WOON-VISIE

december 2015

EINDHOVEN

Deze visie is een uitnodiging aan partijen van binnen en buiten om aan te haken op onze missie als stad om het nieuwe te ontdekken en het goede te koesteren.

VOORWOORD

Eindhoven, in enkele decennia een stad van 300.000 inwoners. Dat is een duidelijke stip op de horizon. Zo'n stad heeft een ambitieuze bouwopgave en moet op een slimme manier ruimte gaan gebruiken en flexibele innovatieve producten ontwikkelen. Eindhoven is óók een stad van twee snelheden. Er is ruimte voor studenten, arbeidsmigranten, talentvolle ontwerpers en expats, maar er is ook aandacht voor mensen die een steuntje in de rug kunnen gebruiken. Eindhoven wil een gastvrije stad zijn, waar ruimte is voor iedereen, ook als je van buiten de stad komt. Met een fantastische openbare ruimte, maar ook met leefbare en veilige wijken. We leven in een tijd waarin de menselijke maat belangrijk is en tegelijkertijd de techniek onbekende en ongekende dingen mogelijk maakt. Eindhoven wil een levend laboratorium zijn waar voor tal van vragen oplossingen worden bedacht en uitgeprobeerd. Wonen en bouwen is bij uitstek een gebied waar vernieuwing nodig is. De bouwwereld heeft een Apple-revolutie nodig. Innovatie moet meer betaalbare, flexibele en duurzame woonproducten opleveren. Maar ook het nieuwe wonen, passend bij het dna van de stad, gaan we in Eindhoven ontdekken. Tegelijkertijd zullen we alert zijn op de uiterlijke vorm. Alleen als we zorgen voor kwaliteit zal Eindhoven haar ambities op de lange termijn kunnen waarmaken.

Grenzeloos ambitieus
Eindhoven groeit. Brainport Eindhoven is een van de snelst groeiende en meest innovatieve regio's in de wereld. De stad als centrum daarvan trekt jaarlijks duizenden nieuwe inwoners. Dat is ook noodzakelijk, omdat de toekomst van Brainport alleen gestalte kan krijgen met het binden van talent. In veel binnensteden kun je niet bouwen, in Eindhoven wel. Studenten en expats zijn op zoek naar stedelijke woonmilieus. Maar ook gezinnen kiezen steeds meer voor wonen in het centrum. Eindhoven kan binnen de rondweg nog sterk verdicht worden. Dat gaan we op een zorgvuldige manier doen waarbij we de stad betrekken. Dichtheid moet bijdragen aan de aantrekkelijkheid van de stad. Het zorgt ervoor dat er genoeg mensen wonen om voorzieningen rendabel te houden. We geven ruimte aan bouwende partijen en willen daarbij flexibel zijn (adaptief voor veranderingen), verleidelijk (voor zowel de bewoner als de bouwer), en adequaat (een antwoord op de woningvraag en aanbod voor de gewenste instroom).

Grenzeloos solidair
Uit de Woonvisie moet spreken dat we door waarden gedreven worden. Waarden als solidariteit en het onderkennen van de kracht van een sterke economie. Eindhoven is een stad van twee snelheden. We kennen én koesteren niet voor niets zowel de Lichtjesroute als het festival Glow. Wonen is

een basisbehoefte, en we beschouwen onze sociale woningvoorraad als een belangrijk deel van de sociale infrastructuur. Die moet kwalitatief en kwantitatief in orde zijn. We gaan ervoor zorgen dat we goed in kunnen spelen op de gevolgen van extramuralisering en scheiden van wonen en zorg. Bouwen en wonen zien we bij uitstek als een veld waar zelfredzaamheid en zelfbeschikking van inwoners vorm kan krijgen. Zelfbeheer, wooncoöperaties en (collectief) particulier opdrachtgeverschap zijn ontwikkelingen die we willen gaan steunen. De solidariteit geldt ook voor mensen met een inkomen tussen de 34.000 euro en de 43.000 euro, die de corporaties in de toekomst niet langer mogen huisvesten. Eindhoven gaat erop toezien dat er voor die groep betaalbare koopwoningen en middeldure huurwoningen zijn.

Grenzeloos innovatief

De opgave waar we voor staan vraagt om creatieve oplossingen. Samen pionieren buiten de gebaande paden. Eindhoven is een Smart City in meerdere betekenissen van het woord. De stad bouwt voort op haar traditie van laboratorium zijn, met de Philips Lichttoren als baken daarvoor. Zowel in de aard van woonproducten als in de manier waarop ze geproduceerd worden gaan we op zoek naar vernieuwing. Flexwonen krijgt veel aandacht en ruimte. We willen daarmee voorzien in allerlei soorten van tijdelijk wonen, omdat dat voor een deel het wonen van de toekomst is. En we gebruiken het ook om de functie van gastvrijheid van de stad te faciliteren. Zowel voor expats en arbeidsmigranten als voor mensen in een kwetsbare fase. In combinaties van deze groepen in een woongebouw (bijvoorbeeld getransformeerd leegstaand vastgoed) zien we veel kansen. Eindhoven moet zich ontwikkelen als stad die we verantwoord over kunnen dragen aan onze kinderen. Innovatie moet gestuurd zijn door de ambitie van duurzaamheid. ‘Urban by nature’ , waarbij de stad niet langer een deel van het probleem maar van de oplossing is.

Met deze Woonvisie wil Eindhoven het verhaal vertellen over haar ambities op het gebied van bouwen en wonen. De Woonvisie zet een stip op de horizon. Daarmee maken we de richting waarin we ons willen ontwikkelen duidelijk aan de stad, haar bewoners en aan al die partijen die een rol spelen in de verdere ontwikkeling van de stad. We willen stakeholders verleiden hierin te investeren. Tegelijkertijd maken we een agenda voor de periode 2015-2020. Dat schept duidelijkheid voor de initiatiefnemers van vandaag. En het biedt de mogelijkheid om prestatieafspraken te maken met de corporaties en de huurdersorganisaties zoals de nieuwe Woningwet dat van ons vraagt.
Deze visie is een uitnodiging aan partijen van binnen en buiten, om aan te haken op onze missie als stad, om het nieuwe te ontdekken en het goede te koesteren.

Wethouder Yasin Torunoglu

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord **2**
Inhoudsopgave **5**
Context **7**
Co-creatie **9**
Rol van de gemeente **10**

1. Ambitieuze stad **13**
- Talent aantrekken en binden 19
- Ontmoeting en beleving 25
- Leegstand als kans 27
- Keuzevrijheid 31
- Verduurzamen bestaande woningvoorraad 33
- Eindhoven en de regio 35

2. Solidaire stad **41**
- Sociale woningvoorraad in balans 43
- Groepen in een kwetsbare fase 49
- Wonen en zorg 55
- Beter benutten bestaande stad 61
- Invloed van bewoners en leefbaarheid 65

3. Innovatieve stad **69**
- Innovaties in het bouwproces 71
- Flexwonen 73
- Participatie 79
- Nieuwe investeerders en samenwerking 81

Context

De Woonvisie geeft aan hoe wonen bijdraagt aan de ambities van Eindhoven en voor welke uitdaging en opgaven de stad staat. Ze beschrijft het belang van een aantrekkelijk woonklimaat voor de beoogde sociale, economische en ruimtelijke ontwikkeling van Eindhoven en de regio. Wonen is namelijk meer dan alleen de woning en woonomgeving.

We ontwikkelden deze Woonvisie omdat er sinds de vorige Woonvisie (2004) veel is veranderd. Niet alleen de woningmarkt veranderde, maar ook de relevante woonopgaven en -thema's.
De veranderingen vragen om andere antwoorden en nieuwe keuzes van de gemeente. Hiermee kan de wenselijkheid van nieuwe ontwikkelingen worden beoordeeld. We zien ook veranderingen in de landelijke wet- en regelgeving. De gemeente krijgt een meer sturende rol richting woningcorporaties. Dat vraagt om actueel woonbeleid.

In deze Woonvisie geeft de gemeente haar visie op wonen in Eindhoven en koppelt dit aan een agenda. Die agenda is de basis voor de prestatieafspraken die we maken met de corporaties.

Nu gaat het erom de ambities om te zetten in:

- Creatieve ideeën
- Experimenten
- Plannen
- Projecten

CO-CREATIE

Bij het veranderen van de bestaande stad zijn veel investeerders betrokken. Van bewoners die zich inzetten voor hun omgeving tot corporaties, zorginstellingen, financiers en ontwikkelaars. Het is zaak dat de gemeente alert is, anticipeert, ruimte biedt voor experimenten, soms fouten maakt en contact onderhoudt met alle betrokkenen. Dat is ook de essentie van Brainport: openstaan voor samenwerking!

Deze Woonvisie is daarom samen met de partners in stad en regio opgesteld. Via gesprekken en bijeenkomsten hebben inwoners en bedrijven een bijdrage geleverd. Daarnaast is een raadswerkgroep woonvisie ingesteld met als taak de randvoorwaarden te bewaken voor gefundeerde politieke besluitvorming. Co-creatie is dus een sleutelwoord, zowel bij de visie als bij de uitvoering. Tot nu toe hebben onder andere bijgedragen:

Inwoners zoals studenten, zelfbouwers en geïnteresseerde Eindhovenaren, Woonbedrijf, Trudo, Wooninc., ‘thuis, klantenraad Trudo, huurdersraad ‘thuis, Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf, Stichting Huurdersplatform Wooninc., OVO, Archipel, Vitalis, WUeindhoven, BPD, Hurks, Okko Project, Amvest, Syntrus Achmea, Chalet Groep, Foolen & Reijs, Platform 31, TU/e, Nationaal Renovatie Platform, Rabobank, CZ, Brainport Development, Expat Center, ministerie van Binnenlandse Zaken, provincie Noord-Brabant, gemeenten Stedelijk Gebied Eindhoven, ASML, VDL, The Natural Step, KAW, Stadsgekko, 12N, Slim Bouwen, Smart Homes, Van Santvoort Makelaars, Eindhoven 365, Fontys, SRADA, vb&t groep, Rotsvast Groep, Universiteit van Amsterdam, bewonersplatform Stratum, AM Real Estate, Vastgoed Belang, Lunet Groep, MEE, SGE, Kilimanjaro, BIEB, Urbannerdam, Heijmans One, Vera Yanovshtchinsky Architecten, Hans Boutellier, GenderMarketing, Ikea, Spark, Ateliereen, Era Contour, Denkkracht Utrecht en Camelot.

Het samen maken van de Woonvisie is één ding. Nu gaat het erom de ambities om te zetten in plannen, experimenten, projecten en creatieve ideeën. Daarbij komen we de stad, haar bewoners, corporaties, bouwers, ontwikkelaars, investeerders en iedereen die in dat netwerk wil participeren graag tegen!

ROL VAN DE GEMEENTE

Als gevolg van de crisis, de noodzaak tot bezuinigen en in de lijn met maatschappelijke trends en veranderingen zien we ook de ideeën over de rol en de taak van de gemeente veranderen. Er is sprake van een verschuiving van een sterk sturende naar een meer regisserende en faciliterende overheid. Maar terugtrekken zal de overheid zich op het gebied van bouwen en wonen niet. De Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur stelt: 'In de woningmarkt zijn - los van de inhoudelijke politieke keuzes die worden gemaakt - zo veel fundamentele publieke waarden in het geding dat overheidsingrijpen op de woningmarkt altijd nodig is'.[10]

[10] De Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur, advies Wonen in verandering (2015).

Wat betreft bouwen en wonen is de rol van de gemeente nog steeds veelzijdig. Het gaat om de volgende aspecten:

Richting geven en kaders stellen:
Het voeren van regie begint met het hebben van een visie, een stip op de horizon. In de Woonvisie geven we de ontwikkelingsrichting aan en stellen op basis daarvan kaders vast. Goed wonen is niet voor iedereen vanzelfsprekend; de gemeente wil garant staan voor een voldoende en betaalbare hoeveelheid sociale woningbouw. Niets is veranderlijker dan de woningmarkt en de condities die de markt beïnvloeden; daarom bewaakt de gemeente de flexibiliteit van processen en producten.

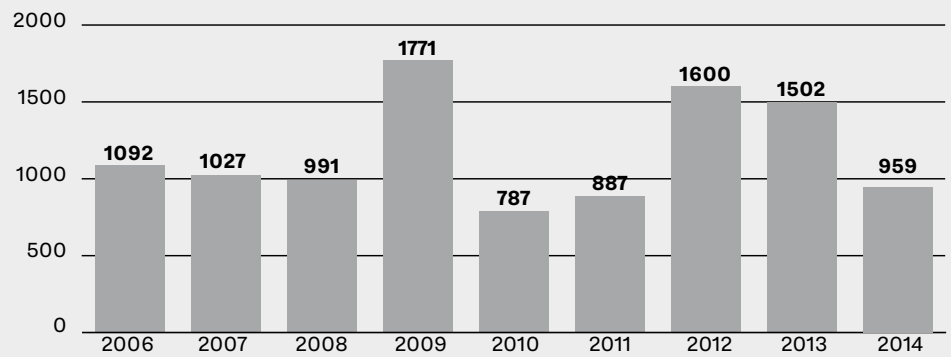
Invulling geven aan nieuwe rol door herziening Woningwet:
De positie van de gemeente en huurders wordt door de herziening van de Woningwet versterkt. Dat geldt vooral voor de beoordeling van en het gesprek over de bijdrage die de corporaties leveren op het gebied van de volkshuisvestelijke opgave. De gemeente maakt samen met de huurdersorganisaties prestatieafspraken met de sociale verhuurders.

Verbinden van partijen:
Om partijen te bewegen bij te dragen aan de gewenste ontwikkeling en zelf verantwoordelijkheid te nemen, dragen we onze doelen en ambities actief uit en brengen we partijen bij elkaar. De opgave kan in veel gevallen het best worden opgepakt in co-creatie. Het netwerk van meedenkers dat is betrokken bij het opstellen van de Woonvisie willen we vasthouden en verder uitbouwen.

'Nieuw' initiatief aanboren:
Ruimte bieden aan onbekend initiatief vraagt om andere processen.
We willen meer dan voorheen (onbekende) partijen betrekken bij de opgave waar de stad voor staat. Partijen die kunnen investeren in het woonklimaat in stad en regio. Het is belangrijk het gesprek over de toekomst met hen te voeren.

Onderzoeken, monitoren en evalueren:
Goed en actueel inzicht in de woningmarkt is noodzakelijk om het beleid te kunnen monitoren en evalueren. Die kennis delen we actief met partijen op de woningmarkt en we dagen hen uit daarop te reageren.

