteit*

Er is nog steeds sprake van een regionaal woningtekort. Het Regionaal Woningbouwprogramma en de woningbouwafspraken met het Rijk zijn erop gericht om dit woningtekort in de periode 2005-2010 terug te dringen.

◆ *Kwaliteit*

In de plannen wordt teveel ingezet op het middeldure en dure koopsegment (vanaf € 186.000,-). Er wordt te weinig in de sociale sector gepland, vooral huur tot € 500,-. Daar is nu meer behoefte aan dan er in de plannen is opgenomen. Zowel de kwantiteit als de kwaliteit vragen om meer extra aandacht.

**Monitor Regionaal Woningbouwprogramma SRE**

Uit de regionale monitor blijkt dat het SRE, als de lijn van 2005 (productie 58%) wordt doorgetrokken de woningbouwafspraken met het Rijk voor 2005-2010 niet kan waarmaken. Een korte aanvullende inventarisatie leverde op dat 2006 vermoedelijk wel een hogere productie gaat opleveren (92%) dan 2005, maar dat nog steeds niet volstaan wordt aan de jaarproductie. De stijging van de woningproductie in 2006 komt m.n. door Eindhoven en Helmond.

*Monitor sociale woningbouw BOR-afspraken*

Sociale woningen worden op dit moment vooral gebouwd door Eindhoven, Helmond, Veldhoven en Best. De randgemeenten (m.u.v. Best, Veldhoven) bouwen voorsnog niet voor de sociale sector. Wij treffen in het SRE- en BOR-verband op dit moment een positieve grondhouding aan om deze trend gezamenlijk om te buigen.

% sociale sector	convenant	2005
<b>Best</b>	31%	56%
<b>Eindhoven</b>	25%	31%
<b>Geldrop-Mierlo</b>	30%	0%
<b>Helmond</b>	25%	41%
<b>Nuenen c.a.</b>	44%	0%
<b>Son en Breugel</b>	32%	0%
<b>Veldhoven</b>	28%	22%
<b>Waalre</b>	50%	0%

**Regionaal overleg**

Bovengenoemde onderzoeken/resultaten zijn uitgebreid besproken in het Regionaal Platform Wonen, het regionaal portefeuillehoudersoverleg (SRE) en de Bestuurscommissie Stedelijk Gebied (BOR-commissie). Op korte termijn geldt nog steeds: "bouwen, want er zijn tekorten". We bouwen immers veel minder dan we

van plan waren. De woningbouwafspraken 2005-2010 met het Rijk blijven daarmee onverkort van kracht (zie ook aangepast Regionaal Woningbouwprogramma). Daarnaast wordt de handreiking 'Versnelling woningbouw' in het regionaal convenant Wonen opgenomen als leidraad van handelen. Dit zal ook in Eindhoven als praktische leidraad gebruikt gaan worden. Het SRE, de provincie, de Bestuurscommissie Stedelijk Gebied en het Rijk monitoren de ontwikkelingen en gemeenten spreken elkaar nadrukkelijker hierop aan.

Belangrijk punt van aandacht en zorg is het feit dat de gemeenten van het Stedelijk Gebied Eindhoven er tot op heden onvoldoende in slagen om sociale woningbouw te realiseren.

Zoals hierboven reeds gemeld, wordt door ons in het SRE (BOR-verband) op dit moment een positieve grondhouding aangetroffen om gezamenlijk deze trend om te buigen. In het eerste kwartaal 2007 verschijnt er een gezamenlijke notitie van de BOR-gemeenten, die aan alle gemeenteraden verspreid zal worden. Momenteel wordt in de BOR-commissie gesproken over een nadere precisering van de afgesproken sanctiemethodiek.

Bovenstaande tekst is ook het antwoord op de aangenomen motie om in overleg te treden met de collegae van de omliggende gemeenten en zich in te zetten voor de spoedige totstandkoming van een gezamenlijk Plan van aanpak voor de knelpunten in de regionale woningmarkt tot 2010 en dit Plan van aanpak voor te leggen aan de raad (motie raadsvergadering 10 november 2005: aanpak knelpunten regionale woningmarkt tot 2010).

