



Samenwerkingsverband
Regio Eindhoven

Woonvisie Regio Eindhoven

*Samen werken aan drie uitdagingen voor de
regionale woningmarkt*

Woonvisie Regio Eindhoven

Samen werken aan drie uitdagingen voor de regionale woningmarkt

Opgesteld door	Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) Keizer Karel V Singel 8 Postbus 985 5600 AZ Eindhoven
Auteur	Ron Hensen
Bronnen	Het Geniale Wonen (mei 2010), Urhahn Urban Design en Rigo Research & Advies Resultaatdocument (juli 2011), Inbo
Datum	16 januari 2012
Status	Concept
Website	www.sre.nl/woonvisie woonvisie.sre.nl

Voorwoord

Het zijn roerige tijden op de woningmarkt. Het nieuws wordt gedomineerd door dalende huizenprijzen, afnemend consumentenvertrouwen, angst voor dubbele woonlasten en verscherpte regelgeving van de banken ten aanzien van de hypotheekverstrekking. Een bijzondere tijd om een nieuwe woonvisie te presenteren.

Ondanks deze actualiteit is en blijft de regio Eindhoven een economisch sterke regio. We zijn niet voor niks 'Brainport'. Een regio die ook de komende jaren nog zal blijven doorgroeien. Nieuwbouw blijft dus belangrijk. Maar ook in onze regio moet er meer aandacht komen voor het toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad. Daar ligt de grootste opgave.

We wonen - misschien in tegenstelling tot wat sommigen denken - in een regio met een grote diversiteit aan aantrekkelijke leef- en woonmilieus. Keuze genoeg voor mensen die hier (willen) wonen: van stedelijk tot landelijk. Een mooie groene omgeving en uitstekende voorzieningen zijn altijd dichtbij.

Juist de specifieke kwaliteiten en identiteiten van de verschillende gemeenten moeten we verder versterken. Dit is vooral een lokale verantwoordelijkheid. Mensen identificeren zich met hun straat, dorp of stad. Niet zozeer met een regio. Maar het is onvoldoende om uitsluitend op lokaal niveau naar oplossingen te zoeken. Zeker in de huidige woningmarkt. Het is daarom wenselijk om bepaalde vraagstukken regionaal te 'tackelen'. We kiezen daarom drie belangrijke regionale woonthema's:

1. Oog voor kenniswerkers en lage-lonen-arbeidsmigranten;
2. Naar een nieuw evenwicht van sterke steden en een vitaal landelijk gebied;
3. Duurzaam vernieuwen en transformeren van de bestaande voorraad.

Maar met een visie op papier zijn we er niet. "In geluk kun je niet wonen" is de beroemde uitspraak die aan voormalig staatssecretaris Jan Shaefer wordt toebedeeld. We zullen dus samen de handen uit de mouwen moeten steken om op onze drie thema's ook echt resultaten te boeken. Wonen is immers een werkwoord. Daarbij wordt nadrukkelijk gezocht - passend bij de uitgangspunten van de Regionale Agenda - naar ieders rol en verantwoordelijkheid.

Ten slotte wil ik alle mensen en organisaties die hebben meegewerkt aan de totstandkoming van deze visie bedanken voor hun inbreng. Ik hoop en verwacht dat we ook in het vervolgtraject een beroep op u kunnen doen!

Mary Fiers
Portefeuillehouder Ruimte en Wonen, SRE

Inhoudsopgave

SAMENVATTING	5
1. INLEIDING	7
1.1. LOKAAL DOEN, WAT LOKAAL KAN	7
1.2. DAAROM EEN REGIONALE WOONVISIE.....	7
1.2.1. Voorsorteren op structurele veranderingen op de woningmarkt	7
1.2.2. Regionale woningmarkt draagt bij aan Brainport-doelstellingen	8
1.3. HOE ZIJN WE GEKOMEN TOT DE REGIONALE WOONVISIE?	8
1.3.1. Van ‘Het Geniale Wonen’ naar vier uitdagingen	8
1.3.2. Resultaten expertmeetings en woonconferentie	9
1.3.3. Van vier naar drie uitdagingen	9
1.4. LEESWIJZER	9
2. DE POSITIE VAN DE REGIONALE WOONVISIE.....	10
2.1. RIJKSBELEID	10
2.1.1. Ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
2.1.2. Woonvisie	10
2.2. PROVINCIAAL BELEID	11
2.2.1. Structuurvisie ruimtelijke ordening en verordening Ruimte	11
2.2.2. Bevolkings- en Woningbehoefteprognose	11
2.3. REGIONALE AGENDA 2011-2014	11
2.3.1. Wat zegt de Regionale Agenda over ‘wonen’?	12
2.3.2. Wettelijke volkshuisvestingstaken SRE	13
2.3.3. Relatie met de Regionale Woonvisie.....	13
2.4. REGIONAAL WONINGBOUWPROGRAMMA	13
2.4.1. Een realistisch woningbouwprogramma op basis van behoeften	13
2.4.2. Een flexibel woningbouwprogramma	13
2.4.3. Relatie met de Regionale Woonvisie.....	14
2.5. REGIONAAL WONINGMARKTONDERZOEK.....	14
2.5.1. Regionaal Woonbehoefteonderzoek	14
2.5.2. SRE Monitor Wonen.....	14
2.5.3. Relatie met de Regionale Woonvisie.....	14
2.6. GEMEENTELIJKE WOONVISIES	14
3. EEN VISIE OP DRIE REGIONALE UITDAGINGEN	16
3.1. RANDVOORWAARDEN.....	16
3.1.1. Randvoorwaarde 1: Identiteit en kwaliteit als vertrekpunt in denken en handelen.....	16
3.1.2. Randvoorwaarde 2: Nieuwe manier van werken is noodzakelijk	17
3.2. OOG VOOR KENNISWERKERS EN LAGE-LONEN-ARBEIDSMIGRANTEN.....	17
3.2.1. Kenniswerkers: uitgangspunten voor het regionaal woonbeleid.....	18
3.2.2. Lage-lonen-arbeidsmigranten: uitgangspunten voor het regionaal woonbeleid	19
3.2.3. Conclusie	21

3.3.	NAAR EEN NIEUW EVENWICHT VAN STERKE STEDEN EN EEN VITAAL LANDELIJK GEBIED	22
3.3.1.	<i>Uitdaging in samenhang en gezamenlijk aanpakken</i>	22
3.3.2.	<i>Het denken over het nieuwe evenwicht is nog zeker niet afgerond</i>	22
3.3.3.	<i>Uitgangspunten voor het regionaal woonbeleid</i>	23
3.3.4.	<i>Conclusie</i>	24
3.4.	DUURZAAM VERNIEUWEN EN TRANSFORMEREN VAN DE BESTAANDE WONINGVOORRAAD	24
3.4.1.	<i>Uitgangspunten voor het regionaal woonbeleid</i>	24
3.4.2.	<i>Conclusie</i>	26
4.	VAN VISIE NAAR UITVOERING: NAAR EEN ACTIEPROGRAMMA 2012-2015	27
4.1.	HET ACTIEPROGRAMMA 2012-2015	27
4.1.1.	<i>Het proces naar het actieprogramma</i>	27
4.1.2.	<i>Hoe komt het actieprogramma er uit te zien?</i>	27
4.1.3.	<i>Het vervolg</i>	27
4.2.	RELEVANTE PARTNERS PER UITDAGING	27
4.2.1.	<i>Oog voor kenniswerkers en lage-lonen-arbeidsmigranten</i>	28
4.2.2.	<i>Naar een nieuw evenwicht van sterke steden en een vitaal landelijk gebied</i>	28
4.2.3.	<i>Duurzaam vernieuwen en transformeren van de bestaande voorraad</i>	29
5.	TOT SLOT: NA HET ACTIEPROGRAMMA 2012-2015	30
BIJLAGE 1	DE REGIO EINDHOVEN IN CIJFERS EN BEELD	32
1.1	DE REGIO IN CIJFERS	32
1.2	DE REGIO IN BEELD	37
BIJLAGE 2	TRENDS EN ONTWIKKELINGEN OP DE WONINGMARKT	40
2.1	DEMOGRAFIE	40
-	<i>Regio als geheel blijft groeien, sommige gemeenten krimpen</i>	40
-	<i>Toename van een- en tweepersoonshuishoudens</i>	40
-	<i>Vergrijzing</i>	40
2.2	FUNCTIONEREN WONINGMARKT	41
-	<i>Economische crisis</i>	41
-	<i>Meer verantwoordelijkheid individuele consument en samenwerkende partijen</i>	41
2.3	WOONBEHOEFTE	41
-	<i>Verduurzaming van het wonen</i>	41
-	<i>Toenemend belang bestaande woningvoorraad</i>	41
-	<i>Maatwerk als nieuwe verstedelijkingsopgave</i>	42
-	<i>Ontstaan van nieuwe collectiviteiten</i>	42
-	<i>Het nieuwe werken</i>	42
-	<i>Bewust 'goedkoop scheefwonen': geld over houden voor luxe uitgaven</i>	42
BIJLAGE 3	EEN GOED (T)HUIS IN ZUIDOOST-BRABANT	43
BIJLAGE 4	LITERATUURLIJST	46

Samenvatting

Lokaal doen, wat lokaal kan

Het begrip 'wonen' gaat al lang niet meer alleen om de woning, maar ook om de woonomgeving. Het gaat om leefbaarheid, herstructurering, stedelijke vernieuwing, huisvesten van specifieke doelgroepen (met name starters en senioren), welzijn en zorg, woonruimteverdeling en maatschappelijke voorzieningen. Dit zijn veelal lokale verantwoordelijkheden waarbij vooral voor gemeenten een belangrijke taak is weggelegd. Daarom zal de voorliggende Regionale Woonvisie deze thema's dan ook niet nog eens van een 'regionaal sausje' voorzien. Toch weten we allemaal dat de woningmarkt zeker niet alléén een lokale markt is. Deze visie richt zich daarom op die uitdagingen die de 21 regiogemeenten gezamenlijk kunnen en moeten oppakken:

- 1. Oog voor kenniswerkers en lage-lonen-arbeidsmigranten;**
- 2. Naar een nieuw evenwicht van sterke steden en een vitaal landelijk gebied;**
- 3. Duurzaam vernieuwen en transformeren van de bestaande voorraad.**

Randvoorwaarden bij de uitwerking van de drie uitdagingen

Een intensief proces met vertegenwoordigers van veel verschillende woningmarktpartijen (gemeenten, provincie, Rijk, woningcorporaties, projectontwikkelaars, kennisinstellingen, makelaars en woonconsumenten) is de basis voor de visie op deze drie thema's. Deze partijen hebben twee randvoorwaarden benoemd die centraal staan bij het uitwerken van de drie uitdagingen:

Identiteit en kwaliteit als vertrekpunt in denken en handelen

De samenhang van stedelijke en landelijke gebieden vormt dé basiskwaliteit van Zuidoost-Brabant. In essentie bestaat deze uit een spreiding en menging van stad en landschap: steden en dorpen zijn overal, maar tegelijkertijd is het landschap altijd binnen handbereik. Binnen deze samenhang heeft ieder gebied en plek haar eigen specifieke woon- en leefkwaliteit. Weet als gemeente(n) welke dat zijn en durf op basis daarvan keuzes te maken. Maar wel altijd passend bij de wens van de consument en de identiteit van het gebied.

Nieuwe manier van werken is noodzakelijk

Door de demografische ontwikkelingen en de gevolgen van de economische crisis is er sprake van een structurele vraagverandering op de woningmarkt. Daarom zullen we op een andere manier moeten kijken naar dezelfde opgaven en is een nieuwe manier van werken noodzakelijk. Een manier van werken die uitgaat van de specifieke identiteit van deze regio en de gemeenten hierbinnen.

Uitdaging 1: Oog voor lage-lonen-arbeidsmigranten en kenniswerkers

De aanwezigheid van kenniswerkers en lage-lonen-arbeidsmigranten loont en is kansrijk voor de regio Eindhoven. Kenniswerkers hebben geen specifieke woonwensen en zijn daarmee dus gewoon onderdeel van de reguliere woningmarkt. Maar om de kenniswerkers blijvend te kunnen binden aan de regio is het belangrijk dat de specifieke woon- en leefkwaliteiten getoond en beter gecommuniceerd worden. Om te kunnen aarden in deze regio is het bovendien belangrijk voor kenniswerkers en hun partners(!) dat ze een community kunnen vinden. Taak is dus om de informatie voor kenniswerkers beter te stroomlijnen en waar nodig de organisaties te faciliteren en stimuleren bij het tot stand brengen van communities en ontmoetingsplekken.

De aanwezigheid van lage-lonen-arbeidsmigranten is permanent. Zij vragen tijdelijke of zelfs structurele woonruimte. Een steeds groter wordend deel vestigt zich hier permanent. Zij dienen benaderd te worden als een gewone woningzoekende. Deze ontwikkelingen vereisen een andere manier van denken: minder vanuit problemen, meer vanuit kansen en met lange termijn oplossingen in plaats van ad hoc maatregelen en tussenoplossingen. De Stuurgroep Arbeidsmigranten van het SRE streeft naar een gezamenlijke verklaring waarin overheden, corporaties, werkgevers etc. het welzijn en de huisvesting van de arbeidsmigrant samen goed willen regelen.

Uitdaging 2: Naar een nieuw evenwicht van sterke steden en een vitaal landelijk gebied

Door demografische ontwikkelingen (groeiende regio met enkele krimpende gemeenten, vergrijzing, toename een- en tweepersoonshuishoudens) en door de gevolgen van de economische crisis verandert de toekomstige vraag op de woningmarkt structureel. Het streven “naar een nieuw evenwicht van sterke steden en een vitaal landelijk gebied” is een complexe en veelomvattende uitdaging, die door deze ontwikkelingen wel noodzakelijk is. Om tot concrete resultaten te komen, zal deze uitdaging veel meer vanuit een breder perspectief aangepakt moeten worden. Dat betekent een andere manier van denken en handelen, waarbij initiatieven van onderop veel meer gestimuleerd moeten worden.