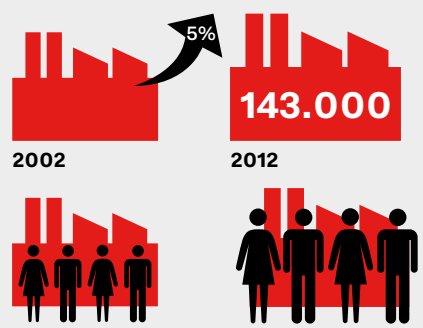
BRUTO WONINGBOUWPRODUCTIE 2006-2014



Met de bruto woningbouwproductie worden de feitelijke woningopleveringen bedoeld (nieuwbouw, transformatie of splitsing bestaande woningen).

WERKGELEGENHEID

De werkgelegenheid in Eindhoven in 2012 omvat ruim 143.000 banen.



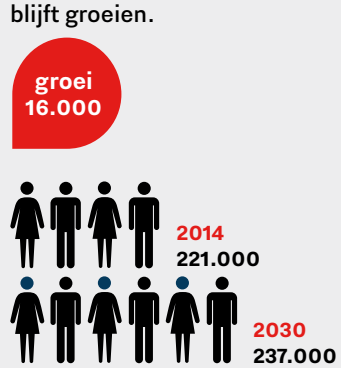
Verdienstelijking: een verschuiving richting zakelijke- en consumentgerichte dienstverlening.

KENNISWERKERS

Een spectaculaire groei van internationale kenniswerkers.

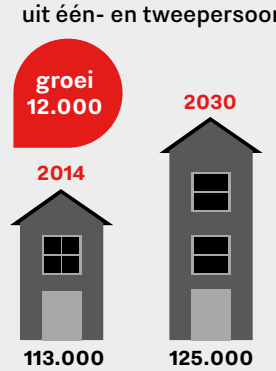
INWONERS

De bevolking van Eindhoven blijft groeien.



HUISHOUDENS

80% van deze groei bestaat uit één- en tweepersoonshuishoudens.

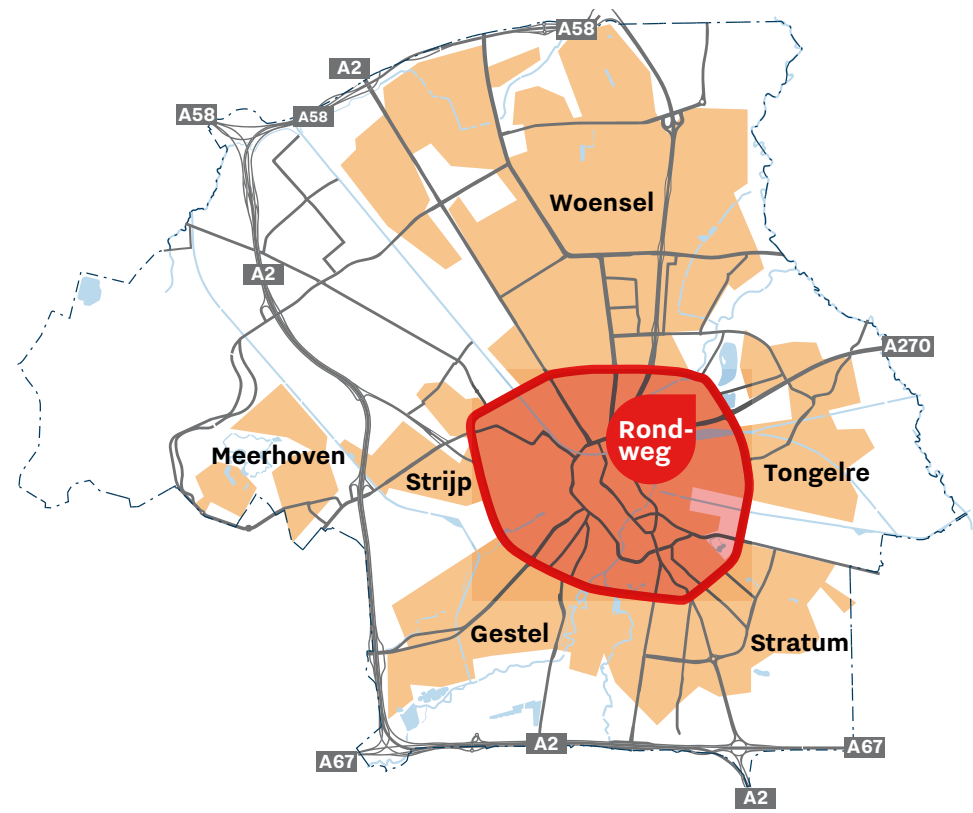


Bron: cijfers gemeente Eindhoven en provincie Noord-Brabant

1. AMBITIEUZE STAD

Eindhoven groeit! Sinds eind jaren 90 nam het aantal arbeidsplaatsen toe van 75.000 naar 160.000. Die sterke groei zet door en creëert een nieuwe vraag naar wonen. We focussen ons daarbij op het gebied binnen de Rondweg[1].

Eindhoven wil verder verstedelijken. Stedelijkheid is geen synoniem voor (alleen) hoogbouw. Onder stedelijkheid verstaan we een gemengde en gevarieerde omgeving waar mensen wonen, werken en elkaar ontmoeten. En een stad die tegelijk ook groen en gemoedelijk blijft. Naast de ontwikkeling van groenstedelijke woonmilieus als Meerhoven, Blixembosch Buiten en Tongelresche Akkers en het versterken van de historische radialen willen we vooral dat er meer mensen binnen de Rondweg komen wonen en verblijven. Hoogwaardige culturele en horecavoorzieningen maken de stad nog aantrekkelijker. Het draagvlak voor dergelijke voorzieningen neemt toe als het aantal inwoners groeit.



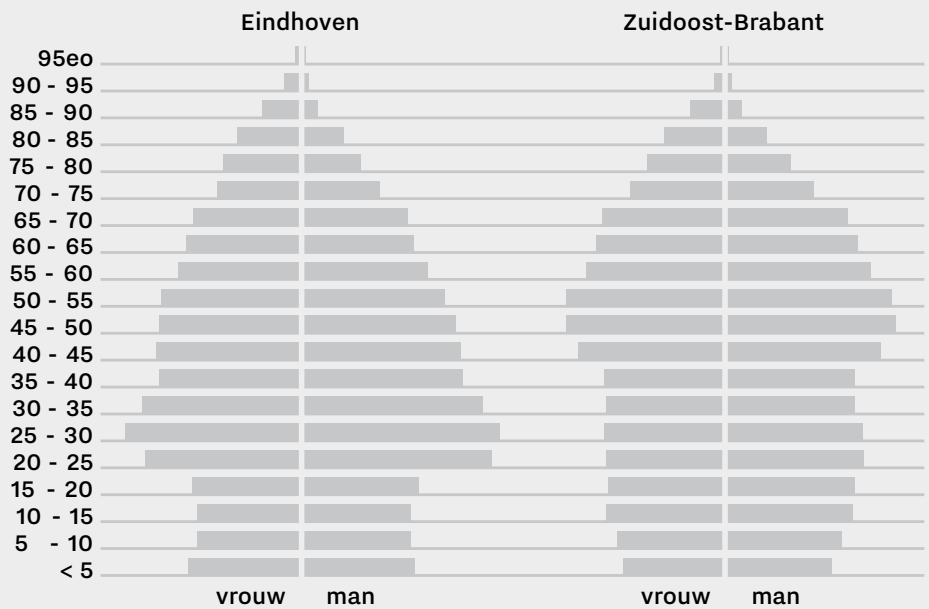
[1] De Rondweg is het aaneengesloten stelsel van wegen binnen de bebouwde kom van Eindhoven van de Insulindelaan, Jeroen Boschlaan, Hugo van der Goeslaan, Piuslaan, Leostraat, Boutenslaan, Keizer Karel V-singel, Limburglaan, Botenlaan, Beukenlaan, Marconilaan, Kronehoefstraat, Pastoriestraat en de Onze Lieve Vrouwestraat.

Bevolkingsdichtheid grote steden

Stad	Bevolkingsdichtheid per km²
Amsterdam	4954 inwoners
Rotterdam	2986 inwoners
Den Haag	6288 inwoners
Utrecht	3445 inwoners
Eindhoven	2546 inwoners

Bron: cijfers CBS 2015

BEVOLKINGSPIRAMIDE EINDHOVEN VERGELEKEN MET ZUIDOOST-BRABANT



Bron: cijfers gemeente Eindhoven

We staan voor de unieke kans om de stad als geheel en het gebied binnen de Rondweg in het bijzonder de komende jaren te laten groeien. Nu zijn er binnen de Rondweg 26.000 woningen en 50.000 inwoners. We verwachten dat het inwonersaantal van Eindhoven de komende 10 jaar fors zal toenemen, harder dan de prognoses nu voorspellen. De bijzondere bevolkingsopbouw van Eindhoven (een relatief jonge bevolking, zie de grafiek met bevolkingspiramide) draagt daar aan bij. Die groei moet ook op het vlak van wonen gefaciliteerd worden. Tot 2030 willen we minstens twee derde van de extra woningcapaciteit binnen de Rondweg realiseren. Dit doen we uiteraard met respect voor de bestaande omgeving. De wijze waarop dit concrete invulling krijgt is maatwerk. De verdichting moet leiden tot verbetering van de kwaliteit van gebieden.

Deze groeiopgave voor de stad is ambitieus maar haalbaar mits Eindhoven de ruimte krijgt de groei te faciliteren. Eindhoven heeft de komende 10 jaar voor de hele stad volgens de provinciale woningbehoefteprognose 2014 een woningbehoefte van circa 9.000 extra woningen. Die uitbreiding lijkt onvoldoende voor de ambitie en niet in lijn met de aantrekkende vraag en groeiende bouwproductie die we willen faciliteren. Eindhoven gaat in overleg met het stedelijk gebied en de provincie werken aan een woningbouwprogramma dat die ambitie faciliteert.
Voor het gebied binnen de Rondweg staan met projecten als Strijp S, Stations- omgeving, NRE en Philips Lighting in deze periode al circa 5.000 nieuwe woningen in de planning. Daarnaast is de wens dat boven winkels wooneenheden worden gerealiseerd en kantoren worden omgebouwd tot woningen. Hierin is de markt aan zet.

Voorwaarden om deze opgave te bereiken:

1. Talenten aantrekken en binden. Dankzij de ‘roltrap’ hebben starters zicht op een volgende stap in hun wooncarrière.
2. Tegelijkertijd investeren in verblijf, wandelen en fietsen. Aantrekkelijke openbare ruimte, in het bijzonder op de verdichtingsplekken.
3. Transformatie van leegstaand vastgoed boven nieuwbouw.
4. Flexibiliteit in marktsegmenten, fysieke vormgeving van woningen en het gebruik van woningen.
5. Verduurzaming van de bestaande voorraad.
6. Afspraken die bijdragen aan een goed functionerende en aantrekkelijke regionale woningmarkt.

wie: **Joost**, 34 jaar
2 kinderen (5 en 7 jaar),
die deels bij hem wonen
wat: creatief beroep
waar: Strijp S, loft 80m²

Dit is echt urban lifestyle!

Drie jaar geleden ben ik gescheiden. Gelukkig kreeg ik snel deze loft aangeboden. Strijp S is echt een broedplaats voor mensen die zich willen ontwikkelen. Het bruist hier van de mogelijkheden en er wordt van alles georganiseerd. Van een BBQ tot een Facebook-pagina waarop diensten worden geruild. De meeste bewoners in dit gebouw zijn vrij jong; met mijn 34 jaar ben ik al best oud... We vormen een hechte groep, kloppen bij elkaar aan als we wat nodig hebben en zitten ook regelmatig samen op het dakterras.
Ik woon hier nog steeds met plezier. Elke keer als ik binnenkom, denk ik: wow! Toch zoek ik iets anders. Mijn loft is één grote ruimte. Dat is wel tof, maar met jonge dochters niet ideaal. Ik merk aan die meiden dat ze een eigen plekje nodig hebben. Maar waar vind ik een andere woning voor een betaalbare prijs? Dat is lastig!

Talent aantrekken en binden

Talentvolle jongeren trekken naar de stad, ontplooien zich daar en settelen zich vervolgens daar waar ze ook grotere woningen met buitenruimte kunnen krijgen. In de grote steden werkt de woningmarkt als een roltrap. Een metafoor voor de stad waar mensen kans zien om te stijgen. We hanteren een brede opvatting van talent. Het gaat om talentrijke arbeidsmigranten, maar ook om kenniswerkers en mensen die goed zijn met techniek.