### 3b Analyse van de Eindhovense woningmarkt

#### Analyse van de woningmarkt in relatie tot het collegeprogramma Eindhoven Eén en het Woonprogramma 2005-2010

Het nieuwbouwprogramma 2005-2010, zoals vastgesteld door de raad in november 2004, naar gebieden en prijsklassen ziet er in een notendop als volgt uit:

- ◆ uitleglocaties : 3.500
- ◆ bebouwd/uitbreiding/centrum : 850
- ◆ bebouwd/uitbreiding/overig : 1.250
- ◆ bebouwd/vervanging : 1.900
- ◆ totaal bruto : 7.500

#### Procentuele verdeling naar prijsklassen bruto nieuwbouw:

	Goedkoop	Middelduur	Duur
Huur	10-15	10-15	5-10
Koop	0-5	40-45	20-25

#### Prijsklassen per 1 juli 2006:

Huur	Goedkoop	tot € 339,--
------	----------	--------------

	Middelduur	€ 339,-- tot € 520,--
	Duur	€ 520,-- of meer
Koop	Goedkoop	tot € 186.000,--
	Middelduur	€ 186.000,-- - € 320.000,--
	Duur	meer dan € 320.000,--

Het collegeprogramma Eindhoven Eén spreekt van in de nieuwbouw binnen de grotere exploitatiegebieden zal het aandeel betaalbare huur- en/of koopwoningen gemiddeld op 30% moeten liggen. Hiermee wordt een gedifferentieerde buurtopbouw beoogd teneinde een leefbare samenleving te bevorderen. De bovengenoemde definities van goedkope koop, goedkope huur en de middeldure huur vormen samen "het aandeel betaalbare huur- en/of koopwoningen".

Naast de wijkvernieuwingsgebieden zullen in de periode 2006 t/m 2009 onder de titel "grotere exploitatiegebieden met 30% betaalbare huur- en/of koop" vallen:

- ◆ Emmasingelkwadrant;
- ◆ Blixembosch Noordoost.

Van de plannen in de initiatieffase zullen de volgende gebieden onder deze titel vallen:

- ◆ Castiliëlaan;
- ◆ Zwaanstraat/Strijp R;
- ◆ Nachtegaallaan/NRE-terrein;
- ◆ Karel de Grotelaan/Humperdincklaan;
- ◆ Willemstraat (v/d Ven & Co/Vogelzang).

Voor het woningbouwprogramma van bovengenoemde gebieden zal vanuit de bestaande buurtdifferentiatie naar de locatie worden geredeneerd.

Voor de volgende "grotere exploitatiegebieden" waar in de periode 2006-2010 wordt gebouwd zijn al programmatische afspraken gemaakt (het percentage betaalbare huur- en/of koopwoningen) Meerhoven/Waterrijk (20%), Strijp S (10%), Lievendaal/ Polynorm (25 %), Tongelresche Akkers (0%), Stadionkwartier (40%).

Op basis van het regionale woningmarktonderzoek 2005/2006 kunnen voor Eindhoven de volgende conclusies worden getrokken:

- 1 het gemiddelde bouwvolume in de periode 2005-2010 moet 1.500 woningen per jaar blijven;
- 2 het voorgenomen aantal middeldure en dure koopwoningen voor deze periode is groter dan de berekende vraag. Een programmatische verhoging van de bandbreedte van de middeldure huurwoningen met 10% en een verlaging van de bandbreedte van de middeldure koop met 10% is nodig. De markt pakt deze vraag overigens al op. De voorgestelde procentuele verdeling naar prijsklassen ziet er dan als volgt uit:

	Goedkoop	Middelduur	Duur
Huur	10-15	20-25	5-10

Koop	0-5	30-35	20-25
------	-----	-------	-------

- 3 de behoefte aan centrumstedelijk wonen (inclusief Strijp S) is nog groter dan verwacht. Er zullen daarom waarschijnlijk meer dan 850 woningen gerealiseerd worden;
- 4 bovengenoemde conclusies vormen een belangrijke input bij de herijking van de Prioriteitennota.