Het denken over deze uitdaging is nog niet afgerond. Taak van het SRE is om dit denken vanuit het wonen (én vanuit een breder perspectief) verder vorm te geven, waarbij bewustwording van de noodzaak tot een omslag een belangrijk doel is. Uiteindelijk willen we waar mogelijk kwalitatieve afspraken maken passend bij de identiteit en kwaliteit van de specifieke gemeenten.

Uitdaging 3: Duurzaam vernieuwen en transformeren van de bestaande woningvoorraad

De grootste opgave waar de regio de komende jaren voor staat, is het transformeren van de bestaande voorraad. Deze opgave bestaat uit drie componenten: inspelen op demografische ontwikkelingen, het energievraagstuk en het herbestemmen/transformeren van kantoor- en werklocaties. Dat de bestaande voorraad de grootste opgave is, wil niet zeggen dat er de komende jaren niks nieuws meer gebouwd wordt. De nieuwbouw zal zich primair richten op het kleinschalig toevoegen van kwaliteit aan de bestaande voorraad, passend bij de bestaande kwaliteiten en identiteiten van de steden en dorpen.

Het SRE heeft een belangrijke rol om het belang van deze bestaande voorraad regionaal te agenderen en te communiceren. Daarbij moeten we ons realiseren dat duurzaam vernieuwen meer is dan alleen een fysieke opgave: de bestaande gebruikers worden betrokken en organiseren steeds vaker hun eigen proces.

Naar een actieprogramma 2012-2015

Het definitieve actieprogramma voor de periode 2012 tot 2015 wordt de komende tijd concreet uitgewerkt, samen met de (regionale) woningmarktpartijen. Elke actie wordt vertaald in een korte ‘business case’ waarin de opdracht concreet wordt beschreven, wie de trekker is van die specifieke actie, welke andere partijen worden betrokken in de uitwerking, wat de deadline is en hoe de (eventuele) kosten worden verdeeld. Het proces naar het definitieve actieprogramma is per uitdaging verschillend.

1. Inleiding

1.1. Lokaal doen, wat lokaal kan

Volgens onze grondwet is “bevordering van voldoende woongelegenheden voorwerp van zorg der overheid”. Maar het begrip ‘wonen’ is breder dan alleen het bevorderen van voldoende woongelegenheden. Het gaat al lang niet meer alleen om de woning, maar ook om de woonomgeving. Het gaat om leefbaarheid, herstructurering, stedelijke vernieuwing, huisvesten van specifieke doelgroepen (met name starters en senioren), welzijn en zorg, woonruimteverdeling en maatschappelijke voorzieningen. Dit zijn veelal lokale verantwoordelijkheden waarbij vooral voor gemeenten een belangrijke taak is weggelegd. Zij staan het dichtst bij de burger. In de lokale woonvisie beschrijven de gemeenten hoe zij het beleid op deze lokale woonthema’s vormgeven. Daarom zal de voorliggende Regionale Woonvisie deze thema’s dan ook niet nog eens van een ‘regionaal sausje’ voorzien. “Lokaal doen, wat lokaal kan” is namelijk het uitgangspunt van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) bij werkzaamheden op het gebied van wonen. Toch weten we allemaal dat de woningmarkt zeker niet alléén een lokale markt is. Door bepaalde ontwikkelingen (die ook in deze woonvisie worden beschreven) wordt het belang van het regionale schaalniveau steeds groter. Deze visie richt zich daarom op die uitdagingen die de 21 regiogemeenten gezamenlijk kunnen en moeten oppakken. Het portefeuillehoudersoverleg Ruimte en Wonen heeft drie specifieke thema’s vastgesteld waarvoor in deze visie ambities en uitgangspunten worden geformuleerd. Het wonen in de regio behelst dus veel meer, maar dit zijn de drie thema’s die aandacht vragen van het regionaal woonbeleid en de daarin samenwerkende woningmarktpartijen:

1. **Oog voor kenniswerkers en lage-lonen-arbeidsmigranten;**
2. **Naar een nieuw evenwicht van sterke steden en een vitaal landelijk gebied;**
3. **Duurzaam vernieuwen en transformeren van de bestaande voorraad.**

1.2. Daarom een Regionale Woonvisie

Bij het ontwikkelen van een visie op deze regionale thema’s moeten we verder kijken dan de korte termijn. De woningmarkt laat zich immers vergelijken met een mammoettanker die slechts zeer langzaam bij te sturen is. We zullen daarom nu al moeten nadenken over de vraag waar we willen zijn met de regionale woningmarkt over tien of twintig jaar. Door nu al voor te sorteren op de relevante ontwikkelingen, kunnen we gezamenlijk zorgen voor een toekomstbestendige woningmarkt in de regio Eindhoven.

1.2.1. Voorsorteren op structurele veranderingen op de woningmarkt

De vorige Regionale Woonvisie ‘Samen wonen in zeven ambities’ is in 2004 vastgesteld. Enkele van de destijds geformuleerde ambities en onderliggende thema’s zijn ook op dit moment nog actueel, maar op bepaalde vlakken is de woningmarkt structureel veranderd. Bijkomend doel van deze Regionale Woonvisie is daarom ook een bijdrage leveren aan het in goede banen leiden van een aantal van deze opvallende ontwikkelingen:

- Demografische veranderingen: het aantal inwoners in de regio blijft voorlopig groeien, maar in sommige gemeenten krimpt het aantal nu al of gaat het de komende jaren krimpen. Ook de vergrijzing heeft een impact op de regionale woningmarkt: er komen niet alleen meer ouderen bij in de regio Eindhoven, maar zij leven gemiddeld ook steeds langer;

- De economische crisis: door de economische crisis (ook wel schuldencrisis genoemd) is er sprake van vraaguitval bij vooral duurdere woningen en uitval van bouwplannen. Dit heeft geleid tot (aanzienlijk) minder investeringsruimte bij marktpartijen, corporaties en overheden. Daarbij hebben met name corporaties ook te maken met nieuwe Europese en landelijke regelgeving. Een andere manier van werken, investeren en financieren op de woningmarkt is daardoor noodzakelijk. Meer dan ooit moet er rekening gehouden worden met de wensen van de consument en dat betekent dat er veel preciezer kan en moet worden ingespeeld op de wensen van allerlei subgroepen op de woningmarkt. Tegelijkertijd moeten (nieuwe) opgaven voor zowel ontwikkelaar als woonconsument betaalbaar blijven;
- Toenemend belang van de bestaande woningvoorraad: de bestaande woningvoorraad is altijd al belangrijk geweest. Maar mede door de stagnerende nieuwbouwproductie als gevolg van de economische crisis en demografische ontwikkelingen als de vergrijzing neemt het besef van dit belang alleen maar toe.

Hoe gaan de gemeenten met deze ontwikkelingen om? Wat kan het regionaal woonbeleid daar aan bijdragen? En welke rol vraagt dit van verschillende partijen? Deze ontwikkelingen leiden immers niet alleen tot gewijzigde inhoudelijke opgaven, maar ook tot nieuwe verhoudingen tussen overheden, corporaties, marktpartijen en de burger.

1.2.2. Regionale woningmarkt draagt bij aan Brainport-doelstellingen

De regio Eindhoven is de afgelopen jaren uitgegroeid tot een wereldwijde topregio op het gebied van onderzoek, kennis en hoogwaardige maakindustrie. In juni 2011 is Eindhoven zelfs uitgeroepen tot slimste regio ter wereld. Volgens het Intelligent Community Forum is Brainport Eindhoven een voorbeeld voor een nieuwe manier van denken over samenwerking en regionale ontwikkeling. De



ambitie is deze positie te behouden en verder te versterken door een krachtige samenwerking tussen bedrijfsleven, kennisinstellingen en overheid. De sleutelwoorden daarin staan helder benoemd in de Regionale Agenda 2011-2014 en in Brainport 2020 'Top economy, smart society': een dynamische, goed bereikbare regio met een sterke economie; een magneetfunctie voor kenniswerkers; een hoog voorzieningenniveau; een sterke nationale en internationale uitstraling en een betrokken samenleving met een hoog

zelforganiserend vermogen. Het wonen heeft hierin een belangrijke rol. Een sterke economie kan immers niet zonder aantrekkelijke woon- en leefmilieus. Bovendien vraagt een dynamische regio met internationale uitstraling om zowel sterke steden als een vitaal en aantrekkelijk landelijk gebied. Met de eerder genoemde regionale thema's zet deze woonvisie dan ook een concrete stap om de ambities uit de Regionale Agenda en Brainport 2020 waar te maken en op deze manier een (bescheiden) bijdrage te leveren aan het behoud van Eindhoven als slimste regio ter wereld.

1.3. Hoe zijn we gekomen tot de Regionale Woonvisie?

1.3.1. Van 'Het Geniale Wonen' naar vier uitdagingen

Ter inspiratie voor de Regionale Woonvisie is in het voortraject 'Het Geniale Wonen' opgesteld. Dit document is een eigenzinnige visie op de opgaven voor de regionale woningmarkt tot 2020. In Het Geniale Wonen wordt de regio geadviseerd een focus te kiezen in de nieuwe woonvisie: een focus op dié thema's waar het regionale woonbeleid écht van meerwaarde kan zijn. De regio heeft dit advies over genomen. Op basis van het voorstel uit Het Geniale Wonen is daarom door het

portefeuillehoudersoverleg Ruimte en Wonen besloten de volgende uitdagingen centraal te stellen in de Regionale Woonvisie:

1. Geef ruimte aan unieke woonmilieus en bind kenniswerkers en bedrijven;
2. Oog voor lage-lonen-arbeidsmigranten;
3. Naar een nieuw evenwicht van sterke steden en een vitaal landelijk gebied;
4. Kies voor duurzaam vernieuwen en transformeren.

1.3.2. Resultaten expertmeetings en woonconferentie

Aan de hand van vier expertmeetings is voor ieder van deze vier uitdagingen gezocht naar de ambities en speerpunten, de rol van het regionale woonbeleid in het realiseren daarvan en de rol van verschillende (samenwerkende) partijen daarbinnen. Deelnemers aan deze expertmeetings waren vertegenwoordigers van gemeenten, provincie, Rijk, woningcorporaties, projectontwikkelaars, kennisinstellingen, makelaars en woonconsumenten. De uitkomsten van deze expertmeetings zijn op 26 mei 2011 gepresenteerd tijdens de Regionale Woonconferentie. In samenspraak met een brede vertegenwoordiging van (regionale) woningmarktpartijen zijn de resultaten besproken en is gezocht naar partijen die zich actief willen inzetten voor (één van) de verschillende uitdagingen. Het zogenaamde 'Resultaatdocument' vormt het sluitstuk van dit proces. Door het organiseren van de expertmeetings en de Regionale Woonconferentie heeft het SRE samen met gemeenten en verschillende woningmarktpartijen een kwalitatieve visie bepaald op de bovenstaande uitdagingen. Het Resultaatdocument beschrijft deze visie als input voor de Regionale Woonvisie zoals die nu voorligt.



1.3.3. Van vier naar drie uitdagingen

In het Resultaatdocument zijn de vier uitdagingen uitgewerkt zoals eerder beschreven in deze paragraaf. Bij het uitwerken van deze woonvisie is geconstateerd dat het logischer was om de uitdagingen enigszins te herschikken. Vandaar dat uiteindelijk gekozen is voor de drie uitdagingen zoals opgenomen in paragraaf 1.1.

1.4. Leeswijzer

Na deze inleiding leest u in hoofdstuk 2 wat de positie van de Regionale Woonvisie is ten opzichte van het rijks-, provinciaal, regionaal en lokaal beleid. In hoofdstuk 3 wordt de visie voor de drie uitdagingen beschreven. Per uitdaging worden uitgangspunten benoemd en de conclusies uiteengezet. In hoofdstuk 4 wordt uitleg gegeven hoe de stap van visie naar uitvoering wordt gezet door middel van het actieprogramma 2012-2015. Hoofdstuk 5 sluit af met een kort beeld van de regio over tien, twintig jaar. In de bijlagen wordt onder andere inzicht gegeven in de regio Eindhoven, zowel in cijfers als in beelden. Ook worden hierin de trends en ontwikkelingen die de komende jaren van belang zijn voor én van invloed zijn op de regionale woningmarkt op een rijtje gezet.

2. De positie van de Regionale Woonvisie

De Regionale Woonvisie staat natuurlijk niet op zichzelf. Er zijn duidelijke verbanden met bestaand rijks-, provinciaal, regionaal en lokaal (woon)beleid. De relatie van de woonvisie met onder andere de rijkswoonvisie, de provinciale Bevolkings- en Woningbehoefteprognose, de Regionale Agenda 2011-2014, het Regionaal Woningbouwprogramma en de lokale woonvisies wordt in dit hoofdstuk beschreven.

2.1. Rijksbeleid

Het Rijk heeft onlangs twee visies uitgebracht die van belang zijn voor onze regio en voor deze woonvisie.

2.1.1. Ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Al in het regeerakkoord van 30 september 2010 heeft het kabinet aangegeven dat het dáár investeert waar onze nationale economie er het meest bij gebaat is, namelijk in de stedelijke regio's van Amsterdam, Rotterdam en Eindhoven. In de zogenaamde Ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) wordt die lijn doorgetrokken.

In de SVIR staan de nationale plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren. En op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeentes krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Om nieuwe projecten van de grond te krijgen, zoekt het Rijk in samenwerking met marktpartijen en andere overheden naar vernieuwing van realisatie en financiering.

Het kabinet constateert dat onze kansen in het internationale speelveld vooral liggen bij de sectoren waar we sterk in zijn. Veel van die sectoren zijn geconcentreerd in de stedelijke regio's, onder andere in Brainport regio Eindhoven. Gebiedsontwikkelingen van nationaal belang, zoals Brainport Avenue, worden doorgezet.