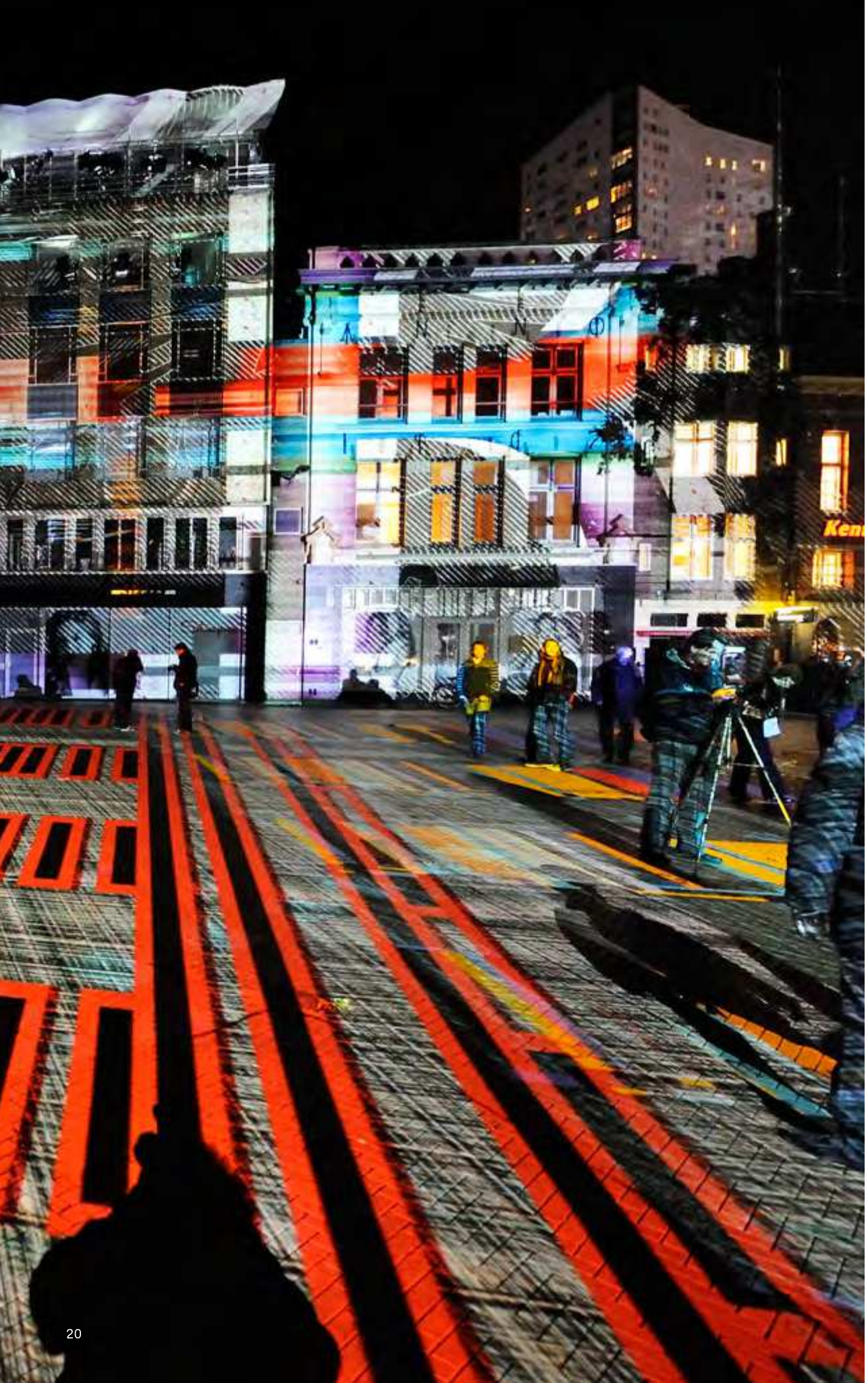
Met de opkomst van een grotere groep stedelijk georiënteerde talenten is er meer vraag naar wonen dichtbij de stedelijke voorzieningen in een centrumomgeving. Naast Amsterdam, Rotterdam, Utrecht en Den Haag is Eindhoven een van de weinige steden in Nederland die tekenen vertoont van een roltrapregio[2]. Vanuit diverse groepen – starters, internationale kenniswerkers, arbeidsmigranten, pas afgestudeerden, senioren – ontstaat er een grote wens naar wonen in een stedelijke omgeving. De wens en de uitdaging is om vooral binnen de Rondweg een passend aanbod te creëren.

In Eindhoven bestaat de huidige woningmarkt grotendeels uit sociale huurwoningen en koopwoningen. We verwachten dat er meer vraag ontstaat naar middeldure particuliere huurwoningen voor eenpersoons- en tweepersoonshuishoudens. Arbeidsrelaties worden flexibeler, het aantal zelfstandigen neemt toe en mensen willen hun leven flexibeler inrichten. De verwachting is dat er ook behoefte ontstaat aan een grotere flexibiliteit in wonen. Deze relatief jonge ontwikkeling zullen we de komende jaren goed volgen.

Doelen en ambities: stip op de horizon

1. Eindhoven fungeert als sterke magneet voor het aantrekken, huisvesten en binden van talent.
2. Het gebied binnen de Rondweg is door zijn stedelijkheid onderscheidend in Zuid-Nederland.
3. Substantiële toename van het aantal inwoners binnen de Rondweg. In 2030 is minstens 2/3 van de extra woningcapaciteit gerealiseerd binnen de Rondweg, zowel door transformatie van leegstaand vastgoed en het invullen van lege terreinen als door nieuwbouw.

[2] A. Buys e.a. (juni 2014). Meer beweging op de woningmarkt. Hoe, waar, waarom en voor wie? Amsterdam: RIGO.



Prioriteiten 2015-2020: agenda voor de korte termijn

1. Verstedelijking binnen de Rondweg door meewerken aan transformatie en omzetting van leegstaande kantoren en bedrijven in woonfuncties.
2. Duurzame nieuwbouw van betaalbare appartementen en stadswoningen. Voor de middengroepen meer huurwoningen tussen de € 600 - € 1000. We gaan op zoek naar partijen die hierin willen investeren.

wie: **Adriaan**, 26 jaar
wat: pas afgestudeerd aan TU/e
waar: studentenhuis (van Studentenhuisvesting corporatie) met 3 huisgenoten

In mijn eentje wonen lijkt me niets

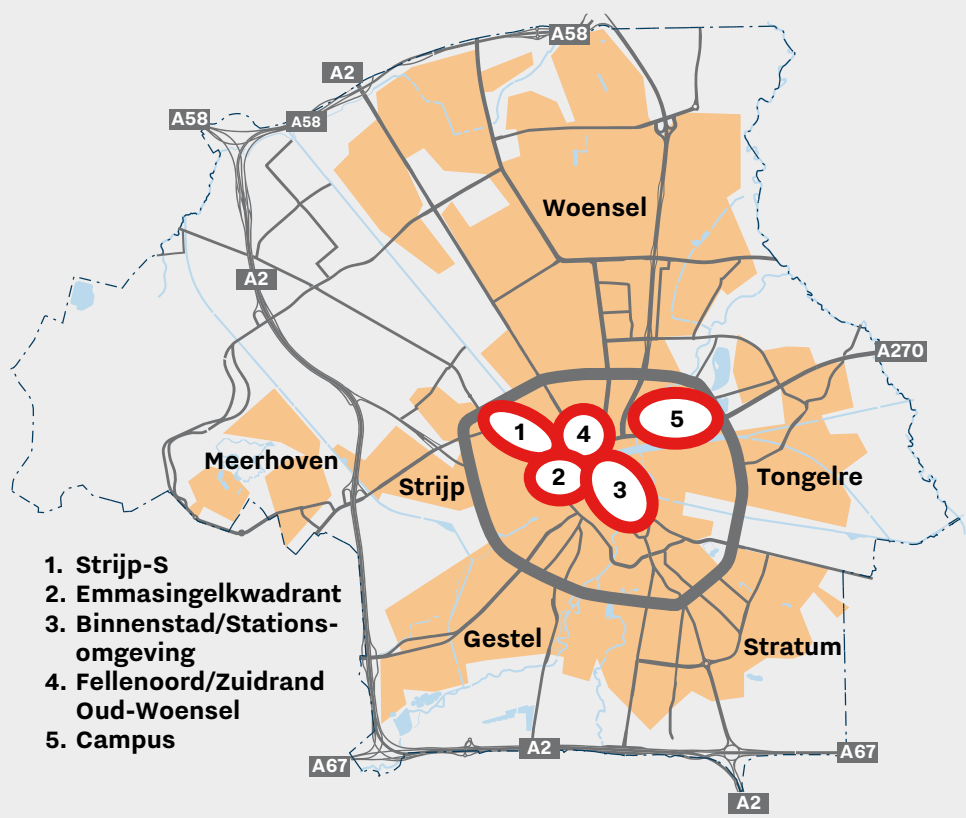
Mijn ouders zijn expats. Voordat ik naar Eindhoven verhuisde, woonde ik in de Verenigde Emiraten. Ik heb bewust voor Eindhoven gekozen, omdat hier familie woont en omdat de studie Industrial Design Engelstalig is. Toen er bij Vestide een kamer beschikbaar kwam, is mijn oma naar de bezichtiging gegaan. Het leek haar een ‘prima kamer’. Nou, het is een topkamer! Na 7,5 jaar woon ik er nog steeds.

Omdat ik onlangs ben afgestudeerd mag ik hier niet meer blijven wonen. Vestide geeft me een jaar om iets anders te zoeken. Wat mij betreft blijft het Eindhoven. Het is hier gezellig en de woningen zijn betaalbaar. In mijn eentje wonen lijkt me op dit moment trouwens niets. Ik zou het liefst met één andere persoon iets huren.

KANSRIJKE GEBIEDEN

Binnen de Rondweg zien we vijf specifieke gebieden die kansen bieden om stedelijke gebieden met internationale verblijfskwaliteit voor het binden van talent te ontwikkelen. Hier verwachten we dat er voor wonen en andere stedelijke functies de grootste dynamiek is en kunnen we aansluiten op bestaande kansen.

Daarnaast kenmerkt het gebied binnen de Rondweg zich ook door een aantal karakteristieke laagbouwwoonmilieus.
Die vormen een waardevolle aanvulling op het stedelijke wonen en willen we behouden. Verdichting ligt hierbij niet direct voor de hand. Splitsing en omzetting van bestaande eengezinswoningen binnen de Rondweg staan we niet meer toe, tenzij dit de dynamiek binnen de wijken dermate op slot zet dat er andere keuzes nodig zijn.



Ontmoeting en beleving

De gemeente kan een sterke rol spelen in het aantrekkelijker maken van de woonomgeving. Voor stedelingen is dat van cruciaal belang. Zij willen plekken voor ontmoeting en een openbare ruimte waar ze zich thuis voelen.

Eindhoven is grotendeels ontstaan na de Tweede Wereldoorlog. De huidige stad heeft een lage woningdichtheid en de stedenbouw is op de auto gebaseerd. De toekomstige stad vraagt een hogere dichtheid en een goede kwaliteit van de openbare ruimte. Vanuit die gedachte werken we aan aantrekkelijke plinten en levendigere gebouwen op straatniveau. Daarnaast activeren en managen we aantrekkelijke plekken[3] en trekken we de groene verbindingen naar buiten zo ver mogelijk het centrum in. Dit sluit aan op de visie 'Eindhoven op Weg' en vraagt de komende jaren om een investering van tientallen miljoenen.

In eerste instantie bouwen we uit wat al goed is: de Witte Dame/Lichttoren en omgeving, Strijp S, het groengebied langs De Dommel en het Stadswandelpark. Kansrijke nieuwe plekken zijn het Emmasingelkwadrant, de Vestdijk/stationsomgeving (Groene Toren, Van der Meulen Ansems, Lichthoven), Mariënhage/Paterskerk en het NRE-terrein. Hiernaast zijn ook de ontmoetingsplekken op wijkniveau van groot belang, vooral de oude radialen en de historische dorpskernen. Verdichting kan op deze plekken bijdragen aan het instandhouden van voorzieningen. Uiteraard passend bij de maat en schaal van, en in overleg met de omgeving.

Doelen en ambities: stip op de horizon

1. Ontwikkelen van verblijfsmilieus met een internationale uitstraling.
2. Binnenstad: fietser en voetganger centraal.
3. Creëren van een aantrekkelijke woon- en leefomgeving door aandacht voor de functies in en de uitstraling van de plinten van woongebouwen.
4. Meer ruimte voor de voetganger bij de herinrichting van straten om ontmoeting mogelijk te maken, vooral de oude radialen en historische dorpskernen.

Prioriteiten 2015-2020: agenda voor de korte termijn

1. Investeren in de kwaliteit van de openbare ruimte en ontmoeting in de prioritaire gebieden (Strijp S, Emmasingelkwadrant, omgeving station en Vestdijk, Fellenoord/Zuidrand Oud-Woensel, campus TU/e).
2. Realiseren van woningen verbinden met investeringen in de openbare ruimte.

[3] Internationaal wordt gesproken over placemaking. Placemaking is een methodiek om de gebruikers van een ruimte actief te betrekken bij de ontwikkeling van hun leefomgeving. Uitgangspunt zijn de behoeften en visies van de gebruikers. Met behulp van een model (de Amerikaanse methodiek van het Project for Public Spaces) worden deze inzichtelijk en concreet. Aangevuld met de expertise van een ontwerper creëert men als deskundige gemeenschap een succesvolle openbare ruimte zoals plein, straat of park.

Uit cijfers van makelaarskantoor DTZ Zadelhoff komt naar voren dat per ultimo 2013 in de stad Eindhoven ongeveer 240.000 m² kantoorruimte (groter dan 500 m²) werd aangeboden. Daarmee bedraagt het leegstandspercentage ruim 16%, wat overigens in lijn is met het landelijke percentage.
Het is zorgelijk dat de kantorenleegstand in Eindhoven in 2013 bovengemiddeld snel is gegroeid, en wel met zo'n 20% ten opzichte van eind 2012 (toen ongeveer 200.000 m² kantoren leegstond).

Bron: Eindhovense leegstandsmonitor kantoren 2014

Leegstand als kans

De (kantoren)leegstand van Eindhoven is meer dan in andere grote steden in het centrum geconcentreerd. Deze leegstand is daardoor erg zichtbaar in de 'huiskamer' van de stad. Daarnaast kent Eindhoven ook nog tal van braakliggende terreinen in of nabij het centrum. Dit leidt tot ongewenste effecten, zoals verloedering van gebouwen of gebieden. Tegelijkertijd zijn er juist in dit centrumgebied de meeste kansen voor transformatie naar andere functies, waaronder wonen.

Ook boven de winkels in het centrum komt veel leegstand voor. Dit biedt ruimte om woningen toe te voegen. Wanneer leegstaand vastgoed een woonfunctie krijgt, versterkt dit het centrum en de veiligheid en levendigheid van winkelgebieden en aanloopstraten. Het voorkomt verval van gebouwen en ondersteunt de economische broedplaatsfunctie. Daarom geven we prioriteit aan de transformatie van leegstaand vastgoed of braakliggende terreinen binnen de Rondweg. We onderzoeken daarnaast in de hele stad of bestaande leegstaande winkelstrips getransformeerd kunnen worden naar woningen. Dit past ook uitstekend in de 'ladder van duurzame verstedelijking'. Hierin staat een zorgvuldig ruimtegebruik centraal.

Om onze ambities voor transformatie en binnenstedelijk bouwen te realiseren, moet het parkeervraagstuk op de agenda komen. Waar mogelijk zoeken we naar slimme parkeeroplossingen op gebiedsniveau. Zo voorkomen we dat het parkeren per project moet worden opgelost.

Doelen en ambities: stip op de horizon

1. Afgelopen jaren heeft de markt een goede bijdrage geleverd aan de transformatie van vastgoed en braakliggende terreinen. In 2030 is de structurele leegstand getransformeerd.
2. Een deel van het (maatschappelijk) vastgoed heeft de gemeente nu of in de toekomst niet meer nodig. Denk aan vrijetijdsaccommodaties, scholen en monumentale panden. In 2030 heeft de gemeente voor al het eigen leegstaande vastgoed een bestemming gevonden die actief bijdraagt aan de strategie uit de Woonvisie. De uitwerking per locatie is maatwerk.