Tot slot zal in Eindhoven de komende periode actief ingezet worden op Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Hierover zal binnenkort een dossier aan het college van burgemeester en wethouders worden voorgelegd.

#### **Toezegging college van burgemeester en wethouders: inzicht fluctuatie tussen huur↔koop in bouwplannen**

Onderstaande tekst is het antwoord op de toezegging van het college burgemeester en wethouders in de raadsvergadering van 26 september 2005 om inzicht te geven in fluctuaties tussen huur↔koop van actuele bouwplannen in de stad:

In de marktsituatie van de afgelopen jaren is er in een beperkt aantal gevallen, om de afzet te waarborgen, sprake geweest van omzetting van koop naar huur. Het project Emmasingelkwadrant/Admirant was bijvoorbeeld oorspronkelijk volledig koop en is bij aanvang van de bouw voor 50% omgezet naar huur. Een ander voorbeeld is het project Emmasingelkwadrant/Regentenkwartier (gebouw de Ridder) waar 90 woningen die oorspronkelijk bestemd waren voor de verkoop zijn omgezet naar huurwoningen voor senioren. Tot slot een voorbeeld in de Kruidenbuurt waar een beperkt aantal koopwoningen is omgezet naar huurwoningen.

Bovenstaande voorbeelden laten zien dat de woningmarkt in beweging is maar dat de omvang van de fluctuaties de doelstelling van 1.500 woningen per jaar maar beperkt beïnvloeden. Deze marktbevingen bevestigen de legitimatie i.c. de noodzaak van de hierboven genoemde programmatische bijstelling van middelduur koop naar middelduur huur.

#### **4 Versnellingsmogelijkheden woningbouwproductie**

##### **4.1 Wat is er al opgepakt**

- A In opdracht van het SRE is voor de regio een rapport opgesteld waarin een analyse is gegeven van de stagnatie in de woningbouw. Tevens is er een "Handreiking versnelling woningbouwproductie" opgesteld. In 2005 lag Eindhoven met een realisatiepercentage van 47% van de woningbouwtaakstelling onder het gemiddelde van het SRE (49%).

Vertragsfactoren die meer specifiek voor Eindhoven gelden zijn:

- 1 beperkte eigendomssituatie gemeente;
- 2 veel binnenstedelijke locaties;

- 3 externe veiligheid (treinspoor; vliegveld);
- 4 onvoldoende zicht op voortgang/planning van projecten;
- 5 uitgifte van grond in kleine volumes;
- 6 het laat betrekken van marktpartijen bij locatieontwikkeling (na vaststelling stedenbouwkundig plan).

Onderstaande matrix geeft de kern van het rapport weer. Beïnvloedingsmogelijkheden stagnerende factoren:

Onderdeel	Is dat te beïnvloeden op lokaal en/of regionaal niveau?
Stand economie en consumentenvertrouwen	nee, is een gegeven, bedrijvigheid SRE-gebied onderdeel van (inter)nationale economie
Onderhandelingen tussen partijen	ja, is verantwoordelijkheid van betrokken partijen
Bestuurlijke en ambtelijke kracht	ja, is verantwoordelijkheid van gemeenten
RO-procedures	nee, nationale wetgeving, slim gebruikmaken van bestaande instrumenten

Procedureel is er de meeste winst te behalen gedurende de contractfase. Dit is het onderhandelingsveld waarvoor gemeente, ontwikkelaar/bouwer en/of corporatie samen verantwoordelijk zijn. Het Regionaal Platform Wonen (waarin corporaties, huurders, projectontwikkelaars, makelaars, gemeenten en beleggers zitting hebben) stelt een regionaal Convenant Wonen op waarin de ondertekenaars de 'Handreiking versnelling woningbouwproductie' als leidraad van handelen erkennen. Eindhoven is voornemens dit convenant te ondertekenen. Daarnaast zullen er in 2007 en verder door het SRE masterclasses worden georganiseerd rondom het thema "versnelling woningbouwproductie". Eindhoven zal hieraan actief deelnemen.