2.1.2. Woonvisie

De overdrachtsbelasting is voor een jaar verlaagd van 6 naar 2%. Dit is zonder twijfel de bekendste maatregel uit de Woonvisie van het Rijk, die minister Donner (BZK) op 1 juli 2011 naar de Tweede Kamer stuurde. Met deze Woonvisie wil het kabinet het vertrouwen op de woningmarkt versterken en de doorstroming voor huurders en kopers bevorderen. Het kabinet constateert dat de huidige woningmarkt slecht functioneert, met als gevolg een inefficiënte inzet van publieke middelen, onvoldoende mobiliteit en keuzemogelijkheden voor de burger en een onvoldoende investeringsperspectief voor marktpartijen. Een heroriëntatie op de woningmarkt is dus noodzakelijk. Donner houdt een pleidooi voor het creëren van meer evenwicht op de woningmarkt, met meer keuzemogelijkheden door een betere marktwerking en meer eigen verantwoordelijkheid en zeggenschap bij bewoners. De beleidsagenda van de Woonvisie volgt daarin drie hoofdlijnen:

- het verbeteren van de aansluiting tussen vraag en aanbod op huur- en koopmarkt;
- het verbeteren van de condities voor investeringen op de woningmarkt;
- het verbeteren van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving in dorpen en steden.

De rijkswoonvisie is natuurlijk een kader waarbinnen de Regionale Woonvisie moet opereren. Het is goed om te zien dat in beide woonvisies overeenkomstige thema's worden aangehaald, zoals meer eigen verantwoordelijkheid en zeggenschap bij bewoners en het verbeteren van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving in dorpen en steden. Dat betekent dat we bij het uitwerken van de

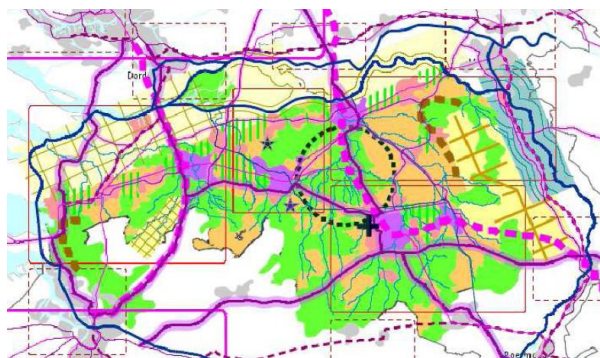
drie uitdagingen in een actieprogramma bij bepaalde acties commitment van het Rijk kunnen verwachten.

2.2. Provinciaal beleid

2.2.1. Structuurvisie ruimtelijke ordening en verordening Ruimte

Waar kunnen het beste woningen worden gebouwd? Hoeveel ruimte is nodig voor bedrijventerreinen? En waar dan? Op welke plekken kunnen we extra natuur maken? Dit staat beschreven in de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant die op 1 januari 2011 in werking is getreden.

Eén van de manieren om de provinciale belangen veilig te stellen zoals beschreven in de structuurvisie, is de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011. Hierin staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. In de



Bron: Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

verordening is onder andere vastgelegd dat het maken van regionale kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwafspraken één van de taken van het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) is. Daarom werkt het SRE zowel bij het Regionaal Woningbouwprogramma als bij de Regionale Woonvisie nauw samen met de provincie Noord-Brabant.

2.2.2. Bevolkings- en Woningbehoefteprognose

Voor een actueel beeld van de toekomstige bevolkingsontwikkelingen, de veranderingen in de bevolkingssamenstelling en de hiermee samenhangende woningbehoefte, wordt de provinciale Bevolkings- en Woningbehoefteprognose regelmatig – en ten minste eenmaal per bestuursperiode – geactualiseerd. Zo kan steeds tijdig worden ingespeeld op nieuwe trends en ontwikkelingen, die van invloed zijn op de omvang en samenstelling van de bevolking en kunnen kwantitatieve en kwalitatieve effecten hiervan op de woningmarkt worden aangegeven. Begin 2012 zijn de resultaten van de meest actuele provinciale prognose bekend gemaakt. Deze resultaten worden niet alleen gebruikt bij de actualisatie van het Regionaal Woningbouwprogramma, maar zijn ook uitgangspunt voor de cijfers en trends die worden beschreven in deze Regionale Woonvisie.

2.3. Regionale Agenda 2011-2014

In de Regionale Agenda 2011-2014 (vastgesteld in de Regioraad van 30 juni 2011) beschrijven we een nieuw perspectief op onze regionale samenwerking. De ambitie is helder: de regio Eindhoven wil uitgroeien tot de best presterende regio van Nederland, tot een van de technologisch meest innovatieve regio's van Europa en tot de top 10 van de wereld. Als Brainport is de regio al een pijler onder de Nederlandse economie en Europees gezien een hoogvlieger op het gebied van kennis en innovatie. Maar om aan de top te blijven, zijn er nieuwe inspanningen nodig, andere inzichten, een frisse aanpak.

De route naar dit doel is geschetst in de Brainport 2020 agenda. Dit is een gezamenlijke agenda voor een gezamenlijke toekomst. De basis voor de toekomst van de regio is de samenwerking tussen bedrijfsleven, kennisinstellingen en overheid (Triple Helix). De hechte samenwerking van

deze partijen is het fundament onder Brainport. Ieder van de drie partijen speelt zijn eigen unieke rol. De overheid gaat over de woon- en leefomgeving, de arbeidsmarkt en het stimuleren van een goed economisch klimaat. Alle 21 gemeenten hebben hierin hun specifieke opgaven. De gemeenten vullen elkaar aan en vormen samen een gezamenlijk beeld van de regionale toekomst. Dit vraagt ook om een gezamenlijke verantwoordelijkheid bij het realiseren van deze toekomst. En dat loont de moeite: als de regio zijn toppositie vasthoudt en versterkt, plukt elke gemeente daar de (economische) vruchten van. In de Regionale Agenda 2011-2014 zetten de 21 gemeenten die de regio Eindhoven vormen, de lijnen uit waarlangs dat doel bereikt kan worden. Daarmee verandert het karakter van de samenwerking naar het doelgericht realiseren van gezamenlijk gestelde ambities.

2.3.1. Wat zegt de Regionale Agenda over 'wonen'?

In de Regionale Agenda staan economie en leefbaarheid centraal. Voor de inhoudelijke samenwerking onderscheiden we verder een aantal subthema's: economische structuurversterking, campussen en bedrijventerreinen, arbeidsmarkt, gebiedsontwikkeling, wonen, infrastructuur en mobiliteit, duurzaamheid en voorzieningen. Omdat dit de Regionale Woonvisie is, is er in deze paragraaf natuurlijk extra aandacht voor het onderdeel 'wonen' uit de Regionale Agenda. Daarnaast worden hier een aantal thema's uitgelicht die inhoudelijk ook van belang zijn voor de woonvisie:

- Wonen: in onze regio willen we een ontspannen en evenwichtige woningmarkt. Dat betekent dat er voor alle doelgroepen voldoende woningen zijn van de gewenste kwaliteit. Betaalbaarheid is daarbij een belangrijke factor. We willen kwetsbare doelgroepen adequaat huisvesten. Hierbij denken we aan mensen die afhankelijk zijn van goedkope huurwoningen, of van zorgwoningen. De eerste verantwoordelijkheid daarvoor ligt bij de lokale woningmarktpartijen. Bepaalde zaken zullen we gezamenlijk moeten oppakken. Zo leggen we afspraken over nieuwbouw vast in een regionaal woningbouwprogramma. Meer dan eerder zal daarbij de relatie met de bestaande voorraad aandacht krijgen. Verder is een evenwicht in de woningvoorraad van stad en land essentieel, ook voor wat betreft de verhouding tussen de sociale en vrije sector.
Voor de ontwikkeling van de regionale economie is het belangrijk dat we aantrekkelijk zijn voor kenniswerkers. We willen kenniswerkers voor onze regio behouden en aantrekken. Ook denken we aan een gezamenlijke aanpak voor de huisvesting van tijdelijke buitenlandse werknemers;
- Gebiedsontwikkeling: de Brainport-ambitie om tot de internationale top van technologieregio's te behoren vraagt om een aantrekkelijk woon- en werkmilieu. De kwaliteit van de leefomgeving is een optelsom van lokale en regionale factoren, waaraan elke gemeente bijdraagt met specifieke kwaliteiten. Voor een sterke regio is het belangrijk om keuzes te maken en aanwezige kwaliteiten te versterken. Gebiedsontwikkelingen hebben vaak een regionale schaal. Het SRE vervult daarin een coördinerende en verbindende rol;
- Voorzieningen: sociaal-culturele ontwikkeling is essentieel voor een hoogwaardige leefomgeving. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om het aanbod van culturele voorzieningen, de recreatieve infrastructuur en zorgvoorzieningen. Dit zijn voornamelijk lokale thema's, maar op regionaal niveau is op een aantal terreinen (zoals cultuur en versterking van het toeristisch profiel) afstemming van beleid wenselijk. Op het gebied van zorg wil de regio een actieve rol vervullen in innovatie en het gezamenlijk voorbereiden van gemeentelijk beleid;

- Duurzaamheid: in het kader van duurzaamheid zet de regio in op de thema's 'klimaat en energie(transitie)', 'cradle-to-cradle' en 'gezondheid en biodiversiteit'. De regio wil in 2040 onafhankelijk zijn van fossiele brandstoffen. Duurzaamheid zien we als een integraal onderdeel van alle (overige) beleidsthema's.

2.3.2. Wettelijke volkshuisvestingstaken SRE

Samen met zes andere stadsregio's heeft het SRE op 1 januari 2006 de status van plusregio gekregen. Een plusregio is een regionaal openbaar lichaam van Nederlandse gemeenten in een stedelijk gebied waaraan wettelijke taken zijn toebedeeld op grond van de wet gemeenschappelijke regelingen (wgr). Het huidige kabinet is van plan om deze 'plus-status' te schrappen. Maar totdat dit daadwerkelijk zo ver is, is het SRE op het gebied van volkshuisvesting verantwoordelijk voor de uitvoering van twee wettelijke taken:

- *het zonodig vaststellen van een huisvestingsverordening als bedoeld in artikel 2, leden 1 en 2 van de Huisvestingswet;*
- *het op basis van de Huisvestingswet optreden als toezichthouder ten opzichte van de gemeenten aangaande de huisvesting van statushouders.*

2.3.3. Relatie met de Regionale Woonvisie

De Regionale Agenda zegt dat de primaire verantwoordelijkheid bij werkzaamheden op het gebied van wonen op lokaal (of subregionaal) schaalniveau ligt. Dit uitgangspunt wordt ook in deze woonvisie gehanteerd. In een grondig proces hebben de portefeuillehouders samen bepaald welke thema's we in deze regio gezamenlijk gaan oppakken. En dat zijn de drie uitdagingen geworden die we in het volgende hoofdstuk beschrijven.

Bij de verdere uitwerking van de Regionale Agenda Wonen werkt het SRE nauw samen met de provincie Noord-Brabant. Overlap in de werkzaamheden moet daarbij voorkomen worden.

2.4. Regionaal Woningbouwprogramma

De Regioraad heeft op 17 december 2009 het Regionaal Woningbouwprogramma (RWP) vastgesteld. In het programma is opgenomen hoeveel (sociale en vrije sector)woningen de 21 regiogemeenten in tien jaar tijd gaan toevoegen aan de woningvoorraad. Het gaat hierbij om een netto taakstelling die per subregio is vastgesteld: Stedelijk Gebied, De Kempen en De Peel. Via www.sre.nl/woningbouwprogramma vindt u het meest recente RWP..

2.4.1. Een realistisch woningbouwprogramma op basis van behoeften

In het verleden was een regionaal woningbouwprogramma een optelsom van gemeentelijke ambities. Maar bij het nieuwe RWP is de daadwerkelijke woningbehoefte van de inwoners van Zuidoost-Brabant als uitgangspunt genomen. Hiervoor is gebruik gemaakt van de prognose van de provincie Noord-Brabant, waarin op basis van demografische ontwikkelingen de woningbehoefte is berekend. Dit maakt het RWP een realistisch programma.

2.4.2. Een flexibel woningbouwprogramma

Het RWP is flexibel: middels een sturingskader wordt jaarlijks geëvalueerd of het programma nog aansluit op de behoeften van de regionale woonconsument. Dit gebeurt door intensieve monitoring, woningmarktonderzoek en het delen van belangrijke informatie over de woningmarkt met elkaar. Sluit het programma niet meer aan op de behoeften, dan kan het worden bijgesteld. Met name een actualisatie van de provinciale Bevolkings- en Woningbehoefteprognose (zie paragraaf 2.2.2) kan aanleiding zijn voor een bijstelling van het programma.

De woningmarktpartijen zitten dus samen 'bovenop' de woningmarkt: met elkaar volgen ze de behoeften van de woonconsumenten en sturen zij de woningbouwplannen bij zodra dat nodig is. Bovendien hebben de partijen de verantwoordelijkheid om elkaar aan te spreken als gemaakte afspraken niet nagekomen worden.

2.4.3. Relatie met de Regionale Woonvisie

Het Regionaal Woningbouwprogramma is hét kader voor de kwantitatieve nieuwbouwafspraken van de 21 regiogemeenten. Aanvullend daarop kan de Regionale Woonvisie gezien worden als kwalitatief kader voor de drie specifieke regionale woonthema's. Waar mogelijk worden daarbij concrete kwalitatieve afspraken gemaakt.

2.5. Regionaal Woningmarktonderzoek

Het regionaal woningmarktonderzoek bestaat uit een pakket aan onderzoeken en rapportages die meer inzicht geven in (het functioneren van) de regionale woningmarkt. Twee specifieke onderzoeken worden hieronder uitgelicht. In samenwerking met de regionale marktpartijen zoekt het SRE op specifieke onderdelen van het woningmarktonderzoek steeds meer de samenwerking met de TU/e.

2.5.1. Regionaal Woonbehoeftenonderzoek

Al vanaf 1995 laat het SRE driejaarlijks een onderzoek uitvoeren naar de woonwensen van de inwoners in de regio Eindhoven. In het voorjaar van 2012 zijn de resultaten gepresenteerd van het nieuwste Regionaal Woonbehoeftenonderzoek. In dit woonbehoeftenonderzoek worden ook de resultaten van het zogenaamde 'onderzoek daadwerkelijk verhuisgedrag' meegenomen: een onderzoek naar de verhuisstromen van huishoudens binnen, tussen én uit de 21 regiogemeenten.