Prioriteiten 2015-2020: agenda voor de korte termijn

1. Transformeren van vijf leegstaande (kantoor)gebouwen naar wonen, zoals NRE-terrein, Groene Toren, Philips Lighting en Pastoor Petersstraat.
2. De gemeente inventariseert al het eigen leegstaande (maatschappelijk) vastgoed en transformeert minstens twee locaties naar wonen.
3. Bij transformatie en binnenstedelijke bouwprojecten wordt naar slimme parkeeroplossingen op gebiedsniveau gezocht en dus niet meer per project.

wie: **Marijke**, 35 jaar
alleenwonend
wat: zelfstandig fotografe
waar: Strijp S, loft 80m², gebouw Gerard

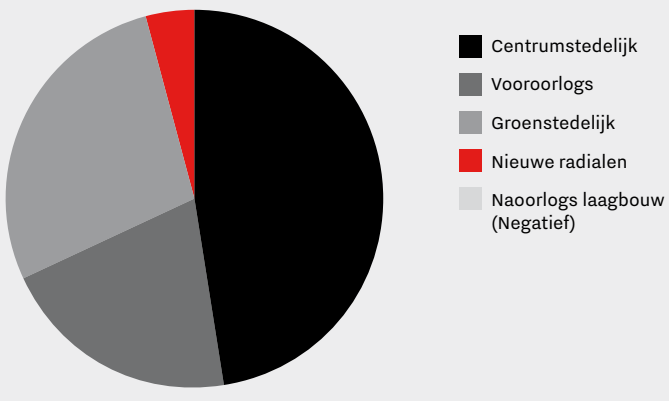
Geweldig, mijn vader werkte vroeger op Strijp S

Ik heb altijd veel industriële locaties gefotografeerd. Dan dacht ik vaak: wat zou ik hier graag wonen!
Toen dit gebouw in de verhuur ging, heb ik me direct ingeschreven. Het is geweldig om hier te wonen. Mijn vader werkte vroeger op Strijp S en hij heeft er zelfs zijn huidige vrouw leren kennen.
Na de oplevering was iedereen aan het klussen. Overal stonden de deuren open, we leerden elkaar kennen en sloten vriendschappen. In die tijd zaten we ook nog iedere dag op het dak. Door het verloop is het inmiddels wel een stuk anoniemer geworden.
Mijn huis is heerlijk rustig maar op Strijp S is genoeg te beleven. Er zijn allemaal leuke winkeltjes, terrassen en evenementen. Het is heel gemoedelijk en wat minder doorsnee dan de stad. Soms wordt gedacht dat hier alleen mensen met veel geld wonen. Dat is echt onzin.
Misschien ga ik ooit wel weg uit Eindhoven, omdat het voor mij inmiddels wel aanvoelt als een heel groot dorp. Ik zoek graag nieuwe impulsen op. Misschien vertrek ik wel naar Amsterdam, New York of Londen...

WOONWENS

Centrumstedelijk, groenstedelijk of vooroorlogs

In 2014 is een woonbehoeftenonderzoek uitgevoerd. Daaruit blijkt dat een substantieel aandeel van de woningzoekenden in Eindhoven de voorkeur geeft aan een woning in het centrumstedelijk, het vooroorlogse of het groenstedelijk woonmilieu. We houden wel een slag om de arm. Het gaat om woonwensen en een deel van de respondenten heeft geen voorkeur aangegeven.



Keuzevrijheid

We vinden het belangrijk dat woonconsumenten keuzevrijheid hebben. Mensen moeten in hoge mate zelf kunnen beslissen waar zij gaan wonen.

Tegelijkertijd willen we ook in de toekomst oog houden voor doelgroepen die ondersteuning nodig hebben bij het verwezenlijken van hun woonwensen. Daar moeten we ook op sturen. Dit gebeurt via woonruimteverdeling (urgentiebepaling), nieuwbouw en transformatie. De markt krijgt meer ruimte om bij transformatie zelf de doelgroep te bepalen, in ruil voor het tevens huisvesten van bepaalde kwetsbare doelgroepen in een deel van het gebouw. Per collegeperiode kiezen we de prioriteiten. We monitoren en sturen bij als aanbod en vraag niet meer aansluiten.

We willen meer mogelijkheden om gebouwen zo te bouwen en te transformeren dat ze zijn aan te passen aan de gebruikerseisen. Hiermee krijgen gebouwen maximale toekomstwaarde en huurders optimale gebruiksvrijheid. Bij nieuwbouw sturen we op toekomstbestendig en flexibel bouwen. Naast deze fysieke maatregelen willen we flexibeler omgaan met het gebruik van gebouwen.

Doelen en ambities: stip op de horizon

1. Er is binnen de Rondweg voldoende en gevarieerd aanbod voor alle doelgroepen.
2. Nieuwbouw en transformatie worden flexibel ontwikkeld, dat wil zeggen dat ze gemakkelijk fysiek kunnen worden aangepast bij veranderende woonbehoeften.
3. De bestaande Eindhovense woningvoorraad kent een grotere variatie aan woonvormen. Ook voor eenpersoon- en tweepersoonshuishoudens is voldoende aanbod.

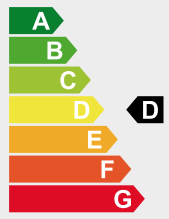
Prioriteiten 2015-2020: agenda voor de korte termijn

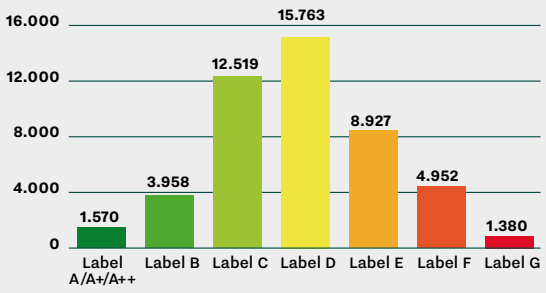
1. Instrumentarium (zoals een dashboard) ontwikkelen voor het monitoren van de doelgroepen.
2. Instrumentarium ontwikkelen om te sturen op de huisvesting van belangrijke doelgroepen.

ENERGIELABELS

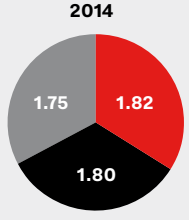
In 2014 hebben 49.000 woningen in Eindhoven een geregistreerd energielabel.

Het gemiddelde label van de woningen in Eindhoven is label D. In de periode 2011-2014 is het aantal woningen met een geregistreerd energielabel met bijna ⅓ toegenomen.





Vergelijking gemiddelde energie-index gelabelde woningen Eindhoven t.o.v. G4 en G32. In Eindhoven zijn er relatief iets meer woningen van een energielabel voorzien dan in de G32. Ten opzichten van de G4 doet Eindhoven het nog beter (periode 2011-2014).



Verduurzamen bestaande woningvoorraad

De eisen van het Bouwbesluit zijn voldoende om te werken aan een duurzame woningvoorraad van nieuwbouw. Vooral in de bestaande woningvoorraad is een forse versnelling nodig, ondanks investeringen de afgelopen jaren door particulieren en corporaties. In 2035 is Eindhoven energieneutraal.

The Natural Step-aanpak is ons richtsnoer. We kijken waar de grootste winst is te behalen en waar het meeste initiatief is. Bewonerscollectieven, individuele bewoners, instellingen en bedrijven zijn als eerste aan zet. Met hen zetten we in op energiebesparing, gedragsverandering en duurzame energieopwekking. Lagere energiekosten maken woningen betaalbaarder. Er is nog veel te doen, maar de condities zijn gunstig. Zo is de bodem op de meeste plekken zeer geschikt voor ondiepe bodemenergiesystemen. In 2013 telde Eindhoven 20.000 zonnepanelen. In potentie is er ruimte om meer dan 1.000.000 panelen rendabel toe te passen. Dat zou genoeg zijn voor de elektriciteitsbehoefte van alle woningen in Eindhoven.
We werken met onze partners aan gezonde verstedelijking, bijvoorbeeld met een materialendatabase en grondstoffenbank. Dit helpt bij het kiezen voor duurzame materialen die niet schadelijk zijn voor onze leefomgeving. Op een of meerdere locaties in de stad slaan we herbruikbare materialen op. Waar nodig maken we ze geschikt voor een tweede leven.

Doelen en ambities: stip op de horizon

1. In 2035 is Eindhoven een energieneutrale stad.
2. Meer hernieuwbare energie (in buurten).
3. Meer duurzaam gedrag.

Prioriteiten 2015-2020: agenda voor de korte termijn

1. We investeren in het energiezuinig maken van de bestaande woningvoorraad door het programma Stroomversnelling Huur en Nul Op de Meter-concepten.
2. We stimuleren initiatieven die leiden tot draagvlak, bewustwording en duurzaam gedrag onder huurders en eigenaar-bewoners (onder andere platform duurzaamheid en Waanzinnige Woonwijk).
3. We zetten instrumenten in om dit te ondersteunen: de Energy Roadmap, de energiebesparingslening, de duurzame materialendatabase, de grondstoffenbank voor hergebruik, de Energieatlas en Woonconnect.
4. We maken met corporaties afspraken over de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad tot minimaal energielabel B in 2020 (of een vergelijkbare score op basis van de energie-index).

Eindhoven en de regio

Eindhoven is het centrum van de Brainport-regio en de Metropoolregio Eindhoven. De betrokken partijen zetten zich gezamenlijk in om de regio te ontwikkelen tot een internationaal vestigingsmilieu met Eindhoven als stedelijk concentratiepunt. Een sterke stad als onderdeel van een sterke regio.

Eindhoven en de omliggende gemeenten vormen samen een aantrekkelijke woningmarkt die voldoende variatie kent en die keuzemogelijkheden biedt. Ruim opgezette groenstedelijke- en dorpse woonmilieus in de randgemeenten in combinatie met gevarieerde stedelijke woonmilieus in de steden. We constateren op basis van onder andere migratiestromen dat er vooral op het niveau van het Stedelijk Gebied[4] sprake is van samenhang. Daarom focussen we ons in de samenwerking op het gebied van wonen op dit schaalniveau. Op dit niveau werken de overheden, corporaties, huurders, makelaars, marktpartijen en andere partners aan de doorontwikkeling van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Zij doen de investeringen die daarvoor noodzakelijk zijn.

De basis voor de samenwerking tussen de gemeenten ligt in het Bestuursconvenant Stedelijk Gebied Eindhoven (2013). Hierin staan afspraken over de aard en omvang van de woningvoorraad, de woonruimteverdeling en de grondprijs voor sociale woningbouw[5]. De betrokken gemeenten staan voor de uitdaging om de afspraken te concretiseren en om de woningmarkt te versterken. Het is zaak om kwalitatief en kwantitatief recht te doen aan de ontwikkeling van de woonbehoefte, de groei te faciliteren en om aan te sluiten bij de specifieke kwaliteiten van de afzonderlijke gemeenten. We stimuleren verscheidenheid en variatie in woonmilieus, mits het totaalplaatje op orde is en blijft.

Doelen en ambities: stip op de horizon

1. Een aantrekkelijke regionale woningmarkt met voldoende gevarieerde woonmilieus en type woningen.

Prioriteiten 2015-2020: agenda voor de korte termijn

1. Afspraken maken die maximaal recht doen aan de specifieke kwaliteiten van gemeenten en aansluiten op de demografische ontwikkeling en woonbehoeften.

[4] Stedelijk Gebied: Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven, Waalre

[5] Bestuursconvenant Stedelijk Gebied Eindhoven 2013.

wie: **Frits (78) en Anna (76)**
wat: gepensioneerd, zelfstandig wonend zonder zorg
waar: Tongelre, appartement in complex voor senioren

Hier hebben we alles in de buurt, de winkels, de huisarts

Je wordt ouder, raakt op een gegeven moment afhankelijk van de woonomgeving. Alles is hier op loopafstand. Toen de appartementen werden gebouwd hebben we ons ingeschreven, maar Frits wilde zijn huis en tuin niet achterlaten. Na een bezoekje aan een kennis anderhalf jaar later, was hij om.
In onze oude buurt gingen mensen weg en er kwamen jonge gezinnen voor in de plaats. Hier wonen mensen van onze leeftijd. Het contact met medebewoners is prettig, er is altijd wel iemand die hulp biedt om een boodschapje te halen of mee te gaan naar het ziekenhuis.
Ik ben blij dat we niet in Schuttersbosch zijn gaan wonen. Stel dat Frits zou overlijden, dan had ik daar in dat bos zitten kijken...

Proceskader woningbouwprogrammering

Eindhoven formuleert in deze Woonvisie geen concreet woningbouwprogramma, gegoten in cijfers en categorieën. Dat zou niet passen bij de rol van een gemeente anno 2015. We willen ruimte geven aan de markt om gewenste ontwikkelingen te realiseren. Zonder op voorhand aan te geven wat-waar-wanneer gebouwd moet worden. Dat doen we door dit proceskader woningbouwprogrammering; een model voor onderbouwing van de wenselijkheid van nieuwe initiatieven dat door partijen binnen en buiten de gemeente gebruikt kan worden. Daarin vragen we van initiatiefnemers (projectontwikkelaars, corporaties, gemeentelijke grondexploitaties) om bij de onderbouwing van een projectinitiatief in ieder geval op de volgende punten in te gaan:

- Voor welke periode is de oplevering van de woningen voorzien?
- Hoe verhoudt het project zich tot andere projecten die in dezelfde periode ontwikkeld worden, qua type, prijsklasse en woonmilieu?
- Voor welke marktsegmenten is het project naar verwachting vooral aantrekkelijk?
- Tot welk woonmilieu is het project te rekenen?
- In hoeverre draagt het project bij aan het vergroten van de aantrekkelijkheid van het woonmilieu in de directe omgeving?
- Welke variatie aan woningtypen wordt er gerealiseerd?
- In hoeverre is er sprake van concurrentie met kwetsbare segmenten in de bestaande woningvoorraad?
- Levert het project specifiek een bijdrage aan de betaalbaarheid van het wonen voor lagere inkomensgroepen (woningen met een huur tot de tweede aftoppingsgrens) of aan de mogelijkheden voor de middeninkomens (woningen met een huur van € 600 - € 1000)?
- In welke mate wordt een bijdrage geleverd aan de duurzaamheidsambities van de gemeente Eindhoven door het project, bijvoorbeeld door het zelf opwekken van energie?

2. SOLIDAIRE STAD

Wij willen dat Eindhoven een inclusieve samenleving is. Dat wil zeggen een samenleving waarvan iedereen onderdeel is. De meeste inwoners kunnen zelfstandig hun plaats vinden in die samenleving, sommigen hebben een steuntje in de rug nodig. Bijvoorbeeld mensen die geen netwerk hebben of mensen die zorg behoeven die hun netwerk niet kan bieden. We zorgen dat er voor hen een vangnet is.