B Onder leiding van de directeur van de dienst Stedelijke Ontwikkeling en Beheer is een Taskforce Woningbouwproductie ingesteld om de doelstellingen van woningbouwproductie en differentiatie te realiseren. De volgende acties zijn reeds opgepakt:

- 1 een screening van de lopende woningbouwprojecten 2006-2010, met daarbij tevens de kritische factoren voor de doorlooptijden en versnellingsmogelijkheden; tevens zijn de projecten 2010-2011 gescreend op de mogelijkheden om te versnellen;
- 2 interviews met externe partijen, zijnde ontwikkelaars van grote woningbouwprojecten. Gesprekken zijn gevoerd om hen tot snellere woningbouwproductie te bewegen;
- 3 een analyse van de woningbouwmonitor en de vergunningverlening;
- 4 zoeken naar nieuwe projecten om de productie te verhogen;
- 5 eerste inventarisatie van aanvullende creatieve oplossingen.

*Toelichting 1 t/m 3*

Voor de jaren 2006 en 2007 kan nagenoeg niet meer worden gestuurd op de woningbouwproductie.

Hierdoor ontstaat het volgende beeld:

2005 700 woningen

2006 1.160 woningen

2007 1.440 woningen

Totaal: 3.300 woningen in de eerste 3 jaren van de 5-jaarsperiode waarin 7.500 woningen gebouwd moeten worden.

Voor de productie in de jaren 2008 en 2009 is een inventarisatie gemaakt van de bestuurbare en beïnvloedbare projecten uit de woningbouwmonitor.

Daarbij zijn ook de geprognosticeerde jaren 2010 en 2011 meegenomen, omdat versnelling van die projecten tot een vergroting van de productie voor 2010 kan leiden. In de bijlagen is hiervan het resultaat opgenomen: een projectenportefeuille van de grotere projecten waarop gestuurd gaat worden.

Voor de jaren 2008-2009 zitten er ca. 6.500 woningen in portefeuille. Kijkende naar de doelstellingen dan moeten er minimaal 4.200 woningen (ruim 65% van de portefeuille) worden gebouwd waarvan binnen de grotere exploitatiegebieden het aandeel in de betaalbare huur- en koopsector gemiddeld op 30% moet liggen.

De kern van de zaak is nu op welke wijze de gemeente kan sturen en beïnvloeden op het behalen van die 4.200 woningen, in een samenstelling die aansluit op de woningbehoefte van de stad en beantwoordt aan de 30%-doelstelling.

Van de 6.500 woningen die in portefeuille zitten voor de jaren 2008 en 2009 bestaat 55% uit appartementen. De woningbehoefte aan appartementen is echter niet zo groot. Het aanbod correspondeert dus niet met de vraag. Dit zal, volgens ervaring, ook zo door de markt worden opgevat en gecorrigeerd. Dat zal op zich al leiden tot vertraging en/of uitval. De Prioriteitennota moet hiermede sturing aan geven.

Overigens dient hierbij opgemerkt te worden dat de vraag naar appartementen te maximaliseren is door de juiste appartementen op de juiste plaats te bouwen. Stadsdeelgericht kan de vraag namelijk variëren: denk bijvoorbeeld aan een senior uit Gestel die graag naar een seniorenappartement in de buurt wil verhuizen, maar niet naar een appartementencomplex verder weg. Het is dus van groot belang om ook de vraag en het aanbod van appartementen genuanceerd te benaderen. Uitgaande van een woningproductie van 4.200 woningen in 2008-2009 kunnen er naar schatting ongeveer 1.400 appartementen door de markt worden opgenomen en gebouwd. De portefeuille laat dit ruimschoots toe. Dit betekent echter wel dat

er 2.800 grondgebonden woningen gebouwd moeten worden. De portefeuille bevat 3.000 grondgebonden woningen. Op basis van ervaring is bekend dat een deel van deze portefeuille (ca. 30%) om allerlei redenen (w.o. marktrisico) zal uitvallen en/of vertragen. Dan resteert een bouwproductie van ca. 2.100 grondgebonden woningen.