2.5.2. SRE Monitor Wonen

De SRE Monitor Wonen geeft inzicht in de ontwikkelingen op het gebied van (de samenstelling van) bevolking, huishoudens en woningvoorraad in de regio Eindhoven (zie bijlage 1). Daarnaast wordt de voortgang van de afspraken zoals gemaakt in het Regionaal Woningbouwprogramma besproken. De monitor helpt inzichtelijk te maken waar de komende jaren de uitdagingen liggen voor de gezamenlijke woningmarktpartijen en op welke terreinen dus gericht actie moet worden ondernomen. De SRE Monitor Wonen wordt jaarlijks uitgebracht.



2.5.3. Relatie met de Regionale Woonvisie

De relatie tussen de woonvisie en het woningmarktonderzoek werkt twee kanten op. De verschillende woningmarktonderzoeken leveren nuttige informatie op die in deze Regionale Woonvisie gebruikt zijn. Van de andere kant zijn er ook een aantal zaken in het proces van de woonvisie naar voren gekomen die in toekomstige woningmarktonderzoeken extra aandacht zouden moeten krijgen.

2.6. Gemeentelijke woonvisies

(Bijna) elke gemeente heeft haar eigen woonvisie die zich vanzelfsprekend primair op het lokale belang richt. Daarin is de visie van de gemeente opgenomen over bijvoorbeeld woningbouw, doelgroepen (bijvoorbeeld starters en senioren), wonen-welzijn-zorg en woonruimteverdeling. De

meeste thema's betreffende de woningmarkt zijn namelijk ook lokaal. Deze Regionale Woonvisie voorziet deze thema's dan ook niet nog eens van een 'regionaal sausje', maar richt zich op die thema's die de 21 regiogemeenten gezamenlijk kunnen en moeten oppakken.

CONCEPT

3. Een visie op drie regionale uitdagingen

Onder het motto “lokaal doen, wat lokaal kan” zijn drie woonthema’s vastgesteld die gemeentegrensoverschrijdend zijn en daarmee om een regionale visie en focus vragen:

- 1. Oog voor kenniswerkers en lage-lonen-arbeidsmigranten;**
- 2. Naar een nieuw evenwicht van sterke steden en een vitaal landelijk gebied;**
- 3. Duurzaam vernieuwen en transformeren in de bestaande voorraad.**

Een intensief proces met vier expertmeetings en een woonconferentie is de basis voor de visie op deze drie uitdagingen zoals beschreven in dit hoofdstuk. Aan deze expertmeetings en de woonconferentie hebben vertegenwoordigers van veel verschillende woningmarktpartijen deelgenomen: gemeenten, provincie, Rijk, woningcorporaties, projectontwikkelaars, kennisinstellingen, makelaars en woonconsumenten. Op basis van de resultaten hiervan zijn voor elk thema enkele uitgangspunten voor het regionaal woonbeleid geformuleerd. Maar allereerst zijn twee randvoorwaarden benoemd die centraal staan bij het uitwerken van de uitdagingen.

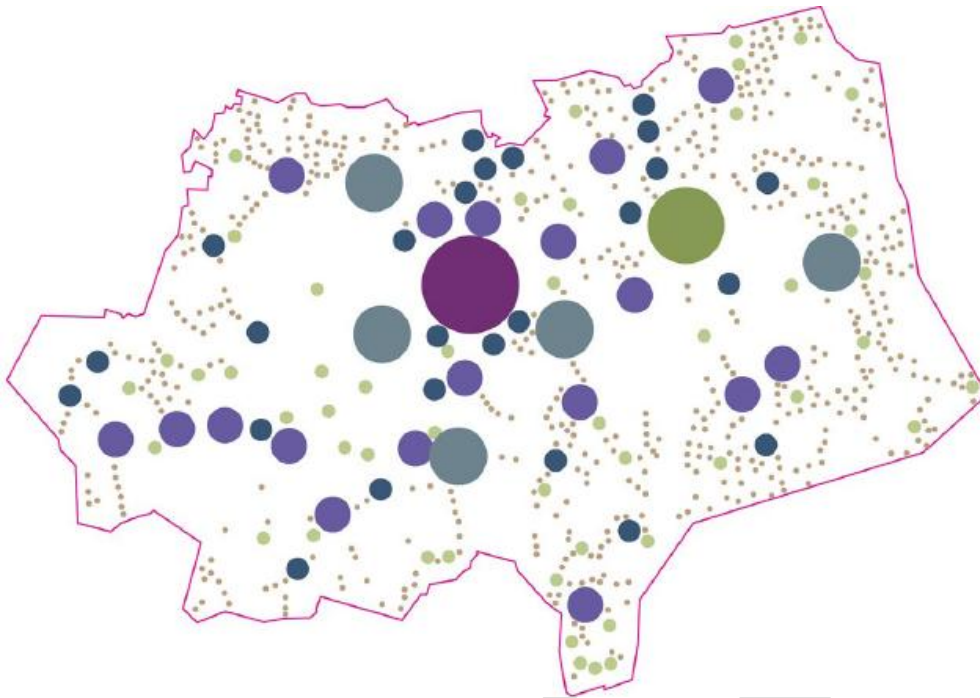
3.1. Randvoorwaarden

De regio staat voor een transitie waarin een nieuwe (structurele) balans gevonden moet worden tussen de demografische ontwikkelingen die op ons af komen en het benutten van de economische potentie van de regio. Uit de vier expertmeetings bleek dat om die transitie te kunnen realiseren, twee randvoorwaarden centraal moeten staan: (1) we moeten veel meer vanuit bestaande identiteiten en kwaliteiten denken. En (2) daarbij hoort een andere manier van werken. Alleen dan kan de regio Eindhoven kennis en innovatie van wereldformaat samen op laten gaan met een aantrekkelijke woon- en leefomgeving. Deze twee randvoorwaarden zijn bevestigd tijdens de Regionale Woonconferentie van 26 mei 2011 en zijn daarmee kaderstellend voor de uitvoering van de drie uitdagingen.

3.1.1. Randvoorwaarde 1: Identiteit en kwaliteit als vertrekpunt in denken en handelen

De samenhang van stedelijke en landelijke gebieden vormt dé basiskwaliteit van Zuidoost-Brabant. In essentie bestaat deze uit een spreiding en menging van stad en landschap: steden en dorpen zijn overal (zie figuur 1), maar tegelijkertijd is het landschap altijd binnen handbereik. Binnen deze samenhang heeft ieder gebied en plek haar eigen specifieke woon- en leefkwaliteit. Weet als gemeente(n) welke dat zijn en durf op basis daarvan keuzes te maken. Maar wel altijd passend bij de wens van de consument en de identiteit van het gebied. Van het meest hoogstedelijke woongebied vol dynamiek waar ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden worden gefaciliteerd, tot het koesteren (letterlijk met rust laten) van het rustige dorpje. Wie andere gemeenten gunt om de goede en gewilde toplocaties binnen de regio te ontwikkelen, draagt bij aan het behoud en de verdere ontwikkeling van de aantrekkelijke samenhang van steden en dorpen binnen de regio. Dit denken en handelen vanuit identiteit en kwaliteit is primair een lokale verantwoordelijkheid. De trots en het identiteitsbesef ligt namelijk op het niveau van de dorpen en steden. Dé Zuidoost-Brabander bestaat niet. Je bent inwoner van Middelbeers of Helmond. En dat gevoel van lokale trots moet je koesteren.

Het verbinden van de verschillende locatiekwaliteiten en het afstemmen van bijbehorende keuzes is een regionale verantwoordelijkheid. Gezien de vele belangen die hierbij spelen, vereist dit proces grote zorgvuldigheid.



Figuur 1: Een was van min of meer verstedelijkte dorpen en steden in allerlei soorten en maten, van XS tot XL (Bron: Het Geniale Wonen)

3.1.2. Randvoorwaarde 2: Nieuwe manier van werken is noodzakelijk

Door de in bijlage 2 genoemde trends en ontwikkelingen is er sprake van een structurele vraagverandering op verschillende terreinen, ook op de woningmarkt. Daarom zullen we op een andere manier moeten kijken naar dezelfde opgaven en is een nieuwe manier van werken noodzakelijk. Een manier van werken die uitgaat van de specifieke identiteit van deze regio en de gemeenten hierbinnen. We zijn weliswaar al een regio met aantrekkelijke steden en dorpen, maar de uitdaging is om de specifieke kwaliteiten aan elkaar te verbinden. Daarbij moeten we beseffen dat het bouwen van woningen of het uitbreiden van bedrijventerreinen alléén niet voldoende is om aantrekkelijk te zijn. Soms is het zelfs beter om dat juist niet te doen.

Het betekent ook een manier van werken waarin niet langer voor alle gemeenten groei centraal staat, maar mogelijk ook krimp onderdeel is van een gezonde balans en de aantrekkelijke samenhang tussen stad en land. En waarin bottom-up initiatieven van (samenwerkende) partijen en burgers steeds meer invloed krijgen op bijvoorbeeld de kwaliteit van de woning en woonomgeving.

3.2. Oog voor kenniswerkers en lage-lonen-arbeidsmigranten

Zuidoost-Brabant is een sterke, internationale economie. Dit merken we niet alleen door het stempel Brainport dat onze kenniseconomie heeft, maar ook door de aantrekkingskracht van de regio op bedrijven, kenniswerkers en lage-lonen-arbeidsmigranten. Het in stand houden en creëren van werkgelegenheid is een cruciale factor om bedrijven en kenniswerkers blijvend te binden aan de regio en onze economie nog verder te versterken. Het besef dat ook lage-lonen-arbeidsmigranten een heel belangrijke bijdrage leveren aan de economische bedrijvigheid van deze regio begint steeds meer te leven.

3.2.1. Kenniswerkers: uitgangspunten voor het regionaal woonbeleid

Kenniswerkers zijn van groot belang voor de regio Eindhoven gezien de directe bijdrage die zij leveren aan het economisch profiel van de regio. Zij zijn hoog opgeleid en komen alleen of met partner via internationale ondernemingen (bijvoorbeeld Philips, ASML) of kennisinstellingen (bijvoorbeeld TU/e, TNO) in de regio Eindhoven terecht. Kenniswerkers komen uit Nederland, maar vooral in Eindhoven is een relatief groot deel van hen ook afkomstig uit het buitenland. Als kenniswerkers specifiek uit het buitenland worden 'gehaald' om hier specialistisch werk te doen, spreken we ook wel over kennismigranten¹. Om de kenniswerkers te binden, zijn de volgende uitgangspunten voor het regionaal woonbeleid van belang:

➤ **Kenniswerkers hebben geen andere woonwensen dan de 'normale' woonconsument**
Dé kenniswerker bestaat niet. Eigenlijk weten we dat allemaal wel, maar bewijzen vinden we onder andere in de onderzoeken "Wat beweegt kennismigranten?" van SEO, "Wonen in de regionale kennisstad" van het AME en het onderzoek naar de woonwensen van internationale kenniswerkers in Zuidoost-Brabant van de gemeente Eindhoven. In een eerdere studie (Eindhoven Supervillage) werd nog verondersteld dat kenniswerkers specifiek op zoek waren naar rustige, groene woonmilieus. Maar de conclusie dat kenniswerkers geen significant andere woonwensen hebben dan de 'normale' woonconsument is op basis van verschillende onderzoeken dus gerechtvaardigd.

Net zoals iedereen heeft ook de kenniswerker veel keuzemogelijkheden. De regio Eindhoven biedt namelijk een breed scala aan bestaande woonmilieus: van stedelijk tot suburbaan in Eindhoven, Helmond en omliggende gemeenten. En van agrarisch tot cultuurhistorisch in respectievelijk De Peel en De Kempen.

Dit betekent echter niet dat er niks hoeft te gebeuren. Er is namelijk een specifiek milieu dat tot op dit moment wordt gemist in de regio. Het gaat om hoogstedelijke woonmilieus met intensieve functiemenging en innovatieve mogelijkheden op het gebied van bijvoorbeeld office-mogelijkheden aan huis. Een woonmilieu dat in deze regio in principe alleen geschikt is om in Eindhoven te realiseren. Hier is vraag naar dergelijke milieus en zijn bovendien een aantal toplocaties beschikbaar die passen bij de identiteit van de stad. Strijp-S is zo'n plek die kan uitgroeien tot een hoogstedelijk milieu. Het ontwikkelen van zo'n milieu is een verantwoordelijkheid van de gemeente Eindhoven zelf en valt daarmee buiten de scope van deze woonvisie.

➤ **Communiceer en stroomlijn informatie over woon- en leefkwaliteiten**
De kenniswerker heeft dus voldoende keuze. Maar hoe komen zij er achter wat deze regio nou exact te bieden heeft? Bij de oriëntatie op deze regio hebben kenniswerkers en hun partners grote behoefte aan gestroomlijnde (meertalige) informatie over wonen en leven in de gemeenten in deze regio. Voor buitenlandse kenniswerkers gebeurt dit al enigszins via het Expat Center Brabant en de website www.expatsguideholland.com, maar over het algemeen is de informatievoorziening nog onvoldoende. Uiteraard houdt de kenniswerker een vrije keuze, maar voorlichting over de verschillende mogelijkheden resulteert in een sterkere match tussen woonwens en aanbod en daarmee in een sterkere binding met de regio. Het Expat Center, de overheid en het bedrijfsleven moeten letterlijk communiceren welke keuzemogelijkheden aan woonmilieus en kwaliteiten de regio heeft.

¹ Een migrant die in Nederland, bij een bij de kennismigrantenregeling aangesloten werkgever arbeid in loondienst verricht en (in 2011) een jaarlijks bruto-inkomen verdient van ten minste € 50.619 of € 37.121 als hij/zij jonger is dan dertig jaar. Het loon criterium wordt jaarlijks aangepast. (bron: Regionale Begrippenlijst Wonen, Expat Center Brabant)

➤ **Faciliteer ontmoeting van kenniswerkers**

In de publicatie 'Living in Brainport' wordt het vermoeden geuit dat het niet kunnen aarden een belangrijke reden is voor vertrek van (vooral buitenlandse) kenniswerkers. Een belangrijke oorzaak voor het niet kunnen aarden, is dat kenniswerkers geen 'community' (een groep mensen die wordt gebonden door een gezamenlijke identiteit) kunnen vinden. Deze communities moeten dus veel meer gefaciliteerd worden, zodat de kenniswerkers elkaar kunnen ontmoeten en met elkaar kennis kunnen uitwisselen. Dat kan bijvoorbeeld door het oprichten van een community center of uitbreiding van het Expat Center Brabant. Maar het aarden in deze regio hangt ook samen met het vinden van een geschikt woonmilieu waarin kenniswerkers naar eigen wens onderdeel worden van de maatschappij. Een heel belangrijk aspect daarin zijn de partners van de kenniswerkers. Als wij hen geen mogelijkheden bieden om onderdeel te worden van onze maatschappij of een community, dan zal het ook erg lastig zijn om de kenniswerker zelf blijvend te binden aan de regio Eindhoven.