We zien veel energie in onze stad. Er zijn veel burgerinitiatieven die bijdragen aan de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Waar bewoners zelf gaan handelen en investeren, ontstaat burgerproductie. Deze betrokkenheid is cruciaal om de ambities uit deze Woonvisie te realiseren. De gemeente stelt zich hierin op als partner.

We hebben oog voor mensen in lastige situaties: asielzoekers, daklozen, mensen in psychische nood en ex-gedetineerden. Door de decentralisatie in de zorg moeten meer mensen met een beperking een plek in de wijk vinden. De vergrijzing zet de komende jaren stevig door. Veel ouderen, met of zonder zorgvraag, zullen langer thuis blijven wonen. Het is belangrijk dat er voor al deze mensen een plek blijft op de woningmarkt. Concentratie in bepaalde wijken is ongewenst.

We streven naar een samenleving met een stevige sociale basisstructuur, waarin de basisvoorzieningen fysiek en sociaal op orde zijn. WUeindhoven[6] gaat uit van de eigen kracht en het eigen netwerk van mensen.
Dit gedachtegoed vinden wij richtinggevend. In een solidaire stad doen mensen minder beroep op professionele ondersteuning. Er zijn niet alleen voorzieningen maar ook betaalbare woningen nodig.

Voorwaarden om aan deze opgaven te werken:
1. De sociale woningvoorraad is in balans.
2. Voldoende ruimte en aandacht voor kwetsbare groepen.
3. Werken aan wonen en zorg.
4. Beter benutten van de bestaande stad.
5. Invloed van bewoners op leefbaarheid.

[6] WUeindhoven is een samenwerkingsverband tussen diverse partijen onder de regie van de gemeente Eindhoven. Doelstelling is dat mensen met een ondersteuningsvraag zelf de controle behouden over hun leven. Hiervoor organiseert WUeindhoven ondersteuning voor werk, wonen, zorg en samenleven in wijken en buurten. Vertegenwoordigers van organisaties werken samen in generalistische wijkteams. Eén huishouden, één plan en één contactpersoon.

HUISHOUDENS NAAR INKOMEN

huishoudinkomen	aantal	percentage
< € 34.085 met recht op huurtoeslag	34320	34%
< 34.085 zonder recht op huurtoeslag	16550	16%
€ 34.085 - € 38.000	6770	7%
€ 38.000 - € 43.602	6790	7%
> 43.602	36470	36%
totaal	**100900**	**100%**

WONINGVOORRAAD

woning naar huur/koop/prijsklasse	aantal	percentage
Corporatie huur < 389	8600	8%
Corporatie huur 389 - 557	23781	22%
Corporatie huur 557 - 597	3265	3%
Corporatie huur 597 - 699	5915	6%
Corporatie huur > 699	1643	2%
Particulier huur < 699	10881	10%
Particulier huur > 699	2229	2%
Koop < 194.000	19807	19%
Koop > 194000	29958	28%
totaal	106079	100%

Bron: cijfers gemeente Eindhoven (prijspeil 2014).

Sociale woningvoorraad in balans

De sociale woningvoorraad is onderdeel van de sociale basisinfrastructuur[7]. Om te bepalen of het aanbod passend is, kijken we naar beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit. In theorie is in Eindhoven de sociale woningvoorraad in balans met de doelgroep, als we een ruime definitie van de sociale voorraad hanteren. Maar als we kijken naar de nieuwe passendheidsnormen uit de Woningwet (huur tot € 618 en huishoudens met recht op huurtoeslag, zie kader) ontstaat een beeld van een sociale woningvoorraad die maar net voldoende groot is. Twee ontwikkelingen vragen daarom aandacht: de samenstelling van de sociale woningvoorraad en de positie van de 13.500 huishoudens met een middeninkomen (€ 34.911 - € 43.000).

Huishoudens met een laag inkomen hebben steeds meer moeite om rond te komen. De kosten voor wonen, energie, zorg en voedsel blijven stijgen. In 2014 is het aantal huisuitzettingen in Eindhoven op basis van huurachterstand gestegen t.o.v. 2013, tot 166 huishoudens. Het aantal goedkope huurwoningen en huurwoningen tot € 618 neemt de komende 5 jaar met circa 10% af. Het aantal huurwoningen tot € 618 en de maatschappelijk gebonden koopwoningen (zoals Slimmer Kopen en Koopgarant) mag niet kleiner worden dan de primaire doelgroep. Met de primaire doelgroep bedoelen we huishoudens die recht hebben op huurtoeslag. Daarnaast is de uitdaging om te blijven investeren in kwaliteitsbehoud van de woning, met een beperkte huurstijging. Dit vraagt om goede samenwerking en innovaties in de bouwkolom. We zien hierin een belangrijke rol voor corporaties.

Huishoudens met een middeninkomen komen nu beperkt in aanmerking voor een sociale huurwoning en krijgen een koopwoning vaak niet gefinancierd. We zien een groeiende groep die is aangewezen op de particuliere huurmarkt. Oorzaken zijn de steeds flexibeler arbeidsmarkt en de toename van het aantal internationale (flex)werkers. De verschuiving in waardering – van bezit naar gebruik – speelt ook een rol. Het is daarom belangrijk dat er extra huurwoningen komen tussen € 600 en € 1.000 per maand. Dat kan door nieuwbouw, transformatie en het liberaliseren van duurdere sociale huurwoningen.

Differentiatie van inkomens is goed voor de vitaliteit en de sociale en financiële draagkracht van de buurt. Vanuit dit perspectief is het niet goed om, in aanvulling op de nieuwe regels in de Woningwet 2015 over passend toewijzen, te sturen op minder scheefwonen[8].

[7] Volgens de definitie in het Stedelijk gebied bestaat de sociale woningvoorraad uit de huurwoningen met een huur < 699 en koopwoningen <192.000.

[8] In het Coalitieakkoord 2014-2018 is expliciet gekozen scheefwonen bekeken vanuit inkomen geen prioriteit te geven vanwege het belang van gedifferentieerde wijken en buurten.

wie: **Jack**, 67 jaar
getrouwd, 2 volwassen kinderen en
3 kleinkinderen
wat: gepensioneerd
waar: huurhuis van woningcorporatie met
3 bouwlagen en tuin in Hanevoet

Ik ging meer verdienen. Opeens werd ik een scheefwoner

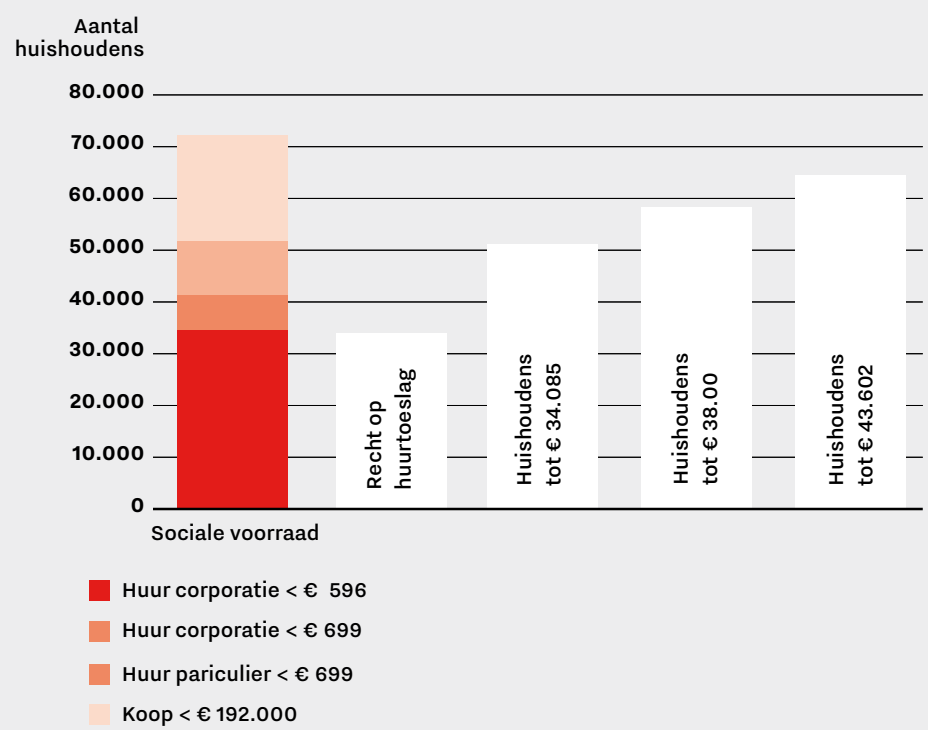
We wonen al meer dan 40 jaar in dit huurhuis. Toen we het kregen, werd ons verteld dat we het na 12 jaar zouden kunnen kopen. Die verkoop ging uiteindelijk niet door, maar we zijn hier toch blijven wonen. Daar hebben we nooit spijt van gehad; het is een fijn huis in een prettige buurt. Zo'n 3 jaar geleden zijn we op zoek gegaan naar een ander huis, omdat het wel erg groot is voor twee personen. Er waren best veel woningen, maar die waren allemaal kleiner én duurder. Waarom zou je dan verhuizen? Dit huis is nog geen blok aan ons been, zeker niet sinds de tuin onderhoudsvrij is gemaakt. Omdat ik in de loop van mijn carrière meer ging verdienen, werd ik een 'scheefwoner'. De corporatie heeft mij hierop nooit aangesproken, waarschijnlijk omdat ik nooit huurtoeslag heb ontvangen en de huur altijd netjes op tijd heb betaald. We wonen hier ontzettend graag en laten ons niet leiden door het fenomeen scheefwonen...

NIEUWE WONINGWET 2015: PASSEND TOEWIJZEN

De belangrijkste doelgroep van woningcorporaties zijn huishoudens met een inkomen beneden de € 34.911 (prijspeil 2015). Ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen moet aan deze huishoudens worden toegewezen. Daarnaast is er ruimte om 10% van de woningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 34.911 en € 38.950 (prijspeil 2015). De resterende 10% sociale huurwoningen mogen woningcorporaties vrij toewijzen, maar daarbij moeten zij wel voorrang geven aan mensen die door bijvoorbeeld fysieke of psychische beperkingen moeilijk aan voor hen passende huisvesting kunnen komen.

Woningcorporaties moeten hun huren meer gaan afstemmen op de inkomensniveaus van de doelgroep. Met ingang van 31 december 2016 moet elke corporatie 95% van de huurtoeslag gerechtigde huishoudens die zij in dat jaar een woning toewijzen een huurprijs rekenen tot aan de aftoppingsgrens. De aftoppingsgrens is het maximumbedrag waarover de huurtoeslag wordt berekend: voor een- en tweepersoonshuishoudens € 576, voor meerpersoonshuishoudens € 618.

SOCIALE WONINGVOORRAAD NAAR HUISHOUDINKOMEN



Bron: cijfers gemeente Eindhoven (prijspeil 2014).

Tegelijk moeten sociale huurwoningen met voorrang bereikbaar zijn voor relevante beleidsdoelgroepen. De nieuwe passendheidsnormen (Woningwet) gaan dit geleidelijk realiseren.

Doelen en ambities: stip op de horizon

1. De sociale woningvoorraad is voldoende groot voor de doelgroep van beleid. In een stad die groeit neemt ook de behoefte aan sociale woningbouw toe.
2. Voldoende huurwoningen (huur < € 618, prijspeil 2015) en maatschappelijk gebonden koopwoningen.
3. Voldoende alternatieven voor de middeninkomens (€ 34.911 - € 43.000, prijspeil 2015).

Prioriteiten 2015-2020: agenda voor de korte termijn

1. Monitoren van ontwikkeling woningvoorraad en doelgroep van beleid.
2. Bij het bepalen of we genoeg sociale huur- of koopwoningen hebben hanteren we in deze periode een huishoudinkomensgrens van € 43.000.
3. Geen afname van totaal aantal corporatiehuurwoningen < € 618 en het maatschappelijk gebonden eigendom. Het aantal woningen per peildatum 2014 is 39.000. Dit zijn 35.500 huurwoningen < € 618 en 3.500 woningen die zijn verkocht als maatschappelijk gebonden eigendom, zoals Slimmer Kopen.
4. Liberaliseren of verkopen van een deel van de huurwoningen met een huur boven € 618.
5. Prestatieafspraken maken met de corporaties over de omvang en de samenstelling van hun sociale woningvoorraad.
6. Invullen van roadmap betaalbaar bouwen. Dat gebeurt samen met corporaties, zij zijn hierin de trekker.

In 2014 zijn door de corporaties in Eindhoven 3250 woningen verhuurd en 522 sociale woningen verkocht. Dat komt neer op circa 8% van de woningen van de corporaties in Eindhoven. In totaal is 93% van de sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen lager dan € 34.678 en voldeden de corporaties daarmee aan de regels. Ten opzichte van 2013 was het aantal verhuringen in 2014 in de bestaande voorraad hoger, maar in de nieuwbouw lager. Per saldo is het aantal verhuringen iets afgenomen. Het aantal sociale verkopen is met 146 gestegen ten opzichte van 2013.

Bron: Verantwoording woonruimte-verhuur corporaties 2014.

Groepen in een kwetsbare fase

We willen dat de fysieke en sociale basisvoorzieningen in Eindhoven op orde zijn. De stad moet voor iedereen toegankelijk zijn, ongeacht fysieke of geestelijke beperkingen. We ambiëren leefbaarheid en zelfredzaamheid. Die zelfredzaamheid geldt voor individuen en huishoudens.

Keuzevrijheid staat voorop. Inwoners mogen zelf bepalen waar ze wonen. Niemand wordt uitgesloten, bijzondere omstandigheden uitgezonderd. Alles is gericht op het ondersteunen van zelfregie. Voor wie dat zelf niet kan, zijn ondersteunende arrangementen beschikbaar.

Inwoners kunnen in een kwetsbare fase terechtkomen. Denk bijvoorbeeld aan de (groeiende) groep economisch kwetsbaren die hun woning moeilijker kunnen betalen door een relatiebreuk of ontslag, mensen die psychisch en lichamelijk kwetsbaar zijn en ouderen die niet meer zelfstandig kunnen wonen. De huisvesting van deze inwoners vraagt om maatwerk, want hun woon- en ondersteuningswensen zijn divers.