Dit betekent dat van de ambitie van 4.200 woningen, naar de situatie op dit moment, 3.500 woningen haalbaar worden geacht. Een reëel gat van 700 met name grondgebonden woningen resteert.

Wij zullen ons maximaal inzetten om het gesignaleerde "gat" van 700 woningen te dichten door continu kritisch te zijn op kansen tot procesversnelling.

Zowel ambtelijk als bestuurlijk zal de nodige inspanning moeten worden verricht om de vereiste korte doorlooptijd van deze gebiedsontwikkelingen te realiseren (denk aan capaciteit, de wijze van het verkrijgen van draagvlak voor de ontwikkeling, de selectie van de marktpartijen, zie verderop).

Daarboven zullen wij de ontwikkeling van de locatie Blixembosch Noordoost reeds nu gaan realiseren. De locatie Blixembosch Noordoost heeft ca. 450 woningen. De planning van Blixembosch wordt mede bepaald door Rijkswaterstaat (snelweg). Minimaal 100 woningen moeten in een goede afstemming met Rijkswaterstaat binnen de 5-jaarsperiode kunnen worden opgeleverd. De rest kan pas in 2009 in aanbouw worden genomen (dus oplevering ná 2009).

Uit het woningmarktonderzoek 2005/2006 blijkt verder dat er teveel woningen in de middeldure koop (€ 186.000,-- tot € 320.000,--) en te weinig in de middeldure huur (tot huursubsidiegrens) in portefeuille zitten ten opzichte van de behoefte. Dit past in het beeld van de eerder geconstateerde fluctuaties van koop naar huur. De komende periode zal worden benut om de gewenste verschuiving alsnog te bewerkstelligen.

#### *Toelichting 4*

Rekeninghoudend met de beschikbaarheid van locaties, overige belemmeringen, de Prioriteitennota en de mogelijkheden om projecten te realiseren die passen in het Woningbouwprogramma en de onderzochte woningbehoefte, zijn er drie projecten die voor (versnelde) ontwikkeling in aanmerking komen:

- ◆ Castiliëlaan: betreft een terrein geheel in eigendom bij het Grondbedrijf. Het terrein is tot op heden gereserveerd voor een zogenaamde stedelijke OBG-functie (openbaar bijzonder gebouw) maar dat is mogelijk niet meer opportuun. Begin 2007 kan met meer zekerheid worden ingeschat in hoeverre deze locatie volledig kan worden ingezet voor een woonfunctie. In dat geval kunnen op deze locatie ca. 400 eengezinswoningen worden gebouwd (en mogelijk nog 100 meergezinswoningen). Vooruitlopend op besluitvorming in de raad over de bestemming van de Castiliëlaan zal de planvorming ter hand worden genomen. De planning van Castiliëlaan kan worden beïnvloed door de woonwagenlocatie

langszij. Ook kan de planning worden beïnvloed door de tijdelijke verhuur van een (beperkt) deel voor SVVE tot medio 2010. In de op te stellen projectbeschrijvingen moet op een slimme manier met deze risico's worden omgegaan. Indien de raad te zijner tijd instemt met deze omzetting naar woningbouw kan deze - in gemeente-eigendommen zijnde - locatie relatief snel opgepakt worden, en in 2009 de eerste woningen opleveren;