3.2.2. Lage-lonen-arbeidsmigranten: uitgangspunten voor het regionaal woonbeleid

Naast de bovengenoemde kenniswerkers en de werknemers die hun wortels in de regio hebben, komen de laatste jaren ook steeds meer lage-lonen-arbeidsmigranten² naar deze regio, met name in de productiesfeer. Veel van deze buitenlandse werknemers komen uit Midden- en Oost-Europa (volgens inventarisatie van het SRE gaat het in de regio om 15.000-20.000 personen) en zijn werkzaam in de agrarische sector, bouw of (metaal)industrie. De groep is jong (gemiddeld rond de 30 jaar), relatief goed opgeleid, maar komt in Nederland (onder andere door de taalbarrière en schaarste) veelal te werken in laag betaalde sectoren. Sommige arbeidsmigranten komen alleen, anderen komen samen met partner of gezin naar de regio om hier tijdelijk te werken. Was er in eerste instantie slechts sprake van seizoensarbeid, de laatste jaren zien we dat er steeds meer sprake is van structurele werkzaamheden. Een steeds groter wordend deel van deze arbeidsmigranten vestigt zich hier dan ook permanent. Zowel tijdelijke als permanent verblijvende lage-lonen-arbeidsmigranten verdienen een goed dak boven hun hoofd. Ze leveren immers een belangrijke bijdrage aan de economische bedrijvigheid en zullen een plek moeten weten te vinden in de samenleving. Het regionaal woonbeleid en met name de Stuurgroep Arbeidsmigranten³ speelt hierin een belangrijke ambassadeursrol. Uitgangspunten daarbij zijn:

➤ **Erken dat er sprake is van een permanente aanwezigheid van arbeidsmigranten**

De komst van arbeidsmigranten uit Midden- en Oost-Europa is geen tijdelijk fenomeen. Er zijn permanent arbeidsmigranten aanwezig in deze regio en deze hebben dus ook een permanente vraag naar tijdelijke of zelfs structurele woonruimte. Op dit moment kan het aanbod deze vraag niet bijbenen. Overheden en corporaties moeten zich hiervan bewust zijn. Dit vereist een andere opinie tegenover de komst van arbeidsmigranten. Dat heeft ook de Tweede Kamercommissie 'Lessen uit recente arbeidsmigratie' (LURA-rapport) geconcludeerd. Er moet minder vanuit problemen worden gedacht, meer vanuit kansen. En meer vanuit lange termijn oplossingen in plaats van ad hoc maatregelen en tussenoplossingen. Hoe langer migranten hier immers zijn, hoe meer behoefte aan privacy en een wooncarrière ontstaat. Arbeidsmigranten die hier langer verblijven, dienen op de

² Om het verschil met de kennismigranten beter te duiden, noemen we de arbeidsmigranten uit Midden- en Oost-Europa in deze woonvisie 'lage-lonen-arbeidsmigranten'.

³ Omdat geconstateerd is dat veel regiogemeenten tegen dezelfde problemen aanlopen bij de huisvesting van arbeidsmigranten, is in 2011 een regionale Stuurgroep Arbeidsmigranten ingesteld. De stuurgroep streeft naar een integrale aanpak van de knelpunten bij de huisvesting van arbeidsmigranten. De stuurgroep bestaat uit de vijf portefeuillehouders van Asten, Deurne, Eersel, Eindhoven en Laarbeek onder voorzitterschap van de verantwoordelijk wethouder uit Helmond.

lange termijn dan ook benaderd te worden als een gewone woningzoekende en niet als een bijzondere doelgroep.

Dit vraagt om gemeentelijk en provinciaal beleid dat letterlijk en figuurlijk de ruimte en mogelijkheden biedt om deze permanent aanwezige lage-lonen-arbeidsmigranten goed te huisvesten. Verschillende partijen in deze regio, waaronder gemeenten, werkgevers en arbeidsbemiddelaars, zijn erg enthousiast en ambitieus om met goede oplossingen te komen.

➤ **Benoem de kansen van de aanwezigheid van arbeidsmigranten**

Arbeidsmigranten uit Midden- en Oost Europa zijn een economische factor van betekenis. Zij bieden een oplossing voor knelpunten op de Nederlandse arbeidsmarkt in met name de bouw en landbouw en leveren daarmee een aanzienlijke bijdrage aan de Nederlandse economie. Dit blijkt niet alleen uit onderzoek van SEO, maar wordt ook erkend door verschillende partijen, waaronder werkgevers en gemeenten. Deze arbeidsmigranten hebben we nu en in de toekomst hard nodig, bijvoorbeeld om de gevolgen van de vergrijzing van de Nederlandse bevolking op te vangen. Het is met name belangrijk de gezinnen vast te houden. Niet alleen voor werkgelegenheid, maar ook voor de gezondheidszorg, het onderwijs en het verenigingsleven. Bovendien zijn met name Polen vaak goed opgeleid; 20% heeft een diploma op HBO/WO-niveau⁴. Daar moet gebruik van worden gemaakt. Neem deze groep serieus en zorg voor goede huisvesting. Alleen door goede huisvesting kan deze potentie immers benut worden. Wanneer wordt gesproken over de huisvesting van arbeidsmigranten ligt de focus vaak op de huisvestingsvormen die niet wenselijk of toegestaan zijn. Deze focus draagt vaak bij aan het negatieve beeld dat de Nederlandse samenleving van de lage-lonen-arbeidsmigranten heeft. Gelukkig zijn er naast de slechte voorbeelden ook een aantal succesvolle voorbeelden van de huisvesting van arbeidsmigranten, ook in deze regio. Voor een sociale onderlaag hoeven gemeenten en corporaties dus niet bang te zijn. We creëren deze zelf als we de kansen niet benutten en arbeidsmigranten geen groeimogelijkheden bieden.



➤ **Zorg gezamenlijk voor passende huisvesting**

De werkgever haalt de lage-lonen-arbeidsmigrant naar zijn bedrijf in de regio en is daarmee in eerste instantie verantwoordelijk voor hem of haar. Vaak ook voor de huisvesting van de arbeidsmigrant. Gezamenlijk hebben we echter geconstateerd dat dit geen wenselijke situatie is. In de regio wordt daarom gestreefd naar zoveel mogelijk ontkoppeling van werk en wonen. Het beheer en de exploitatie van de woonruimte moet zoveel mogelijk in handen komen te liggen van andere partijen (bijvoorbeeld woningcorporaties). Gemeenten en corporaties nemen in toenemende mate een actieve rol op zich bij de huisvesting van arbeidsmigranten. Deze partijen zijn echter nauwelijks in staat om de vraag naar woonruimte correct op te vangen. Planologische regelgeving, stringent beleid en gebrek aan draagvlak onder lokale bewoners en/of de politiek zorgen voor moeizame procedures en een gebrekkig aanbod. Consequentie hiervan is dat malafide arbeidsbemiddelaars de weg van de minste weerstand kiezen en migranten onder slechte

⁴ Bron: Poolse migranten. De positie van Polen die vanaf 2004 in Nederland zijn komen wonen (Sociaal en Cultureel Planbureau)

omstandigheden huisvesten. Daar komt bij dat er door gebrekkige registratie in de GBA (Gemeentelijke Basis Administratie) vaak onduidelijkheid is over de aantallen arbeidsmigranten, het toekomstperspectief en de inhoud en duur van het werk. Dit bemoeilijkt een goede sturing op huisvesting. Inschrijving in het GBA is daarnaast van groot belang om als arbeidsmigrant maatschappelijk te kunnen functioneren. Denk hierbij aan inschrijving bij een woningcorporatie of het gebruik maken van zorgvoorzieningen en/of onderwijs.

Het SRE is zich bewust van deze problematiek en heeft met de nota 'Tijdelijk (werken en) wonen' al in 2006 getracht een handreiking te bieden aan de 21 regiogemeenten om op lokaal niveau tot oplossingen te komen. Ook hier bleek de praktijk weerbarstig: de vraag is groter dan het aanbod en niet alle gemeenten vertaalden de handreiking naar lokaal beleid. Gevolg daarvan is dat gemeenten op verschillende manieren opereren. Dit is één van de redenen dat de Stuurgroep Arbeidsmigranten in het leven geroepen is.

Het standpunt van de provincie Noord-Brabant is dat huisvesting van arbeidsmigranten deel uit maakt van het reguliere lokale huisvestingsbeleid. De provincie vindt daarbij wel dat er regionaal afspraken moeten worden gemaakt om voldoende, goede huisvestingsmogelijkheden te bieden. Het is dan ook de taak van het regionaal woonbeleid om hier een doorbraak in te forceren. Overheden, land- en tuinbouworganisaties, werkgevers, corporaties en arbeidsbemiddelaars hebben immers de gezamenlijke verantwoordelijkheid en ambitie om te zorgen voor goede huisvesting van arbeidsmigranten uit Midden- en Oost-Europa. Naast bewustwording en de erkenning van het probleem is dus de wil van de verschillende partijen om oplossingen te creëren een belangrijke voorwaarde tot succes. De Stuurgroep Arbeidsmigranten streeft daarom naar een gezamenlijke verklaring waarin deze partijen het welzijn en de huisvesting van de arbeidsmigrant samen goed willen regelen. Als eerste stap daar naar toe heeft het portefeuillehoudersoverleg op 30 november 2011 ingestemd met de beslispuntennotitie 'Een goed (t)huis in Zuidoost-Brabant' zoals in bijlage 3 opgenomen.

3.2.3. Conclusie

De aanwezigheid van kenniswerkers en lage-lonen-arbeidsmigranten loont en is kansrijk voor de regio Eindhoven. Kenniswerkers hebben geen specifieke woonwensen en zijn daarmee dus gewoon onderdeel van de reguliere woningmarkt. Dat betekent dat zij veel keuzemogelijkheden hebben. Om de kenniswerkers blijvend te kunnen binden aan de regio is het belangrijk dat de specifieke woon- en leefkwaliteiten getoond en beter gecommuniceerd worden. Om te kunnen aarden in deze regio is het bovendien belangrijk voor kenniswerkers en hun partners(!) dat ze een community kunnen vinden. Taak is om de informatie voor kenniswerkers beter te stroomlijnen en waar nodig de organisaties te faciliteren en stimuleren bij het tot stand brengen van communities en ontmoetingsplekken.

De aanwezigheid van lage-lonen-arbeidsmigranten is permanent. Zij vragen tijdelijke of zelfs structurele woonruimte. Een steeds groter wordend deel vestigt zich hier permanent. Zij dienen benaderd te worden als een gewone woningzoekende. Deze ontwikkelingen vereisen een andere manier van denken: minder vanuit problemen, meer vanuit kansen en met lange termijn oplossingen in plaats van ad hoc maatregelen en tussenoplossingen. De Stuurgroep Arbeidsmigranten van het SRE streeft naar een gezamenlijke verklaring waarin overheden, corporaties, werkgevers etc. het welzijn en de huisvesting van de arbeidsmigrant samen goed willen regelen

3.3. Naar een nieuw evenwicht van sterke steden en een vitaal landelijk gebied

De kracht van Zuidoost-Brabant is de combinatie van rust en dynamiek. De menging van stad en land heeft niet alleen geleid tot dorpse steden, maar ook tot een landschap met een sterk stedelijke cultuur. De steden zijn gebaat bij het landschap en de mooie dorpen waar het goed, veilig en ontspannen wonen is. De dorpen zijn gebaat bij de werkgelegenheid en het voorzieningenniveau van de steden. De bewoners in het SRE benutten dit unieke 'dorpstedelijke netwerk' ten volle en beschouwen het als hun leefwereld.

Stad en platteland horen dus bij elkaar in één systeem. Toch komt dit systeem in toenemende mate onder druk te staan. We weten dat het inwonersaantal van de regio als geheel nog doorgroeit, maar binnen de regio zien we duidelijke verschillen. Bepaalde landelijke gemeenten aan de rand van de regio krimpen nu al of zullen de komende jaren gaan krimpen. Groei en krimp gaan hand in hand. Daarbij komen ontwikkelingen als vergrijzing, toename van de eenpersoonshuishoudens, vraaguitval als gevolg van de economische crisis en een woningmarkt die zich hervormt van aanbodgericht naar vraaggericht. Ontwikkelingen die het evenwicht tussen het stedelijk en landelijk gebied mogelijk kunnen verstoren. En dat moeten we voorkomen.

3.3.1. Uitdaging in samenhang en gezamenlijk aanpakken

Het streven "naar een nieuw evenwicht van sterke steden en een vitaal landelijk gebied" is een complexe en veelomvattende uitdaging. Een uitdaging die veel breder gaat dan enkel 'wonen'. Niet alleen de woningmarkt staat onder druk, maar ook de ontwikkeling van bedrijventerreinen, detailhandel en overige voorzieningen (zie bijvoorbeeld de 'Ruimtelijke Verkenning 2011' van het Planbureau voor de Leefomgeving). De regio staat op allerlei gebieden dus voor een (kansrijke) transitieopgave.

Op dit moment wordt te vaak geprobeerd om alleen vanuit het 'eigen domein' de veranderende opgaven aan te pakken. Zo wordt vaker gedacht dat alleen al het bouwen van voldoende woningen de leefbaarheid van de kleine kernen wel op peil houdt. Maar dat is een illusie. We moeten deze opgaven veel meer in samenhang zien ('integraal en intersectoraal' zoals de SER het noemt in haar rapport over demografische ontwikkelingen). Dat maakt het wellicht nog complexer, maar het is wel noodzakelijk om concrete resultaten te bereiken en onderlinge concurrentie te voorkomen. Als gemeente kun je het dus ook niet meer alleen oplossen. Deze vraagstukken ontstijgen in toenemende mate het lokale schaalniveau. Om echt een antwoord te kunnen vinden op de genoemde ontwikkelingen moeten we verder kijken dan de gemeentegrenzen en gezamenlijk een nieuw evenwicht tussen stad en platteland realiseren. Dit alles maakt een andere manier van werken, investeren en financieren noodzakelijk, ook op de woningmarkt.