We onderscheiden geregelde en vrije verhuur van woonruimte. Binnen de geregelde verhuur krijgen mensen rechtstreeks een woning aangeboden. Zij krijgen voorrang vanwege urgentie, zorg- of begeleidingsbehoefte. Het gaat bijvoorbeeld om cliënten uit de geestelijke of lichamelijke gezondheidszorg, mensen uit een opvangvoorziening of ex-gedetineerden. Een deel van hen wordt geholpen via DOOR![9]. Ook statushouders hebben wettelijk recht op voorrang. Voor mensen die door persoonlijke omstandigheden acuut een woning nodig, hebben de corporaties een urgentieregeling. Met een CIZ-indicatie kunnen inwoners een gelijkvloerse of aangepaste woning wensen. Via de WMO kan er een maatwerkverzoek voor een passende woning komen.
Ons doel is een goede balans tussen geregelde en vrije verhuur. Daarbij kiezen we nu om maximaal 25% van de vrijkomende woningen te bestemmen voor geregelde verhuur. Er moet een balans blijven tussen geregelde en vrije verhuur om alle woningzoekenden te bedienen en doorstroming te stimuleren.

We willen mensen zo lang en zo veel mogelijk zelfstandig laten wonen. Mensen die uit een instelling komen, willen we zoveel mogelijk in het reguliere segment huisvesten. We willen voorkomen dat mensen hun huis worden uitgezet. Zo wordt de instroom in tweedelijns voorzieningen beperkt. We investeren samen met zorgverzekeraars in preventie.

[9] DOOR! is een regionaal samenwerkingsverband van tien zorgpartijen en zes corporaties, die cliënten van opvang- en zorgpartijen de mogelijkheid biedt om met permanente of tijdelijke begeleiding de vaardigheden te ontwikkelen om zelfstandig te kunnen wonen.

wie: mevr. C, 44 jaar
gescheiden, 1 dochter die in weekend bij haar woont
wat: werkzaam bij een zorgverlener
waar: etagewoning (particuliere huur)

Moeilijk om woonruimte te vinden

Na mijn scheiding wilde ik zo snel mogelijk een plek voor mezelf vinden. Ik kwam niet in aanmerking voor een sociale huurwoning, omdat mijn salaris net iets te hoog is. Het is vervelend dat er bij die berekening geen rekening wordt gehouden met je persoonlijke situatie. Mijn dochter woont doordeweeks in een woongroep voor autisten en daarvoor betaal ik een forse eigen bijdrage in de reis- en verblijfkosten.
Het liefst wilde ik iets huren in Nuenen, maar daar zijn nauwelijks kleine woonruimtes te vinden. Ook in Eindhoven was het een flinke zoektocht. Uiteindelijk huur ik een etage van een particulier in Tongelre. Voor mijn scheiding woonde ik in een royale twee-onder-een-kap, nu heb ik 45 m^2. Die omschakeling valt me erg mee. Een kleine ruimte geeft ook geborgenheid en dat voelt fijn. Ik heb altijd gedacht dat Nuenen echt mijn plek was, maar inmiddels ben ik helemaal op Eindhoven gericht. Ik heb een positievere kijk gekregen op de stad.
Het is een grote ontdekkingstocht!

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. We ondersteunen initiatieven om gebouwen en locaties te transformeren naar (tijdelijke) bewoning volgens het flexconcept. Dit betekent dat verschillende doelgroepen binnen een woongebouw tijdelijk gehuisvest kunnen worden. We dagen corporaties uit om extra kansen te creëren voor woningzoekenden zonder inschrijftijd en alternatieven uit te werken voor de verdeling van woningen, bijvoorbeeld op basis van levensgebeurtenissen.

Doelen en ambities: stip op de horizon

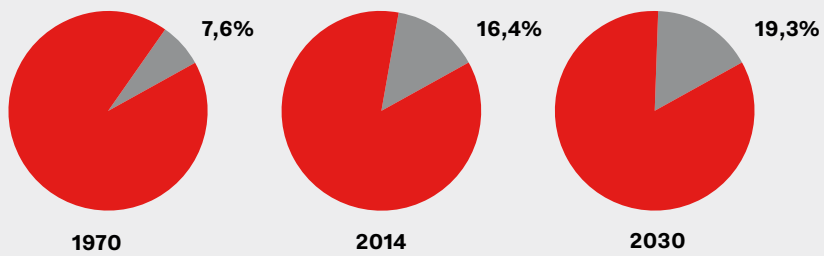
1. Voldoende woonruimte voor kwetsbare groepen zoals statushouders of huishoudens met urgentie.
2. Een goede balans tussen geregelde en vrije verhuur in het Stedelijk Gebied Eindhoven.
3. Eén urgentiesysteem in het Stedelijk Gebied Eindhoven.
4. Eén woningmarkt die voor alle doelgroepen toegankelijk is.
5. Samenwerken met nieuwe partners in nieuwe coalities.

Prioriteiten 2015-2020: agenda voor de korte termijn

1. Monitoren van verhouding geregelde en vrije verhuur.
2. Meewerken aan ontwikkeling van regionaal urgentiesysteem.
3. Meewerken aan realisatie van flexwoningen (snel toegankelijke, tijdelijke huisvesting).
4. Aangaan van nieuwe coalities en samenwerkingsverbanden om doelstellingen te verwezenlijken.

VERGRIJZING

Groeiaandeel 65+, de vergrijzing is in 1970 ingezet. In 2000 was er sprake van stabilisatie, vanaf 2006 zien we weer een groei (door de naoorlogse geboortegroei).



EXTRAMURALISERING

Kwantitatieve gevolgen van scheiding wonen & zorg (2013).

De intramurale capaciteit neemt af met 1.100. Deze mensen hebben een 'geschikte woning' nodig, nabij (oproepbare) zorg.

Bron: cijfers gemeente Eindhoven.

Wonen en zorg

Mensen willen zelf beslissen waar ze wonen. De keuzeverantwoordelijkheid ligt bij de inwoners zelf. Overheid, corporaties en zorginstellingen ondersteunen waar nodig. Dit past in de verschuiving van welvaartssamenleving naar participatiesamenleving. In de participatiesamenleving staan eigen kracht en zelfregie centraal.

Mensen met een lichtere zorgvraag wonen in de toekomst niet meer in een intramurale instelling. We noemen dit extramuralisering. Mensen die ondersteuning nodig hebben, blijven hierdoor langer in hun eigen woning of ze verhuizen naar een geschiktere woning. Circa 1.100 bewoners die op dit moment intramuraal wonen, hebben een betaalbare nultredenwoning in de buurt van zorgvoorzieningen nodig. Hun vraag is zeer divers. Op zich zijn er voldoende geschikte woningen. De aanwezigheid van goede sociale en zorgstructuren in de wijk is echter een randvoorwaarde. We willen voorkomen dat de extramuralisering leidt tot concentraties in buurten die het al extra moeilijk hebben.

Eindhoven heeft, net als de rest van Nederland, te maken met een groeiende groep ouderen. Zij blijven langer gezond en willen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Tegelijk groeit ook de groep hoogbejaarde en dementerende ouderen.

Vergrijzing kan de dynamiek op de woningmarkt verminderen. Om doorstroming te bevorderen zoeken we naar nieuwe oplossingen die kleinschalig zijn en de bewoners centraal stellen. Wooninc. werkt bijvoorbeeld met coaches die met goed advies en creativiteit de financiële en emotionele drempels om te verhuizen verlagen.

Het aanpassen van bestaande woningen behoeft veel aandacht in de bouwkolom, bij eigenaar-bewoners en bij corporaties. Er kunnen nieuwe concepten ontwikkeld worden, bijvoorbeeld mantelzorgwoningen. Nieuwe technologie kan de zorg, diagnostiek en therapieën dichter bij huis mogelijk maken. Eindhoven wil in dit soort ontwikkelingen een voortrekkersrol vervullen. We bieden ruimte aan nieuwe initiatieven voor beschermd en verzorgd wonen. We stimuleren (C)PO - (collectief) particulier opdrachtgeverschap. We staan open voor nieuwe samenwerkingsvormen met zorgcoöperaties, wijkinitiatieven, kennisinstellingen, zorgverzekeraars, ICT-bedrijven, commerciële partijen en ideële organisaties.

wie: Gonny, 76 jaar
weduwe, 2 volwassen dochters
wat: alleenwonend
waar: koopwoning Prinsejagt

Laat mij maar lekker in mijn eigen huis wonen

Ik ben hier 46 jaar geleden komen wonen. In eerste instantie huurden we dit huis van Philips. Later werden de huizen voor een schappelijke prijs verkocht. Dan zouden we een vast bedrag aan rente en aflossing gaan betalen, terwijl de huren steeds stijgen. Ik ben blij dat we dat toen gedaan hebben.
Omdat ik graag de ruimte heb, is dit een ideaal huis. Voorlopig kan ik nog prima uit de voeten en als traplopen lastig wordt, laat ik een traplift aanleggen. Ik heb een huishoudelijke hulp en een tuinman. En als er kleine klusjes moeten worden gedaan, vraag ik mijn schoonzoon. Of ik doe een beroep op Prinsheerlijk Buiten. Dat is een soort wijkvereniging van vrijwilligers. Het is heel fijn om hierop terug te kunnen vallen als er iets is.
Mensen vragen me soms of ik niet liever in een appartement zou wonen. Maar nee, dat is veel duurder en kleiner. Zolang het kan, blijf ik hier. En als de nood aan de man komt, zien we wel weer verder...

Doelen en ambities: stip op de horizon

1. Er is voldoende keuzevrijheid om te wonen hoe en waar men wil. Er wordt uitgegaan van de eigen kracht van de burger.
2. Er zijn voldoende collectieve woonzorgvoorzieningen, ondanks alle tegengestelde ontwikkelingen zoals extramuralisering. Er zijn nieuwe netwerken ontstaan, zoals (coöperatieve) samenwerkingsverbanden.
3. Door maximaal in te zetten op technologie wordt het mensen mogelijk gemaakt om langer zelfstandig thuis te wonen.

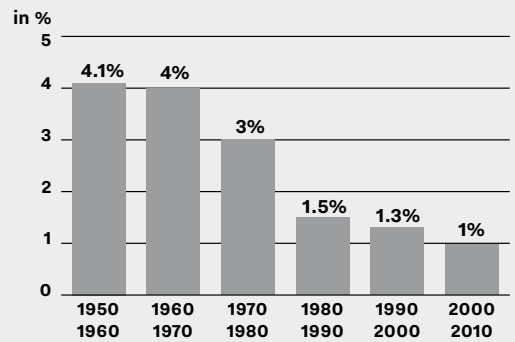
Prioriteiten 2015-2020: agenda voor de korte termijn

1. Living Labs worden ingezet om doorstroming te bevorderen.
2. Instellen van een platform van zorginstellingen, zorgverzekeraars, woningcorporaties, gemeenten en innovatiepartijen. Doel is de ontwikkeling van een gezamenlijke visie op scheiding van wonen en zorg en de inzet van technologie (zorg op afstand).
3. In beeld brengen van de lokale vraag naar/het aanbod van woningen voor mensen met een mobiliteitsbeperking.
4. Meer communicatie binnen bestaande netwerken over beschikbare regelingen, zoals het oppluspakket.

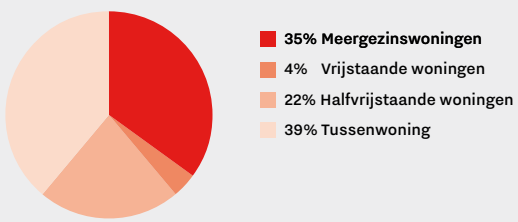
GROEI WONINGVOORRAAD

Gemiddelde groei van de woningvoorraad per jaar t.o.v. bestaande woningvoorraad.

De focus verschuift van nieuwbouw naar bestaande woningvoorraad.



SAMENSTELLING WONINGVOORRAAD



Bron: cijfers gemeente Eindhoven.

BEVOLKINGSONTWIKKELING (HUISHOUDENS) TOT 2030

	2015	2030	groei abs	groei %
eenpersoonshuishoudens	54.620	63.850	9.230	17%
samenwonenden	50.875	52.310	1435	3%
▪ zonder kind(eren)	28.200	28.855	655	2%
▪ met kind(eren)	22.675	23.455	780	3%
eenouderhuishoudens	7.380	7.800	420	6%
overige huishoudens	925	850	- 75	-8%
totaal aantal huishoudens	113.805	124.810	12.445	11%

Bron: Provinciale prognose, 2014

Beter benutten bestaande stad

De verandering van bestaande woongebieden vraagt om verschillende aanpakken. Hierdoor kunnen gebieden meer onderscheidend vermogen ontwikkelen. We zoeken naar creatieve mogelijkheden om bestaande gebouwen beter en sneller te gebruiken.

In 2014 stonden er in Eindhoven 106.000 woningen. De huidige voorraad bestaat voor 65% uit eengezinswoningen terwijl 46% van de huishoudens uit één persoon bestaat. Het aantal eenpersoons- en tweepersoonshuishoudens groeit tot 2030 met nog eens 25%, vooral met jongvolwassenen en ouderen. Dit betekent een grote uitdaging. Niet alleen in woonwensen maar ook in betaalbaarheid, want alleen wonen is relatief duur.

We zetten in op transformatie en ander gebruik. Bij de transformatie van grotere kantoren, zorg- en onderwijsgebouwen kunnen (collectief) particulier opdrachtgeverschap en nieuwe woonconcepten een oplossing bieden.
Ook het gebruik van eengezinswoningen door bijvoorbeeld twee eenpersoonshuishoudens, met name in het gebied buiten de Rondweg, behoort tot de mogelijkheden. Door het stimuleren van woningruil of het stellen van specifieke eisen bij mutatie kan een ander gebruik ontstaan. Hierdoor krijgen we een betere match tussen huishoudens en sociale voorraad.

We zoeken specifiek naar mogelijkheden zodat sociale huurwoningen gedeeld kunnen worden door meerdere huishoudens. Wonen wordt hierdoor betaalbaarder. Dit is echter geen kwestie van een ‘pennenstreek’. Het vraagt bijvoorbeeld om aanpassing van bestemmingsplannen. Landelijke ondersteunende inkomensregelingen zijn hier niet op ingesteld. Vanaf 2016 worden bijvoorbeeld alle AOW’ers met huisgenoten gekort op hun uitkering. We vragen corporaties en particulieren om met nieuwe oplossingen te komen. Om belemmeringen te doorgronden en initiatieven te stimuleren, zoeken we nieuwe voorbeelden op en zetten deze in de schijnwerpers.

Doelen en ambities: stip op de horizon

1. Een divers aanbod betaalbare woningen voor de sterk groeiende groep eenpersoons- en tweepersoonshuishoudens.
2. Beter gebruik van bewoning van de sociale voorraad (match huishouden en woning).