- ◆ Zwaanstraat, Strijp R: betreft een Philips fabrieksterrein dat is afgestoten aan een projectontwikkelaar ten behoeve van woningbouw. Op deze locatie kunnen ca. 400-500 eengezinswoningen worden gebouwd. Alhoewel de particuliere ontwikkelaar hier sterk bepalend is, en met name de risicobereidheid dient te tonen, duiden de eerste berichten op een bouwstart in 2008/2009. Wellicht kan nader overleg, en alle gemeentelijke medewerking in voorspoedig te doorlopen procedures nog net resulteren in een bepaalde bijdrage in de woningbouwopdracht vóór 2010;
- ◆ Nachtegaallaan, NRE-terrein: voor dit gebied, dat voor een klein deel in eigendom is bij het Grondbedrijf, is reeds een visie door de raad vastgesteld. Op deze locatie kunnen ca. 150 eengezins- en 150 meergezinswoningen worden gebouwd. Ook hier geldt dat de particuliere ontwikkelaar sterk bepalend is in het tempo. Desondanks zullen we ook hier trachten de ontwikkelaar te stimuleren in spoedige planontwikkeling, met een beoogde bijdrage in de woningbouwopdracht vóór 2010.

*Samenvatting ingezette acties:*

- ◆ er is geen reden om de doelstelling van 7.500 woningen te wijzigen;
- ◆ het aandeel van de sociale sector voor de jaren 2008/2009 correspondeert met de doelstelling;
- ◆ de ambitie om 4.200 woningen te bouwen in 2008-2009 blijft overeind. Op dit moment worden 3.500 woningen door de dienst Stedelijke Ontwikkeling en Beheer haalbaar geacht. Een reëel gat van 700 m.n. grondgebonden woningen resteert. De ambitie en inzet is om ook deze 700 woningen te realiseren in Blixembosch Noordoost en Castiliëlaan. Hieraan zijn echter, gezien de korte tijdsperiode, extra risico's verbonden;
- ◆ een drietal nieuwe projecten moet ervoor zorgen dat er vanaf 2010 ook nog ruimte is voor grondgebonden woningen;
- ◆ in de portefeuille zitten teveel appartementen, teveel middeldure koopwoningen en te weinig middeldure huurwoningen.

*Toelichting 5*

Naast bovenstaande versnellingsmogelijkheden zijn er mogelijk nog aanvullende creatieve oplossingen om de woningbouwproductie op te voeren. Hierbij wordt gedacht aan:

- ◆ in lijn met de uitvoeringsacties uit de vastgestelde kantorennota omzetting van bestaande, incurante kantoorgebouwen naar wonen (niet alleen voor studenten);
- ◆ mogelijke omzetting van één of meer voorgenomen kantoorlocaties tot woningen;
- ◆ prominent zoeken naar mogelijke verdichtingslocaties binnen de stad;
- ◆ intensiever inzetten op het wonen boven winkels, ook buiten de binnenstad;
- ◆ screenen van mogelijkheden om bij herstructurering bedrijventerreinen en winkelstrips woningen toe te voegen (bijvoorbeeld Combinaties wonen en werken);
- ◆ de markt gevoelig maken voor specifieke doelgroepen, zoals bijvoorbeeld Poolse werknemers.

In dit voorstel wordt het college opgeroepen om deze mogelijkheden te onderzoeken en hiermee expliciet aan de slag te gaan.

## 4.2 Hoe verder

Naast bovengenoemde versnellingsacties (Blixembosch Noordoost, Castiliëlaan, Zwaanstraat en Nachtegaallaan) en aanvullende creatieve opties komt het er nu op aan om zeer slagvaardig, met name in de contractfase, te werk te gaan. Een drietal acties moet dit ondersteunen.