3.3.2. Het denken over het nieuwe evenwicht is nog zeker niet afgerond

In het voortraject is ook al uitgebreid gesproken over hoe we deze uitdaging kunnen 'tackelen'. Onder andere de expertmeetings en de bestuurlijke werkconferentie hebben heel wat input opgeleverd. Maar gezamenlijk zijn we tot de conclusie gekomen dat we nog lang niet uitgedacht zijn. Zeker ook gezien de bovenstaande conclusie dat het goed is om dit vraagstuk veel meer in samenhang, en dus vanuit een breder perspectief, te bekijken. Toch kunnen we voor het regionaal woonbeleid al een aantal uitgangspunten voor het streven naar een evenwicht tussen stad en platteland vaststellen, passend bij de integrale aanpak die nodig is. In hoofdstuk 4 wordt beschreven hoe het verdere traject om te komen tot concrete resultaten vorm wordt gegeven.

3.3.3. Uitgangspunten voor het regionaal woonbeleid

De regionale woningmarkt moet door verschillende ontwikkelingen anticiperen op nieuwe tijden. Tijden waarin groei niet voor alle gemeenten vanzelfsprekend is, er sprake is van vraaguitval bij met name duurdere woningen, de woningmarkt zich hervormt van aanbodgericht naar vraaggericht, de consument centraal staat en de bestaande voorraad om forse investeringen vraagt. Waarin woningbouw niet langer vanzelfsprekend een financiële opbrengstenpost is en nieuwe verdienmodellen noodzakelijk zijn om deze betaalbaar te houden. Toekomstige ontwikkelingen waar we op moeten voorsorteren, maar ook actuele ontwikkelingen die we nu concreet moeten oppakken. Hoe kan het regionaal woonbeleid deze ontwikkelingen in goede banen leiden, zodat we in deze regio ook straks sterke steden en een vitaal landelijk gebied hebben? En we te maken hebben met 21 gemeenten die elkaar aanvullen en niet beconcurreren. Daarbij moeten in ieder geval de volgende uitgangspunten voor inhoud en proces centraal staan:

➤ **Kwantitatieve afspraken waar het moet, kwalitatieve afspraken waar het kan**

Discussies met betrekking tot het regionale woonbeleid gaan (te) vaak over cijfers. Deze 'kramp' van de kwantiteiten moeten we eigenlijk zien te doorbreken. Om onderlinge concurrentie te voorkomen, is het wel nodig om kwantitatieve basisafspraken te maken. En in de vorm van het Regionaal Woningbouwprogramma zijn die er ook. Maar steeds vaker wordt de wens geuit om de focus te leggen op kwalitatieve afspraken en waar mogelijk de kwantitatieve afspraken los te laten. Maar waar moeten die kwalitatieve afspraken dan over gaan? Kwaliteit is namelijk een diffuus begrip: in elke situatie wordt hier iets anders onder verstaan. Woonkwaliteit in het landelijk gebied is vaak toch iets anders dan woonkwaliteit in de steden.

Toch is de ambitie van de regio om - waar mogelijk – zulke (sub)regionale afspraken te maken, in aanvulling op de kwantitatieve afspraken uit het Regionaal Woningbouwprogramma. Partijen moeten daarbij bereid zijn om kwaliteit leidend te laten zijn voor kwantitatieve keuzes. Zelfs als daar financiële consequenties aan zijn verbonden. Uit de expertmeetings is gebleken dat onder de verschillende (woningmarkt)partijen en gemeenten draagvlak aanwezig is om deze discussie fundamenteel aan te gaan.

➤ **Stimuleer initiatieven van onderop**

De tijd dat de vraag naar nieuwe woningen zo groot was dat elke woning wel werd verkocht, is voorbij. Voor projectontwikkelaars en andere ontwikkelende partijen geldt dat zij zich meer dan ooit moeten richten op de wensen van de klanten. Daarnaast is er sprake van verminderde investeringsruimte van deze partijen en vooral bij de overheid. Deze ontwikkelingen betekenen dat burgers en samenwerkende partijen steeds meer ruimte krijgen om zelf verantwoordelijk te zijn voor de kwaliteit van woning en woonomgeving. Van de andere kant schept dat ook verwachtingen. Maar verschillende projecten die in (collectief) particulier opdrachtgeverschap zijn ontwikkeld,



CPO-project Casteren, Bladel

hebben aangetoond dat die verwachtingen ook (meer dan) waar kunnen worden gemaakt. De gemeenten zullen zulk soort initiatieven moeten stimuleren en vooral nog faciliterend zijn richting burgers en samenwerkende partijen. De verantwoordelijkheid wat betreft realisatie, financiën en beheer ligt namelijk steeds meer bij de burger, buurt, gemeenschap of coöperatie.

➤ **Een andere manier van denken en werken is noodzakelijk**

De randvoorwaarden zoals gedefinieerd in paragraaf 3.1 zijn extra belangrijk voor dit thema. Want pas als gemeenten in staat zijn samen te werken op basis van hun lokale identiteit en kwaliteiten, kan er een goed evenwicht ontstaan van sterke steden en een vitaal landelijk gebied. De regio kan het zich niet permitteren om pas op de lange termijn voor te sorteren op de structurele veranderingen in de woningmarkt. Om de leefbaarheid van zowel steden als dorpen te garanderen, is het noodzakelijk dat we op een adequate manier kunnen reageren op ontwikkelingen.

3.3.4. Conclusie

De regio staat voor een transitie: door demografische ontwikkelingen (groeijende regio met enkele krimpende gemeenten, vergrijzing, toename een- en tweepersoonshuishoudens) en door de gevolgen van de economische crisis verandert de toekomstige vraag op de woningmarkt structureel. Dit zou het bestaande evenwicht tussen stad en platteland kunnen verstoren. Het streven “naar een nieuw evenwicht van sterke steden en een vitaal landelijk gebied” is een complexe en veelomvattende uitdaging, die door deze ontwikkelingen toch écht noodzakelijk is. Om tot concrete resultaten te komen, zal deze uitdaging veel meer veel meer gezamenlijk en vanuit een breder perspectief aangepakt moeten worden. Lokaal worden de gevolgen gevoeld, maar het is onvoldoende om te proberen om uitsluitend op lokaal niveau het probleem op te lossen. Dit zou hooguit leiden tot het onderling elkaar de tent uit concurreren. Een mogelijke efficiënte aanpak begint daarom met een regionaal woonbeleid, waaraan iedereen zich houdt. Dat betekent een andere manier van denken en handelen, waarbij initiatieven van onderop veel meer gestimuleerd moeten worden.

Het denken over deze uitdaging is nog niet afgerond. Taak van het SRE is om dit denken vanuit het wonen (én vanuit een breder perspectief) verder vorm te geven, waarbij bewustwording van de noodzaak tot een omslag een belangrijk doel is. Uiteindelijk willen we waar mogelijk kwalitatieve afspraken maken passend bij de identiteit en kwaliteit van de steden, de omliggende gemeenten én de landelijke gemeenten.

3.4. Duurzaam vernieuwen en transformeren van de bestaande woningvoorraad

De regio Eindhoven heeft een krachtige economie en een gevarieerde voorraad bestaande woon- en werkmilieus. Dit maakt het SRE een robuuste regio die wel een stootje kan hebben. Toch mag er van achterover leunen geen sprake zijn. Het is juist deze bestaande voorraad die om aandacht vraagt en de basis is van de toekomstige woningmarkt. Met name woningen uit de periode 1950-1985 vragen om (energetische) verduurzaming om deze toekomstbestendig te maken. En daar zijn kansen voor. Duurzaamheid is de laatste jaren namelijk uit de geitenwollensokkensfeer gepromoveerd tot een onmisbare component in de ruimtelijke en economische ontwikkeling. Met duurzaamheid is geld te besparen én te verdienen.

3.4.1. Uitgangspunten voor het regionaal woonbeleid

De basis voor een blijvend sterke woningmarkt is gelegen in de huidige situatie; de bestaande woningvoorraad in de regio Eindhoven. De ambities voor duurzame ontwikkeling van en toekomstbestendig wonen in de bestaande voorraad komen tot uiting op verschillende schaalniveaus. Met name op woning- en wijkniveau zijn deze concreet te benoemen, bijvoorbeeld isolatie, gebruik van zonne-energie en gescheiden watersystemen. Het SRE heeft niet direct een uitvoerende rol op dit schaalniveau - deze ligt primair bij gemeenten, corporaties en bewoners - maar is zich bewust van het feit dat lokale verduurzaming van de woningvoorraad (zowel

bestaande bouw als nieuwbouw) van belang is voor de regio als geheel. Vanuit dit bewustzijn zijn de volgende uitgangspunten belangrijk voor de inhoud en het proces van het regionaal woonbeleid:

➤ **De bestaande (woning)voorraad is de grootste opgave**

Discussies op de regionale woningmarkt gaan vaak over nieuwbouw. Dat terwijl door middel van nieuwbouw jaarlijks minder dan 1% netto toevoeging aan de woningvoorraad plaatsvindt: gemiddeld zo'n 3.000 nieuwe woningen per jaar in de regio Eindhoven. Als gevolg van de crisis zal dit aantal de komende jaren zelfs niet gehaald worden. De grootste opgave waar de regio de komende jaren voor staat, is het transformeren van de bestaande voorraad. Deze moet goed aan blijven sluiten bij de (telkens veranderende) wensen van de woonconsument. De opgave bestaat uit drie componenten:

1. Inspelen op demografische ontwikkelingen: in het kader van de enorme vergrijzing werd in het verleden wel eens gedacht dat we alle senioren in een nieuwbouwapartement konden huisvesten. Maar dat deze gedachte niet reëel was, daar zijn we snel achter gekomen. Uit de praktijk is gebleken dat veel senioren dat helemaal niet willen. Steeds vaker willen zij zo lang mogelijk in hun huidige huis blijven wonen. Dit betekent wel dat we deze woningen op korte termijn geschikt moeten kunnen maken, mocht de bewoner plotseling last krijgen van lichamelijke beperkingen⁵. Van de andere kant willen we niet dat deze woningen voor de langere termijn niet meer aantrekkelijk zijn voor andere doelgroepen. Een interessante uitdaging voor de bestaande woningvoorraad. Een andere demografische ontwikkeling die van invloed zal zijn op de bestaande woningen, is de forse toename van het aantal een- (en ook twee)persoonshuishoudens. Bij sommige corporaties is het woningtoewijzingssysteem nog zo dat eengezinswoningen niet aan eenpersoonshuishoudens worden toegewezen. Maar dat is straks niet meer houdbaar als bijna 40% van de huishoudens in deze regio bestaat uit één persoon. Welke rol kan en moet de bestaande woningvoorraad spelen om te kunnen voldoen aan de veranderende vraag van deze doelgroep?
2. Het energievraagstuk: de nieuwbouw die de laatste jaren gerealiseerd is en nog gaat worden, is vrijwel per definitie zeer duurzaam (door wet- en regelgeving). Dat ligt anders in de bestaande voorraad, daar kan nog een flinke slag geslagen worden als het gaat om het energiezuiniger maken van woningen. Met name woningen uit de periode 1950-1985 vragen om (energetische) verduurzaming om deze toekomstbestendig te maken. Daarbij moeten we rekening houden met het feit dat de energielasten een steeds groter onderdeel van de totale woonlasten uitmaken;
3. Herbestemmen en transformeren van kantoor- en werklocaties: mede als gevolg van de crisis staan veel kantoor- en werklocaties leeg. Van de vierkante meters kantoren staan volgens het EIB in Nederland momenteel 1 op de 6 m² leeg. Deze bieden mogelijkheden voor herbestemming en transformatie. Bijvoorbeeld naar woningen. Dit heeft natuurlijk wel impact op de ontwikkeling van nieuwe woningen. Ook historisch erfgoed geeft veel mogelijkheden voor hergebruik, zie ter inspiratie bijvoorbeeld de publicatie 'Cultuurhistorisch erfgoed Brainport'.



Bron: Cultuurhistorisch erfgoed Brainport
(appartementen in voormalig klooster
Nazareth, Oirschot)

⁵ Zie ook de Trendrapportage 'Toekomstbestendig Wonen in de regio Eindhoven'. Daar wordt gesproken over het 'Just-in-Case' en 'Just-in-Time' leveren van aanpassingen aan de woning en diensten aan huis voor de doelgroep senioren.

➤ **Kies voor kleinschalig toevoegen van kwaliteit door middel van nieuwbouw**

Dat de bestaande voorraad de grootste opgave is, wil niet zeggen dat er de komende jaren niks nieuws meer gebouwd wordt. Prognoses wijzen uit dat er de komende tien jaar nog een netto opgave is van 26.000 woningen in de regio. Er is dus nog altijd een bouwopgave. Het op grote schaal ontwikkelen van nieuwe woonwijken behoort echter tot het verleden. De nieuwbouw zal zich primair richten op het kleinschalig toevoegen van kwaliteit aan de bestaande voorraad, passend bij de bestaande kwaliteiten en identiteiten van de steden en dorpen. Nieuwbouw blijft daarmee een belangrijk 'vliegwiel' voor de doorstroming, ook in de bestaande woningvoorraad. Veruit het grootste deel van de woningbouwprojecten vindt op inbreidingslocaties plaats. Uitbreidingsprojecten komen pas aan de orde wanneer er geen ruimte is of mogelijkheden zijn voor het toevoegen van de gewenste kwaliteit.