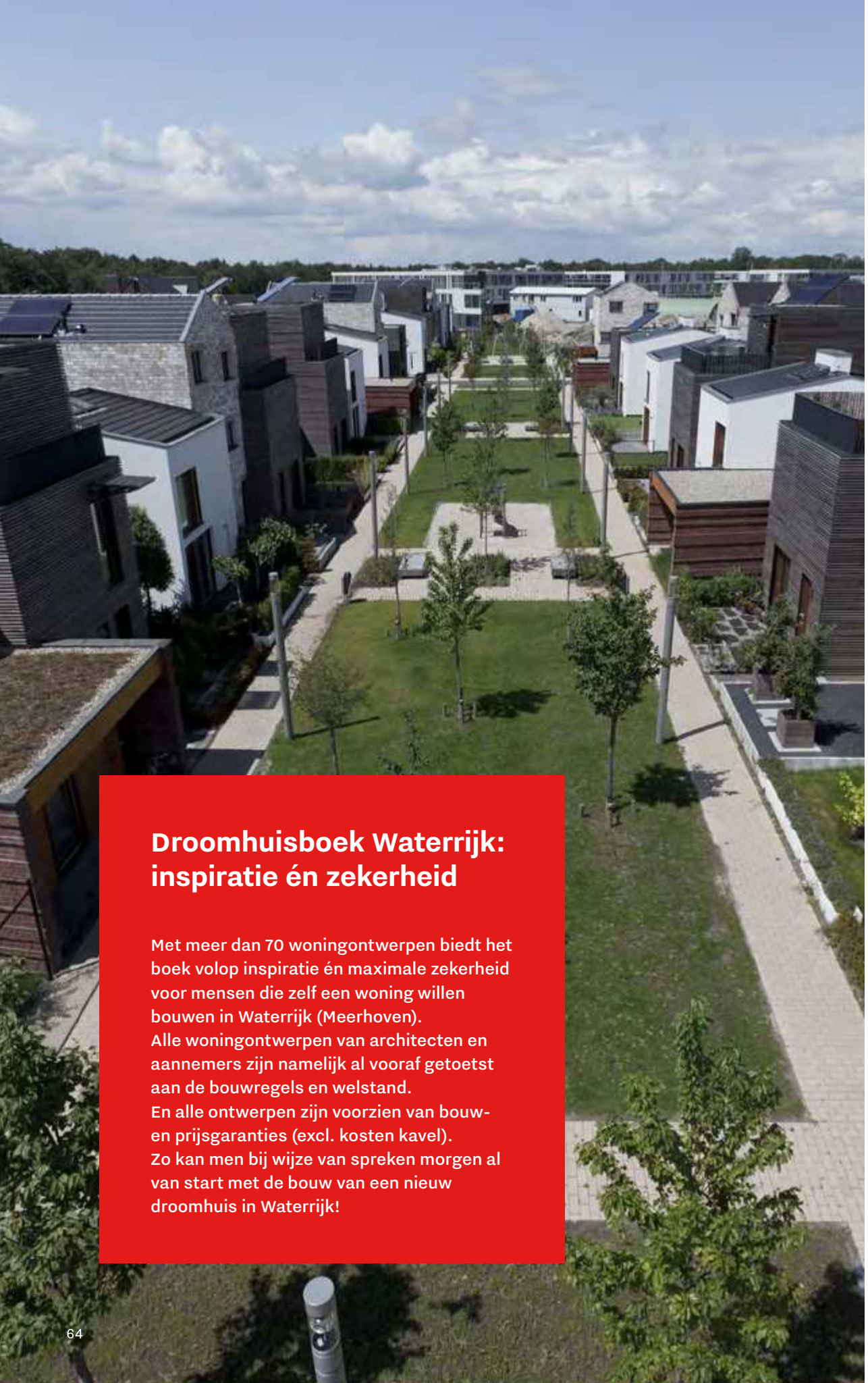
Prioriteiten 2015-2020: agenda voor de korte termijn

1. Gebiedsanalyses maken als basis voor de verandering.
2. Nieuwe woonvormen stimuleren binnen bestaande buurten.
3. Mogelijk maken van het delen van zelfstandige woningen door meerdere huishoudens.
4. Verkennen of we de bestaande sociale voorraad beter moeten en kunnen benutten door matchen van huishoudens en woningtypen.

wie: **Cees** (56 jaar) **en Carolina** (47 jaar)
wat: palletsorteerder/dagbesteding (met behoud van Wajong-uitkering)
waar: huurwoning in Woensel, begeleiding vanuit Lunetzorg

Lunet-cliëntenbegeleider helpt waar nodig

“Cees woonde hier al, eerst met zijn vader, die overleden is. Ik ben er een paar jaar geleden bij ingetrokken.
We huren dit huis van Trudo. Daar hebben we eigenlijk weinig contact mee, behalve als er iets stuk is.
De cliëntenbegeleider helpt ons bij de dingen waar we zelf niet uitkomen, bijvoorbeeld papierwerk of het regelen van een vakantie.
We wonen hier fijn en we kunnen de huur van 300 euro prima opbrengen. Het is maar een klein huisje, maar er staat wel heel veel in. We hebben ook allebei een scooter. Eentje staat in de gang, de andere in de achtertuin.
Eindhoven is echt een gezellige stad, waar zat te doen is. Bijvoorbeeld de lichtjesroute. De buurt is ook fijn en we kennen hier veel mensen. We eten drie keer per week bij Pluspunt en kienen in het buurthuis. We hebben geen verhuisplannen, maar als we weg zouden moeten, willen we wel naar Vaartbroek. Dat is een mooie en rustige buurt, waar we ook mensen kennen.”



Droomhuisboek Waterrijk: inspiratie én zekerheid

Met meer dan 70 woningontwerpen biedt het boek volop inspiratie én maximale zekerheid voor mensen die zelf een woning willen bouwen in Waterrijk (Meerhoven).
Alle woningontwerpen van architecten en aannemers zijn namelijk al vooraf getoetst aan de bouwregels en welstand.
En alle ontwerpen zijn voorzien van bouw- en prijsgaranties (excl. kosten kavel).
Zo kan men bij wijze van spreken morgen al van start met de bouw van een nieuw droomhuis in Waterrijk!

Invloed van bewoners en leefbaarheid

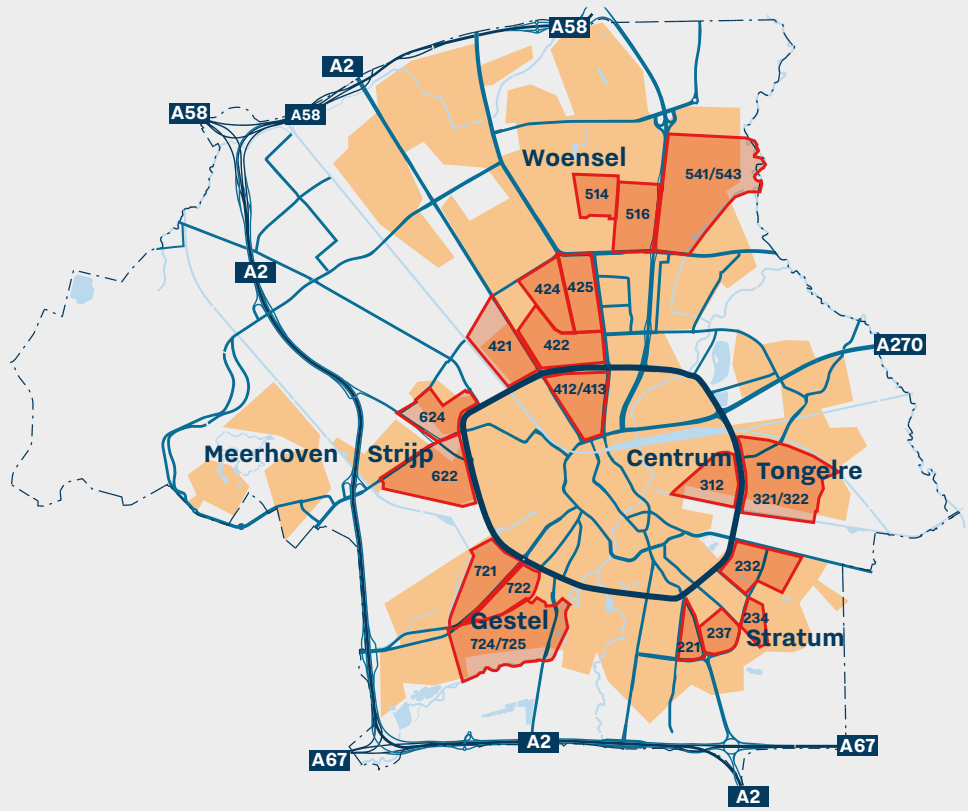
Voorheen richtte de Woonvisie zich op een overzichtelijk aantal partners. Nu staan we voor forse veranderingsopgaven en moeten we opereren in een speelveld van vele particuliere eigenaren en gebruikers. Zij willen allemaal meer invloed op hun woning, woonomgeving en stad.

We omarmen de verschuiving van het bouwen voor naar het bouwen door inwoners. Meer ruimte voor aanpassing of bouw van de woning draagt bij aan een beter functionerende woningmarkt, een divers aanbod, een betere prijs-kwaliteitverhouding en een grotere betrokkenheid bij buurt en buren. We stimuleren particulier, collectief en medeopdrachtgeverschap met de uitgifte van kavels en de verkoop van eigen vastgoed. We ondersteunen en begeleiden initiatieven met kennisuitwisseling, gerichte cursussen en gunstige leningen voor de opstartkosten.

Goed wonen draait ook om een aantrekkelijke woonomgeving: de leefbaarheid. Elke wijk en buurt heeft zijn eigen karakter. De buurt is een soort jas die past in een bepaalde levensfase, maar ook te groot of te klein kan worden, kan verslijten of uit de mode kan raken. Elke buurt moet een basiskwaliteit hebben: schoon, heel en veilig. We investeren in een prettige leefomgeving door ruimtelijke ingrepen en het vergroten van kansen, sociale stijging, talentontwikkeling en veiligheid. Dat doen we samen met bewonersinitiatieven en wijkpartners. Door bezuinigingen hebben corporaties en de gemeente minder budget voor leefbaarheidsactiviteiten. We gaan op zoek naar nieuwe investeerders.

Sommige gebieden hebben een meervoudige problematiek die om een gebiedsgerichte en integrale aanpak vraagt. Die krijgen de status van actiegebied. Hierin leveren gemeente, corporaties, bewoners en andere partners extra inzet. Deze actiegebieden krijgen prioriteit bij de inzet van bijvoorbeeld welzijnswerk en middelen. De samenwerking heeft de vorm van co-creatie en coproductie.

ACTIEGEBIEDEN 2015 T/M 2018



221	Kerstroosplein
232	Burghplan
234	Tivoli
237	Kruidenbuurt
312	Lakerlopen
321/322	Doornakkers-West & Doornakkers-Oost
412/413	Hemelrijken & Gildebuurt
421	Woensel-West
422	Kronehoef
424	Mensfort
425	Rapenland
514	't Hool
516	Vlokhoven
541/543	Eckart & Vaartbroek
622	Het Ven
624	Drents Dorp
721	Genderdal
722	Blaarthem
724/725	Bennekel-Oost & Bennekel-West

Doelen en ambities: stip op de horizon

1. Grotere invloed van bewoners op de woning en woonomgeving.
2. Meer variëteit aan woningen waardoor duurzaamheid wordt vergroot.
3. Meer zelfwerkzaamheid van bewoners leidt tot beter betaalbare woningen.
4. Integrale en gebiedsgerichte aanpak van actiegebieden door co-creatie en coproductie.
5. Minder actiegebieden (minder dan 10).

Prioriteiten 2015-2020: agenda voor de korte termijn

1. Stimuleren van zelf bouwen door de uitgifte van grond, verkoop van vastgoed, financiële ondersteuning van CPO-projecten en begeleiding en ondersteuning.
2. Uitvoeren van programma's in 19 actiegebieden.

3. INNOVATIEVE STAD

Een stad met een grote opgave op het gebied van wonen, in een omgeving waar techniek, design en kennis hand in hand gaan, moet gebruikmaken van haar innovatieve kracht en mogelijkheden.
We pakken de uitdaging op en werken aan vernieuwing op allerlei fronten: producten, processen, financiering en samenwerking.

In Eindhoven is het mogelijk om synergie te organiseren tussen de wereld van design en ontwerp en de mogelijkheden van techniek en wetenschap. De helft van alle Nederlandse uitvindingen komt uit de Brainport-regio! We zetten Living Labs in om samen met de stad te innoveren. Samen met inwoners, bedrijven en onderwijsinstellingen ontwikkelen en testen we in deze proeftuinen nieuwe technologieën en ideeën. Dat vergroot ook het draagvlak voor vernieuwing.

We richten ons specifiek op productinnovatie. Daarvoor hebben we pioniers en koplopers nodig: bedrijven en klanten die het avontuur aangaan en voorbeelden kunnen laten zien. Social media, internet en 3D-printing gaan daarbij een grotere rol spelen. Innovatie is ook mogelijk in logistiek, participatieprocessen en opdrachtgeverschap.
Voor een deel is flexwonen het wonen van de toekomst. Daarom krijgt dit de komende jaren veel aandacht en ruimte. Zo willen we voorzien in allerlei vormen van tijdelijk wonen. De transformatie van bestaande gebouwen leent zich hier uitstekend voor. Dat laten voorbeelden in Eindhoven en elders in het land zien.

We zetten in op vier thema's:
1. Innovaties in het bouwproces.
2. Flexwonen: een goed aanbod voor allerlei groepen met een tijdelijke woningvraag.
3. Participatie in de vorm van (collectief) particulier opdrachtgeverschap en cocreatie.
4. Nieuwe investeerders en samenwerking.