### 4.2.1 Versnellen in contractfase

Versnelling van woningbouwplannen kan worden bereikt door met marktpartijen in de contractfase samen het proces goed in beeld te hebben (zie ook Handreiking versnelling Woningbouwproductie door BRO, juni 2006). Het selectie- en uitgiftebeleid dat in juli 2006 door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld biedt daarvoor een goed handvat. Vooral in projecten met minder dan 500 woningen biedt een vroege uitnodiging en selectie op basis van een helder Programma van Eisen de mogelijkheid om marktpartijen snel aan tafel te krijgen. Daardoor kan ook gebruik worden gemaakt van de expertise van marktpartijen (concepten, marketing, verhuren en verkopen). Zo wordt voorkomen dat in de contractfase eindeloze onderhandelingen nodig zijn om commitment te krijgen over de plannen. In Blixembosch Noordoost zal deze planvorm worden gehanteerd. In projecten waarin particulieren eigendom hebben en waarvoor dus exploitatieovereenkomsten moeten worden gesloten, is een vroegtijdige inschakeling van marktpartijen bijna vanzelfsprekend. Dat soort woningbouwprojecten zal in de stad steeds meer voorkomen (Strijp R, Emmasingelkwadrant, alle woonzorgcomplexen en wijkvernieuwingsgebieden). De directe invloed op de ontwikkeling en het ontwikkelingstempo van deze projecten is echter minder groot.

In samenwerking met het SRE zullen masterclasses worden georganiseerd met als thema "versnellen in contractfase".

#### 4.2.2 Uitgifte in grotere bouwstromen

Bij de uitgifte van grond kan meer dan voorheen gewerkt worden met grotere bouwstromen per opdrachtnemer(s). Uit het oogpunt van risicospreiding geniet het de voorkeur om projecten in verschillende marktsegmenten bij één marktpartij onder te brengen vanwege realiseerbaarheid en afzetting.

Concrete voorbeelden hiervan zijn de recente gronduitgifte bij Meerhoven en binnenkort Blixembosch Noordoost.

#### 4.2.3 Monitoring en sturing

De Eindhovense woningproductie wordt bijgehouden met het informatiesysteem "Woningbouwmonitor". De Woningbouwmonitor geeft inzicht in alle op te leveren woningen in Eindhoven naar kwantiteit én kwaliteit. Er is onder andere een onderverdeling naar hardheid, deelgebied, marktpartij en naar woningbouwcategorie. De Woningbouwmonitor is altijd actueel en intern raadpleegbaar via Geogids. De voor het bestuur relevante informatie zal via de begrotingscyclus in beeld worden gebracht. Daar waar gestelde doelstellingen niet of onvoldoende worden bereikt zullen voorstellen aan het college van burgemeester en wethouders worden gedaan. De programmaleider Wonen is hiervoor het eerste aanspreekpunt. De Eindhovense Taskforce Woningbouwproductie blijft werkzaam tot 2010.

Daarnaast zal natuurlijk ook het SRE de komende jaren de woningbouwproductie monitoren. De gemeente Eindhoven en SRE hebben afspraken gemaakt over de wijze waarop de informatie uit de Woningbouwmonitor voor het SRE beschikbaar is. Ook het SRE gaat naast het monitoren meer aandacht besteden aan de analyse en de bijsturingmogelijkheden. Recent is besloten om hiertoe een regionale woningbouwregisseur aan te stellen (elders in het land zijn hier positieve resultaten mee geboekt). Vooral nog voor een periode van twee jaar. Deze regisseur heeft als taak om, samen met de betrokken gemeenten, alles op alles te zetten om de afgesproken regionale woningbouwproductie te realiseren.

Ook de BOR-commissie heeft een belangrijke taak als het gaat om de monitoring en sturing van de BOR-afspraken.

Tot slot wordt in het reeds genoemde regionaal convenant wonen een gezamenlijke woningmarktmonitor geïntroduceerd. Deze monitor geeft naast inzicht in de woningbouwproductie ook inzicht in de kopers/huurders (waar komen die vandaan, wat voor een type woning laten zij achter enz.). Doordat alle partijen (ontwikkelaars, corporaties en gemeenten) hetzelfde registratie-instrumentarium gaan gebruiken zal het inzicht in de regionale woningmarkt naar verwachting aanzienlijk verbeteren.

Ook dient nog te worden vermeld dat wij het initiatief hebben opgepakt voor een jaarlijkse meeting met belangrijke spelers op de Eindhovense woningmarkt. Ambte-

lijk zal enkele keren per jaar met deze groep overleg plaatsvinden. Dit, om naast het monitoren van de productie, ook de marktkennis te vergroten en hierdoor meer inzicht te krijgen in de effecten van woningbouw voor de totale woningmarkt door onder andere de keten van verhuisbewegingen die nieuwbouw oproept (doorstroming).