➤ **Duurzaam vernieuwen is meer dan een fysieke opgave**

Het SRE heeft een belangrijke rol om duurzame vernieuwing, herbestemming en transformatie van bestaande woningen en kantoren regionaal op de agenda te zetten en van daaruit gemeenten, corporaties en andere partijen mogelijkheden te bieden tot samenwerking en uitvoering. Maar dit is al lang niet meer (alleen) een fysieke opgave, zoals vaak gedacht wordt. De bestaande voorraad kent immers bestaande gebruikers. Zij zijn de ervaringsdeskundigen, kennen hun plek en hebben hun wensen. Gemeenten en andere partijen betrekken hen in het proces, maar steeds vaker organiseren zij hun eigen proces. Belangrijk blijft daarom het faciliteren van de woonwensen van deze gebruikers en het omarmen van hun duurzaamheidsambities. Goede communicatie en "de kwaliteit van de dialoog als basis voor succes" geldt hierin als motto.

3.4.2. Conclusie

De grootste opgave waar de regio de komende jaren voor staat, is het transformeren van de bestaande voorraad. Deze opgave bestaat uit drie componenten: inspelen op demografische ontwikkelingen, het energievraagstuk en het herbestemmen/transformeren van kantoor- en werklocaties.

Dat de bestaande voorraad de grootste opgave is, wil niet zeggen dat er de komende jaren niks nieuws meer gebouwd wordt. De nieuwbouw zal zich primair richten op het kleinschalig toevoegen van kwaliteit aan de bestaande voorraad, passend bij de bestaande kwaliteiten en identiteiten van de steden en dorpen.

Het SRE heeft een belangrijke rol om het belang van deze bestaande voorraad regionaal te agenderen en te communiceren. Daarbij moeten we ons realiseren dat duurzaam vernieuwen meer is dan alleen een fysieke opgave: de bestaande gebruikers worden betrokken en organiseren steeds vaker hun eigen proces.

4. Van visie naar uitvoering: naar een actieprogramma 2012-2015

In het voorgaande hoofdstuk hebben we uiteengezet wat onze visie is op de drie door de portefeuillehouders geselecteerde uitdagingen voor het regionale woonbeleid. Maar het is niet de bedoeling dat het bij een visie blijft. We willen ook echt zaken in gang zetten. En dat gaan we doen middels een concreet actieprogramma. In dit hoofdstuk wordt toegelicht hoe we tot een definitief programma gaan komen waarin concrete acties worden opgenomen om de drie uitdagingen daadwerkelijk te realiseren. Bovendien wordt beschreven met welke relevante partners we daarvoor in eerste instantie om tafel gaan.

4.1. Het actieprogramma 2012-2015

4.1.1. Het proces naar het actieprogramma

Het definitieve actieprogramma voor de periode 2012 tot 2015 wordt in 2012 concreet uitgewerkt. Het SRE is verantwoordelijk voor het opstellen hiervan. Dit gebeurt natuurlijk samen met de (regionale) woningmarktpartijen. Maar omdat het proces naar het definitieve actieprogramma per uitdaging verschillend is, kan er geen identieke aanpak voor de drie thema's worden geschetst.

4.1.2. Hoe komt het actieprogramma er uit te zien?

Het uiteindelijke actieprogramma beschrijft concrete acties voor de drie uitdagingen. De acties vinden hun basis in de visie zoals in dit document beschreven. Elke actie wordt uitgewerkt in een korte 'business case' waarin de opdracht concreet wordt beschreven, wie de trekker is van die specifieke actie (organisatie inclusief naam van een persoon), welke andere partijen worden betrokken in de uitwerking (inclusief namen van personen), wat de deadline is en hoe de (eventuele) kosten worden verdeeld. Het hoeft dus niet per se het SRE te zijn die verantwoordelijk is voor de uitvoering van de actie. Per actie wordt gekeken wat het beste schaalniveau is om deze uit te werken en welke organisatie bijgevolg verantwoordelijk is voor de uitvoering. Het is belangrijk dat ook andere partijen dan overheden zich binden aan het actieprogramma.

4.1.3. Het vervolg

Na vaststelling van het definitieve actieprogramma door het Dagelijks Bestuur van het SRE kan de uitvoering van de acties starten. Het SRE is verantwoordelijk voor het in gang zetten hiervan. De regionale woningmarktpartijen worden regelmatig op de hoogte gehouden van de voortgang van het actieprogramma. Dat gebeurt door ten minste twee keer per jaar in de Regioraad, in het Ambtelijk overleg Wonen, het portefeuillehoudersoverleg Ruimte en Wonen en het Platform Wonen de voortgang te presenteren. Daarnaast worden via de website woonvisie.sre.nl alle geïnteresseerden continu op de hoogte gehouden van de uitwerking van het actieprogramma.

4.2. Relevante partners per uitdaging

Tijdens de expertmeetings en de woonconferentie hebben verschillende partijen aangegeven bereid zijn mee te werken en te denken bij het verder uitwerken van het actieprogramma. In deze paragraaf wordt per uitdaging beschreven welke partijen in eerste instantie de meest logische partners zijn om het actieprogramma samen mee verder uit te werken.

4.2.1. Oog voor kenniswerkers en lage-lonen-arbeidsmigranten

Kenniswerkers

Als we over (internationale) kenniswerkers spreken, dan zijn in ieder geval het Expat Center Brabant, Brainport Development en de TU/e relevante gesprekspartners. Samen met deze organisaties zal in eerste instantie dan ook een concept actieprogramma worden opgesteld. Zij weten als geen ander wat er nog ontbreekt voor de kenniswerkers op het gebied van (informatie over) wonen en leven in deze regio. Zodra dit concept gereed is, kunnen andere relevante partijen ingeschakeld worden bij het verfijnen van het actieprogramma, zoals gemeenten, werkgevers en makelaars.

Lage-lonen-arbeidsmigranten

Zoals eerder gezegd, streeft de Stuurgroep Arbeidsmigranten naar een gezamenlijke verklaring waarin verschillende partijen gevraagd worden zich te binden aan een gezamenlijke aanpak bij de huisvesting van de arbeidsmigranten. Parallel aan het werken aan een gezamenlijke verklaring zet de stuurgroep verschillende acties uit. Deze zullen ook een plaats krijgen in het uiteindelijke actieprogramma van de Regionale Woonvisie. De werkgroep Buitenlandse Werknemers (bestaande uit vertegenwoordigers van gemeenten, de provincie, woningcorporaties, ZLTO, werkgeversorganisaties, uitzendbureaus en de VROM-inspectie) zal zich – onder voorzitterschap van het SRE - uiteindelijk bezig houden met advisering over en uitvoering van deze acties. Hiervoor hoeft dus geen apart traject te worden opgestart. Afsproken is dat het uitzetten en uitvoeren van deze acties (bijvoorbeeld het opstellen en vaststellen van de verklaring) niet hoeft te wachten op de definitieve besluitvorming rondom de Regionale Woonvisie.

4.2.2. Naar een nieuw evenwicht van sterke steden en een vitaal landelijk gebied

Zoals we in hoofdstuk 3 geconstateerd hebben, is het denken rond dit thema nog niet afgerond. Zeker ook gezien de conclusie dat het goed is om dit vraagstuk veel meer in samenhang en vanuit regionaal perspectief te bekijken. Het Dagelijks Bestuur van het SRE onderschrijft dit en heeft een traject uitgezet om het denken verder vorm te geven en uiteindelijk te komen tot concrete resultaten die leiden tot een nieuw evenwicht tussen stad en platteland. Dit traject wordt ingezet in nauwe samenwerking met de provincie Noord-Brabant. In het bestuursakkoord 2011-2015 van het college van Gedeputeerde Staten is dit thema namelijk ook als speerpunt gedefinieerd.

Belangrijke eerste stap die in dit proces gezet moet worden is die van bewustwording: bestuurders in de regio moeten overtuigd zijn van het feit dat het noodzakelijk is om voor te sorteren op de aankomende demografische ontwikkelingen in relatie tot de economische ambities van deze regio. Belangrijke gesprekspartners voor dit thema zijn de provincie en de gemeenten, maar ook het maatschappelijk middenveld van zorgorganisaties, onderwijs, woningcorporaties, detailhandel, werkgeversorganisaties en institutionele beleggers / ontwikkelaars. Op basis van de rijkswoonvisie kunnen we stellen dat ook het Rijk een rol kan spelen.



Panoramafoto's Eindhoven en Landgoed Croy (foto's: Berry de Jong)

4.2.3. Duurzaam vernieuwen en transformeren van de bestaande voorraad

Een belangrijke partner bij het transformeren, herbestemmen en verduurzamen van de bestaande voorraad zijn de woningcorporaties. Omdat zij ongeveer 30% van de totale regionale woningvoorraad bezitten, zullen zij nauw betrokken worden bij het opstellen en uitwerken van het actieprogramma. Van de particuliere woningvoorraad is het veel moeilijker een beeld te vormen. Projectontwikkelaars en particuliere vastgoedinvesteerdere zullen uitgenodigd worden om daarover mee te praten. Voor zowel het corporatie- als het particuliere bezit geldt dat de bewoners zelf de belangrijkste gesprekspartner zijn. Daarnaast zullen ook energieleveranciers en kennisinstellingen als de TU Eindhoven betrokken worden.

CONCEPT

5. Tot slot: na het actieprogramma 2012-2015

De regio Eindhoven is een krachtige regio met een duurzaam en sterk profiel. Dat zal in 2020 en ook in 2030 nog zo zijn. In deze regio zijn in het verleden en zullen in de toekomst vele innovaties plaatsvinden die wereldwijd hun weerslag kennen in het dagelijkse leven van vele, vele mensen. De innovatiekracht van de regio komt door de concentratie van knappe koppen. Knappe koppen die leuk, mooi en goed wonen in de regio. Ook over tien, twintig jaar zullen zij en velen met hen (bijvoorbeeld de lage-lonen-arbeidsmigranten) heel prettig wonen in de regio. De diversiteit van karakter, omvang en voorkomen van de dorpen en steden, de schoonheid van het landschap, de Brabantse gemoedelijkheid, de aanwezigheid en potentiële beschikbaarheid van vele verschillende soorten woningen en woonmilieus, zijn allemaal aspecten die bijdragen aan de blijvende aantrekkingskracht van de regio. Dit is een regio die in principe met gemak de concurrentie aan kan met omliggende en verder weg gelegen regio's. Misschien wel omdat in tegenstelling tot vele andere regio's er niet alleen geleund wordt op één stad, maar omdat de regio twee sterke steden en vele vitale dorpen kent, die samen karakter, profiel en kracht van de regio maken, maar ook vaak ieder voor zich lokale vitaliteit laten zien.

CONCEPT

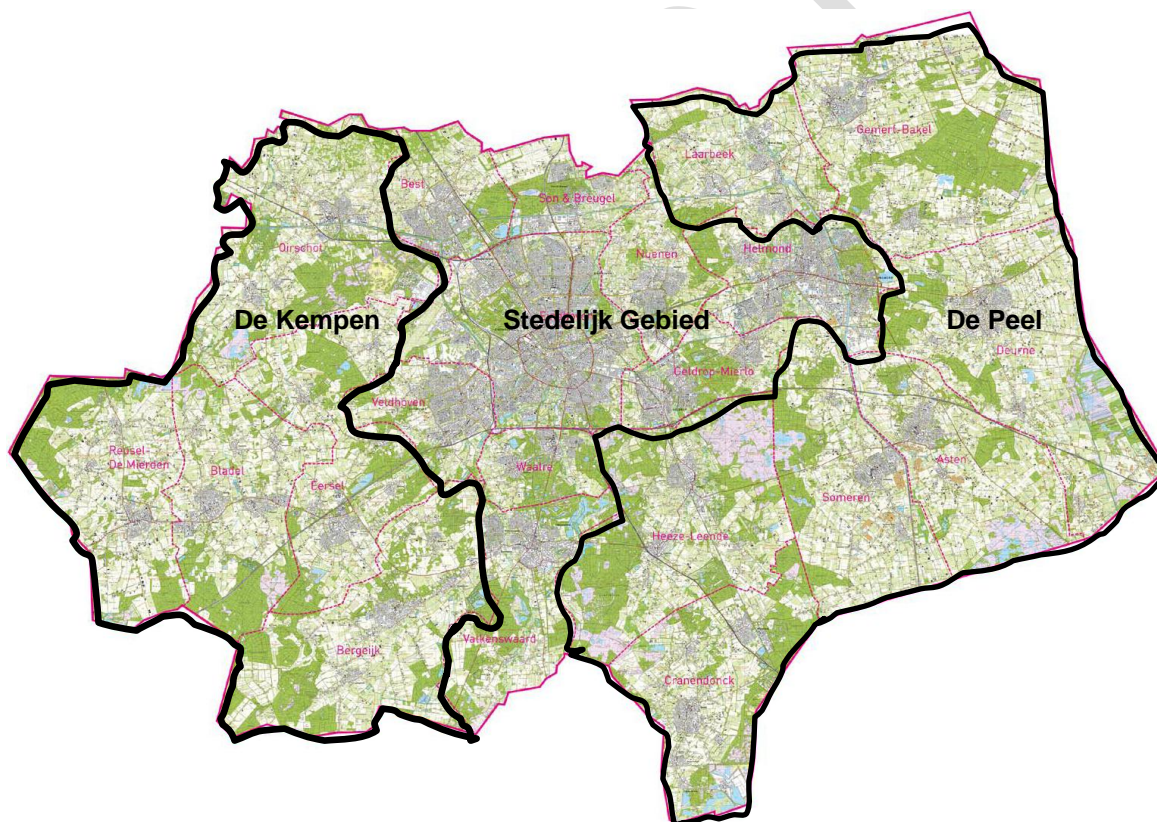
BIJLAGEN

CONCEPT

Bijlage 1 De regio Eindhoven in cijfers en beeld

Het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) is het regionaal bestuurlijk orgaan in de regio Zuidoost-Brabant. Het SRE geeft vorm aan de bestuurlijke samenwerking van de 21 gemeenten in Zuidoost-Brabant en ondersteunt deze gemeenten bij de uitoefening van een aantal van hun taken. Het werkkterrein van het SRE is voor een groot deel gericht op ontwikkelingen die gemeentegrenzen overschrijden en die om een bovenlokale afstemming en aanpak vragen.