Wooconnect

Binnen het Triangulum project werken verschillende partijen in Eindhoven aan het aanjagen van innovaties in de bouwketen om maatwerk te kunnen leveren op het gebied van verduurzaming van de gebouwde omgeving en woningverbetering. De samenwerking richt zich onder andere op innovatie door gebruik van een nieuw ICT-platform en (breedband)internet. De bewoner van de woning staat daarbij centraal. De gemeente en KPN hebben een samenwerkingsovereenkomst gesloten over de inzet van 'WoonConnect'. WoonConnect is een platform dat door het bureau De Twee Snoeken in samenwerking met KPN ontwikkeld is om een woning volledig te digitaliseren, waarbij gebruikt gemaakt wordt van 'digitale bouwstenen'. De woning kan zo virtueel geconstrueerd worden. Daarmee is voor iedere individuele woning een uniek digitaal 'genoom' te maken dat eenduidig vastlegt uit welke bouwstenen die woning bestaat en hoe zij onderling samenhangen. Eigenaren en bewoners worden hierdoor bijvoorbeeld in staat gesteld verschillende opties te kiezen waarmee ze hun woning kunnen verbeteren, waarbij ze niet alleen direct 2D en 3D zien wat de ruimtelijke voordelen zijn, maar ook wat de kostenconsequenties zijn en welke eventuele besparingen de ingreep oplevert. Op basis hiervan kunnen op de voorkeuren van de individuele bewoners toegesneden toepassingen gemaakt worden. Ook biedt de beschikbaarheid van het digitale genoom van de woning de mogelijkheid om op maat innovatieve diensten en woninggebonden voorzieningen te ontwikkelen. In de relatief traditionele woon- en bouwsector zal een dergelijke vergaande toepassing van ICT kunnen leiden tot nieuwe kansen, businessmodellen, producten en processen die de sector fundamenteel veranderen.

Innovaties in het bouwproces

Sneller, goedkoper en flexibeler bouwen is een uitdaging voor de bouwkolom. Eindhoven is bij uitstek een regio waar verandering kan ontstaan. Van metselen met baksteen en specie tot de 3D-woning die uit een printer komt... Welke stappen gaan bouwbedrijven maken om toekomstbestendig en vraaggericht te werken?

De afgelopen tien jaar heeft in de bouw een aantal belangrijke veranderingen plaatsgevonden. Denk aan de aandacht voor consumentgericht bouwen en de ketenbenadering. Tijdens de economische crisis is men in de bouw opgeschoven van aanbodgestuurd naar vraaggericht. Het consumentgericht bouwen is omarmd, maar blijft dat zo als de markt weer aantrekt?
We gaan partijen uitdagen om in een Living Lab-omgeving klantgeoriënteerd, sneller, goedkoper en duurzamer te produceren.
Behalve in productvernieuwing is er ook winst te halen in processen. Ook daartoe dagen we de sector uit: hoe kan het beter en sneller? Daarbij steekt de gemeente Eindhoven de hand ook in eigen boezem. Waar mogelijk vereenvoudigen en versnellen we processen. We werken bijvoorbeeld met Woonbedrijf aan een participatieve aanpak van de nieuwe Omgevingswet. Die overeenkomst bespaart beide partijen tijd en geld.
Ook in participatieprocessen is behoefte aan vernieuwing. Eindhoven wil de klanten – de woonconsumenten – meer in positie brengen. Hoe kunnen we de stad betrekken bij plannen voor het verdichten van het gebied binnen de Rondweg?

Er gaat terecht veel aandacht uit naar de groei van Eindhoven, de nieuwbouwproductie die daarvoor nodig is en de innovatie die we daarbij nastreven. Maar een belangrijk deel van de stad bestaat al. Ook in de aanpak van de bestaande voorraad en in de transformatie van kantoren en zorggebouwen is er een grote behoefte aan vernieuwing en aan creatieve, betaalbare oplossingen. Op renovatievlak kennen we de Stroomversnelling: een experimentele deal tussen huurders, bouwers en corporaties. De huurders betalen hun energiekosten aan hun corporatie, de corporaties investeren dat geld in renovatie en de bouwers leveren duurzaam gerenoveerde woningen zonder energiekosten. We volgen dit initiatief in Eindhoven met veel interesse.

Doelen en ambities: stip op de horizon

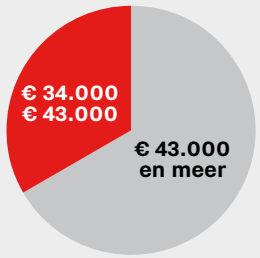
1. Innovatie in de bouwkolom, die zorgt voor sneller, goedkoper en meer marktgericht produceren van woonruimte.

Prioriteiten 2015-2020: agenda voor de korte termijn

1. Eindhoven functioneert als Living Lab.
2. Afspraken met de corporaties over de Stroomversnelling.

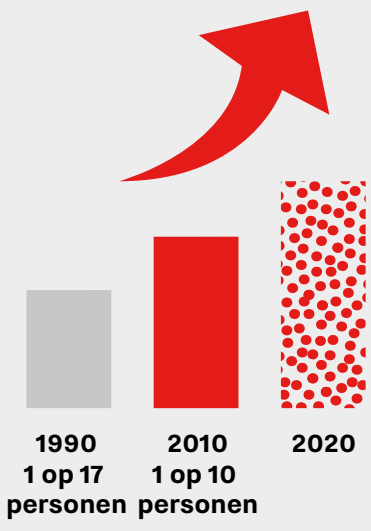
KENNISWERKERS

Inkomen kenniswerkers 2012.



ZZP'ERS LANDELIJK

Het aantal zzp'ers ten opzichte van de beroepsbevolking groeit en blijft naar verwachting groeien.



Flexwonen

Vanuit verschillende groepen is er een toenemende vraag naar goede tijdelijke huisvesting, met passende voorzieningen, tegen een prijs die past bij hun budget. Flexwonen wordt een belangrijke nieuwe woonvorm in Eindhoven. Dit biedt kansen voor de transformatie van leegstaand vastgoed.

Onder flexwonen verstaan we allerlei vormen van tijdelijk wonen, die snel beschikbaar is. Tot voor kort kende de woningmarkt een vrij overzichtelijk aanbod: koop- of huurwoningen, zelfstandige of onzelfstandige woonruimten, grondgebonden woningen of appartementen. Voor al deze woningen sluiten mensen een contract af dat in principe een lange looptijd heeft. Maar de vraagkant is de afgelopen jaren sterk veranderd. Er komen steeds meer groepen die behoefte hebben aan tijdelijke woonruimte. Dat geldt voor studenten, expats, arbeidsmigranten, mensen die een echtscheiding achter de rug hebben, ex-gedetineerden en mensen die uit een opvangvoorziening komen. Nu zijn er veel ongewenste situaties, zoals overbewoning van panden, overlast in de wijk, huisjesmelkerspraktijken en te hoge woonlasten. Eindhoven stimuleert flexwooncomplexen die mikken op een combinatie van verschillende doelgroepen. We denken dat zo'n mix het draagvlak in de wijken bevordert. Omdat het flexibel is, kunnen we makkelijk inspelen op de veranderende vraag en is de kans op leegstand kleiner.

De groepen die tijdelijke woonruimte zoeken, hebben vaak een afwijkende woningvraag. Soms gaat het om kleine studio's, soms om kamers. Voorzieningen worden gedeeld. Bij kamerbewoning is dat noodzakelijk, maar het is ook een manier om de kosten te delen. In het duurdere segment kan het bij gedeelde voorzieningen ook gaan om hotelfaciliteiten zoals een sportzaal, een recreatieruimte of horeca.

Flexwonen kenmerkt zich door de hoge mutatiegraad. Verhuren en beheren van deze woonruimte is dan ook een aparte tak van sport. Er bestaan verschillende contractvormen, onderhoud en schoonmaak zijn erg intensief, en flexwonen kent zijn eigen business-cases. Sociaal beheer is belangrijk om de flexwoningen goed te laten landen in een buurt. Waar mogelijk kunnen buurtbewoners de voorzieningen in het complex ook zelf gebruiken.

Vanuit vastgoedoptiek is flexwonen een interessante ontwikkeling. Bij leegstaand vastgoed vindt er een verschuiving plaats van antikraakoplossingen en tijdelijk leegstandsbeheer naar tijdelijke en permanente transformaties voor snel muterende woonvormen.

Doelen en ambities: stip op de horizon

1. Flexwonen is een reguliere vorm van tijdelijke huisvesting geworden, een duurzaam segment van de Eindhovense woningmarkt.

Prioriteiten 2015-2020: agenda voor de korte termijn

1. Taskforce Flexwonen in samenwerking met de corporaties en andere partijen (leegstandsbeheerders, uitzendbureaus).
2. Realisatie van 1.000 eenheden flexwonen in nieuwbouw of door transformatie.

wie: **Alexandra**, vrouw 26 jaar
wat: Hongaarse arbeidsmigrant
waar: kamer in Tongelre

Het werk betaalt hier beter dan in Hongarije

Ruim 2 jaar geleden ben ik naar Nederland gekomen. Ik ben geïnteresseerd in andere landen en culturen en het werk betaalt hier beter dan in Hongarije. Via een uitzendbureau werk ik als schoonmaakster en champignonplukker. Dat is zwaar werk en je maakt lange dagen. Het is jammer dat overuren niet worden uitbetaald. Ik zou graag wat lichter, vast werk vinden. Het is prettig om in Nederland te wonen. De mensen zijn een beetje 'gek', maar wel vriendelijk. En er is hier van alles te doen, zoals Koningsdag en Carnaval. Ik heb veel contact met andere mensen. Niet alleen met Hongaren, maar ook met Nederlanders en mensen uit andere landen die ik ken via mijn werk en het uitgaan.
Op dit moment huur ik een kamer in Tongelre. De buurt is niet fijn. Een keer is de auto van mijn huisgenootje bijna gestolen en op de parkeerplaats achter ons huis zijn vaak conflicten. Toch denk ik nog niet serieus na over verhuizen. Als ik vertrek, ga ik vanwege het uitgaan het liefst naar het centrum."

Participatie

De participatiemaatschappij, actief burgerschap, op eigen kracht en zelfredzaamheid zijn termen die op dit moment opgang doen. Eindhoven bepleit een goede balans tussen de verzorgingsstaat en de participatiesamenleving. Het gaat in feite om een verdelingsvraagstuk: hoe (her)verdelen we de taken en verantwoordelijkheden tussen overheid, burgers en markt? Hoe krijgen woonconsumenten meer zeggenschap over hun woonsituatie?

In de koopsector willen we dat inwoners zoveel mogelijk invloed hebben op hun eigen woning en woonomgeving, bijvoorbeeld door het stimuleren van eerder genoemd (C)PO. En we willen dat zelf bouwen niet alleen bereikbaar is voor de huishoudens met een hoger inkomen. Ook in de huursector is er sinds de herziening van de Woningwet meer aandacht voor mede-eigendom en zelfbeheer, bijvoorbeeld via het model van wooncoöperaties. Wooncoöperaties zijn een soort tussenvorm van huur en koop. Samen met de corporaties willen we de vraag naar deze eigendoms- en beheervorm en de mogelijkheden in Eindhoven onderzoeken.

De herziening van de Woningwet biedt huurders meer participatiemogelijkheden[10] en de positie van huurdersorganisaties wordt versterkt. Ze krijgen instemmingsrecht bij voorgenomen fusies en het recht om een derde van de raad van commissarissen voor te dragen. In de toekomst kunnen ze huurdersraadplegingen organiseren. In Eindhoven neemt het Platform Eindhovense Klantenraden (PEK) deel aan het overleg tussen gemeente en corporaties. Het PEK is een volwaardige partner bij het maken van prestatieafspraken. De corporaties faciliteren het platform daarbij.

Doelen en ambities: stip op de horizon

1. Participatie van alle relevante groepen in woonbeleid en in productie en beheer van woonruimte.
2. Bewoners van de stad krijgen ruimte om hun woonwensen te realiseren.

Prioriteiten 2015-2020: agenda voor de korte termijn

1. Het PEK als volwaardige partner bij het maken van prestatieafspraken.
2. Prestatieafspraken met huurders en corporaties over zeggenschaps- en beheervormen van huurders (wooncoöperaties).
3. Review PO- en CPO-beleid door het Expertteam Zelfbouw.

- **Iedereen kent IKEA als het Zweedse woonwarenhuis, maar IKEA bouwt in Europa ook honderd budget-design hotels, een deel daarvan in Nederlandse steden. De ambities van IKEA stoppen niet bij hotels. Er zijn ook plannen voor complexen voor studentenhuisvesting en voor een complete wijk van 1200 woningen, een hotel en kantoorruimte in Londen.**
- **AM Real Estate ontwikkelt voor City Living The Student Hotel in Eindhoven. Direct naast het station wordt dit hotel gebouwd dat zich vooral richt op buitenlandse studenten die tijdelijk in Eindhoven studeren. Het is een concept met een hoog serviceniveau in een hoger prijssegment.**

Nieuwe investeerders en samenwerking

Samen dingen tot stand brengen vraagt om samenwerking. Veel partijen liggen voor de hand, zoals bewoners, corporaties en ontwikkelaars. Maar we zijn als stad met zo'n uitdagende opgave ook op zoek naar nieuwe investeerders en partners.

We leven in een wereld die minder voorspelbaar wordt en waarin nieuwe technologieën de bestaande structuren veranderen. De stad zal zich moeten aanpassen. De gemeente moet alert zijn, anticiperen, ruimte bieden voor experimenten en horizontaal in contact staan met de verschillende actoren in de samenleving.

In Eindhoven en daarbuiten zien we mooie voorbeelden van nieuwe investeerders, creatieve coalities en bijzondere samenwerkingsvormen. We gaan in en voor Eindhoven op zoek naar dit soort nieuwe coalities. We staan open voor ideeën van partners uit de bouw- en woonsector, maar vooral ook voor nieuwe partijen en investeerders. Denk bijvoorbeeld aan energiebedrijven, verzekeringsmaatschappijen of een partij als IKEA.

We kijken hoe bestaande geldstromen effectiever kunnen worden ingezet. Er stroomt meer geld door een wijk dan we denken en er zit veel ongekend en onbenut vermogen. Door decentralisaties worden die stromen alleen maar groter. Door deze stromen in beeld te brengen en de zeggenschap over de besteding anders en dichter bij de inwoners en ondernemers te organiseren willen we de werkgelegenheid en economie in de wijk te stimuleren. Niet door te subsidiëren, maar door het faciliteren van werk en ondernemerschap.

Doelen en ambities: stip op de horizon

1. We sluiten ook coalities met partijen buiten de traditionele bouwwereld.
2. We gaan op zoek naar nieuwe investeerders.

Prioriteiten 2015-2020: agenda voor de korte termijn

1. Uitvoeren van de pilot Geldstromen in de buurt (geldstromen in beeld brengen en experimenteren met zeggenschap besteding middelen).
2. Concrete afspraken met investeerders, beleggers en ontwikkelaars over de bouw van middeldure en dure huurwoningen in Eindhoven.

Colofon

Dit is een uitgave van gemeente Eindhoven
postbus 90151, 5600 RC Eindhoven

Fotografie
© Jan-Willem van den Enden
© Verse Beeldwaren
© Jeroen de Priester
© Jos Lammers
© Lucienne Planken
© Brainport Development
© EHV365
© Jeroen Aarts, DDW'14
© Lisa Klappe, DDW'14

Uitgave december 2015