#### 4.3 Extra kwalitatieve uitdagingen

Het voorgaande geeft aan dat het college van burgemeester en wethouders zeer nadrukkelijk inzet op het realiseren van de met het Rijk overeengekomen aantallen (7.500 stuks in 5 jaren). Tevens wil voorliggend voorstel onderstrepen dat het overduidelijk ook over kwaliteit dient te gaan; genoemde programmatische verschuivingen van middelduur koop naar middelduur huur, alsmede de gemiddeld 30% sociale opgave in grotere plannen, zijn hier voorbeelden van.

Het gaat tevens om het bouwen van de juiste woning op de juiste plek; veel mensen willen bijvoorbeeld doorstromen naar een seniorenwoning in dezelfde buurt, doorstroming in hetzelfde stadsdeel, etc.

Twee andere (kwalitatieve) speerpunten van dit college zijn de verdergaande interactie met de burgers en het oppakken van het Collectief Particulier opdrachtgeverschap. Alhoewel verdergaande interactie een spanning zou kunnen suggereren met de verlangde productiesnelheid, dient maatwerk-interactie juist bij te dragen aan een hogere kwaliteit en minder intensieve bezwaren achteraf. Met Collectief Particulier Opdrachtgeverschap willen we de betrokkenheid van de toekomstige bewoner bij het ontwerp en ontstaan van zijn/haar woning veel nadrukkelijker betrekken dan de tot op heden middels meer-/minderwerk mogelijke beïnvloeding. Voor het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap is, zoals reeds gemeld, een dossier in voorbereiding.

#### 5 Wat kost het

Het SRE zal, op basis van het regionale convenant Woningbouwafspraken 2005-2010, in de tweede helft van 2006 een regionale verordening vaststellen waarin een verdeelbesluit naar de SRE-gemeenten is opgenomen.

Binnen dit verdeelbesluit (€ 18.820.312,- voor 23.820 woningen) zal de gemeente Eindhoven 7.500 woningen moeten realiseren. Minder woningbouwproductie tot 2010 betekent ook overeenkomstig minder inkomsten via subsidie.

Een ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,

W. Krzeszewski, wnd. secretaris.

## ***Raadsbesluit***

De raad van de gemeente Eindhoven;  
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 januari 2007;

besluit:

- 1 in te stemmen met het voorstel Woningbouwproductie 2005-2010;
- 2 het college van burgemeester en wethouders op te dragen om voortvarend aan de slag te gaan met de voorgestelde aanpak en de raad, middels de begrotingscyclus, actief te informeren over de voortgang.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 6 maart 2007.

A. Sakkers, voorzitter.

J. Verheugt, griffier.

## Griffie gemeenteraad

Commissiesecretariaat

Retouradres Postbus 90150, 5600 RB Eindhoven

Aan de leden van de raad  
van de gemeente Eindhoven.

Raadsnummer **07.R1924.002**

Behandeld door M. Honing

Telefoon (040) 238 24 88

Ons kenmerk griffie

Verzenddatum 24 januari 2007

### Commissieadvies

Betreft de WR: Raadsvoorstel inzake Woningbouwproductie 2005-2010.

De commissie Wonen en Ruimte heeft in haar vergadering van 23 januari 2007  
beraadslaagd over het bovengenoemde onderwerp.

De commissie heeft als volgt geadviseerd:

PvdA:	akkoord;
CDA:	akkoord;
SP:	akkoord;
VVD:	akkoord;
GroenLinks:	akkoord;
'leefbaar eindhoven':	akkoord;
OuderenAppèl:	akkoord;
D66:	akkoord;
De Stadspartij:	akkoord;
Lijst Pim Fortuyn:	akkoord;
ChristenUnie:	akkoord.

De secretaris van de commissie,  
M. Honing

Bijlage(n): 0