Voor de regionale aanpak van het wonen is de regio in drie subregio's opgedeeld. Het Stedelijk Gebied bestaat uit de gemeenten Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen c.a., Son en Breugel, Valkenswaard, Veldhoven en Waalre (de gemeenten in het Stedelijk Gebied zonder Eindhoven en Helmond worden ook wel Randgemeenten genoemd). Subregio De Kempen heeft vijf nauw met elkaar samenwerkende gemeenten: Bergeijk, Bladel, Eersel, Oirschot en Reusel-De Mierden. De Peel bestaat uit de gemeenten Asten, Cranendonck, Deurne, Gemert-Bakel, Heeze-Leende, Laarbeek en Someren.



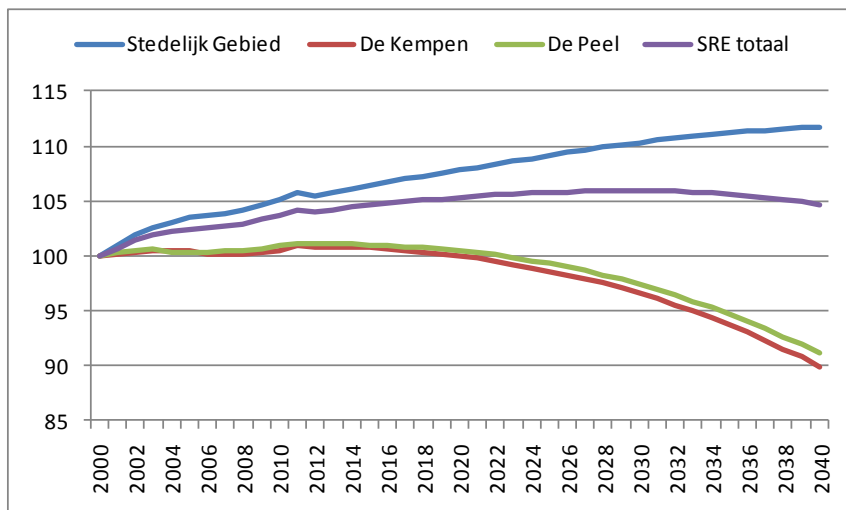
Figuur I: De regio Eindhoven met de subregio's

1.1 De regio in cijfers

Bevolking

Op 1 januari 2011 woonden er in de regio Eindhoven bijna 739.000 mensen. Dat is 30% van de inwoners van de provincie Noord-Brabant. Volgens de provinciale Bevolkings- en

Woningbehoefteprognose⁶ zal rond 2030 het maximaal aantal inwoners van bijna 751.500 bereikt worden. In de regio zal het aantal inwoners voorlopig dus nog blijven toenemen. Wel zijn er bepaalde gemeenten die gaan krimpen of zelfs nu al krimpen. De prognose verwacht bijvoorbeeld dat vanaf 2013 de bevolkingsaantallen in De Kempen en De Peel licht teruglopen. Na 2030 zal het aantal inwoners in de regio afnemen tot ongeveer 742.000 inwoners in 2040.



Figuur II: Bevolkingsontwikkeling 2000-2040 (CBS-statline, provinciale prognose)

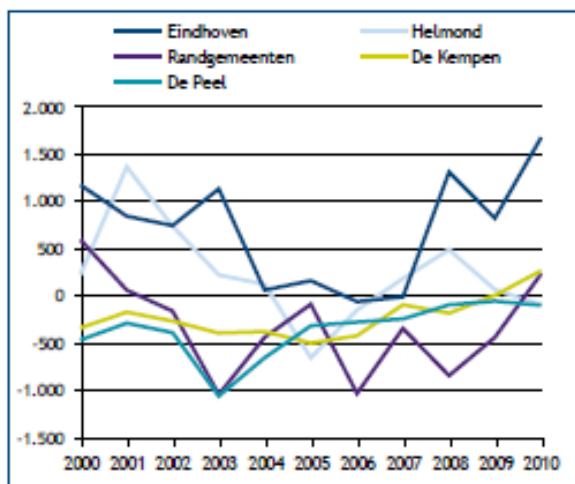
Rond 2040 – en hierin verschilt deze regio niet of nauwelijks van de landelijke cijfers – bereikt de vergrijzing haar hoogtepunt. In 2011 is 7% van de totale bevolking een 75-plusser. In 2040 zal dat bijna 14% zijn. Absoluut gezien betekent dat een stijging van 53.000 75-plussers in 2011 naar 100.000 in 2040.

Migratie

In 2010 is het migratiesaldo voor Zuidoost-Brabant als totaal positief. Uit figuur III blijkt dat alleen Helmond en De Peel een licht negatief migratiesaldo hebben. Ook het migratiesaldo van de Randgemeenten (voor het eerst sinds 2001) en De Kempen is dus positief (laatste elf jaar niet meer voor gekomen).

Sinds 2006 heeft de regio Eindhoven de stijgende lijn te pakken: het migratiesaldo neemt toe van -2.000 tot bijna +2.000 in 2010.

⁶ Actualisering 2008. Bij het aanbieden van deze concept Regionale Woonvisie aan de gemeenteraden waren de resultaten van de nieuwe provinciale Bevolkings- en Woningbehoefteprognose 2011 (gepubliceerd in januari 2012) nog niet bekend. Bij het ter vaststelling aanbieden van deze Regionale Woonvisie aan de Regioraad is de nieuwste prognose wel doorvertaald in het gehele document.

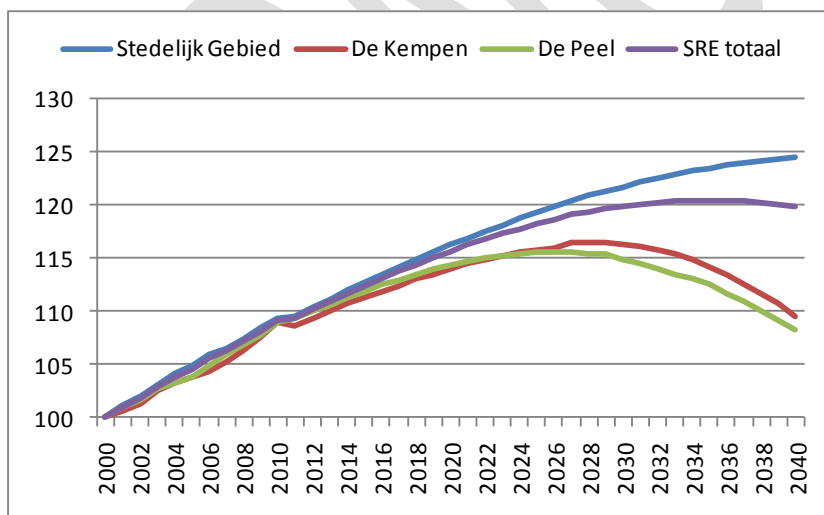


Figuur III: Migratiesaldo per subregio (CBS-statline)

Volgens het CBS zijn er in de periode 2005 t/m 2010 netto per jaar gemiddeld 577 mensen vanuit het buitenland in de regio komen wonen. In tegenstelling tot het buitenlands migratiesaldo is het binnenlands migratiesaldo in deze regio de laatste vijf jaar negatief geweest. Er vertrekken dus meer mensen naar andere regio's in Nederland dan dat er zich vanuit de rest van Nederland in deze regio vestigen. Ook in 2010 is dit het geval.

Huishoudens

Inzicht in de huishoudensontwikkeling is van belang aangezien hier een directe relatie ligt met de woningbehoefte. Op 1 januari 2010 kende de regio 322.500 huishoudens. De provinciale prognose verwacht voor de periode tot 2030 nog een redelijk sterke groei tot 354.000 huishoudens.



Figuur IV: Huishoudensontwikkeling 2000-2040 (CBS-statline en provinciale prognose)

Die groei zit voor een groot deel in een toename van eenpersoonshuishoudens. Op 1 januari 2010 waren 108.476 van de 322.493 huishoudens alleenstaand. Volgens de prognose neemt het aantal eenpersoonshuishoudens de komende 30 jaar nog met bijna 30.000 toe. Gemiddeld is in 2040 ongeveer 39% van alle huishoudens een eenpersoonshuishouden, met als uitschieter de gemeente Eindhoven met 46%. Maar ook in De Peel en De Kempen zal bijna één op de drie huishoudens een eenpersoonshuishouden zijn.

De huishoudensgrootte in de regio is in de afgelopen tien jaar gedaald van 2,40 naar 2,28. De gemiddelde huishoudensgrootte is met 2,00 veruit het kleinste in de gemeente Eindhoven. In Reusel-De Mierden zijn er gemiddeld nog 2,59 personen per huishouden in 2010.

Woningen en woonmilieus

Op 1 januari 2011 stonden er bijna 315.000 woningen in deze regio. Volgens het CBS is 60% van deze woningen een koopwoning en 40% een huurwoning. 75% van de huurwoningen is eigendom van een corporatie. Uit de SRE Monitor Wonen 2011 blijkt dat bijna 50% van de corporatiewoningen onder de categorie grondgebonden woningen met een netto huurprijs tussen € 361,66 en € 554,76 valt. Meer dan 40% van de woningen die de corporaties in deze regio bezitten, is gebouwd in de jaren '60 en '70. Van de particuliere voorraad is helaas niet zo veel informatie beschikbaar.

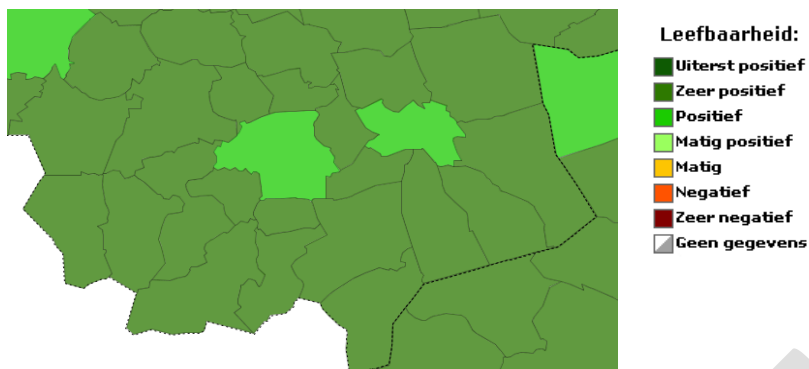
Uit het Woononderzoek Nederland (WoON) 2009 kunnen we gegevens halen over typen woonmilieus in de regio. Tabel I laat zien dat vooral het buiten-centrum milieu (39%) en het centrum-dorps milieu (27%) sterk vertegenwoordigd zijn in de regio. Centrum-stedelijk wonen is in een klein deel van de regio te vinden. Hoewel het landelijke woonmilieu in de totale regio een relatief klein deel beslaat, is dit woonmilieu in De Kempen en De Peel (naast centrum-dorpse woonmilieu) in grote delen aanwezig.

	Eindhoven		Helmond		Randgemeenten		De Kempen		De Peel		totaal	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
centrum-stedelijk	6.500	6%	2.080	5%	10.830	13%	-	0%	-	0%	19.410	6%
buiten-centrum	86.790	82%	24.380	64%	12.470	15%	-	0%	-	0%	123.640	39%
groen-stedelijk	12.940	12%	11.150	29%	37.850	45%	-	0%	-	0%	61.950	19%
centrum-dorps	-	0%	-	0%	19.910	24%	18.930	60%	45.560	78%	84.400	27%
landelijk wonen	-	0%	220	1%	3.070	4%	12.720	40%	12.600	22%	28.600	9%
totaal	106.230	100%	37.830	100%	84.130	100%	31.640	100%	58.150	100%	317.990	100%

Tabel I: Woonmilieus SRE (WoON 2009)

Leefbaarheid

Het is goed wonen in de regio Eindhoven. De tevredenheid over het wonen en leven in de regio uit zich onder andere in de uitkomsten van de BZK Leefbaarometer. De Leefbaarometer is een samengestelde index en beslaat de volgende thema's: veiligheid, sociale samenhang, samenstelling bevolking, voorzieningen, publieke ruimte en woningvoorraad. Figuur V laat zien dat de leefbaarheid in het grootste deel van de regio positief tot zeer positief is. De leefbaarheid in de steden Eindhoven en Helmond is iets lager, maar laat nog steeds een positief beeld zien. Zeker als dat vergeleken wordt met de leefbaarheidsscore van andere grote steden in Nederland. Op CBS-wijkniveau scoren alleen de binnenstad van Helmond en Woensel-Zuid in Eindhoven matig positief op leefbaarheid. Wat figuur V niet laat zien, is dat de ontwikkeling van de leefbaarheid in deze regio sinds 2006 positief is.



Figuur V: BZK Leefbarometer 2010

Economie

De regio Eindhoven geldt binnen Europa als één van de meest toonaangevende kennis- en innovatieregio's. Met de aanduiding Brainport is de regio door het kabinet aangewezen als pijler van de nationale economie. De regio onderscheidt zich door een hoge mate van research en development in combinatie met industriële en hoogtechnologische bedrijvigheid.

In de regio wonen volgens CBS per 1 januari 2011 488.000 mensen tussen de 15 en 65 jaar. 346.000 daarvan behoren tot de beroepsbevolking. 5,2% van de beroepsbevolking is werkloos. In totaal zijn er 398.000 banen in de regio. Dat betekent dat er 15% meer banen zijn dan dat er mensen zijn die tot de beroepsbevolking horen.

1.2 De regio in beeld

Het opstellen van een visie begint met het bestuderen van de manier waarop er nu in de regio gewoond wordt. Dat is geen makkelijke taak. De regio Eindhoven telt 21 gemeenten, een veelvoud aan kleine kernen, kent 315.000 woningen met bijna 740.000 bewoners en is meer dan 1.000 km² groot. Er is dus veel te kiezen in deze regio. Niet alleen qua woningen, maar ook wat betreft woonmilieus. En dat kan niet allemaal in beeld gebracht worden. Daarom een selectie van beelden uit de regio zoals deze zijn opgenomen in het inspiratiedocument 'Het Geniale Wonen'. De opstellers van dit document hebben daarin een aantal zaken uitgelicht die wat hen betreft opvallend zijn in deze regio. Daarbij wel de kanttekening dat de werkelijkheid altijd rijker en veelkleuriger is dan in een beperkt aantal beelden te vangen is.



Sommige dorpen lijken stedelijker dan de steden. Kleine gemeenten met een oude kern zijn levendig.

De dorpen in de regio zijn over het algemeen vitaal en levendig.



Eindhoven is een stad, in tegenstelling tot concentrisch gegroeide steden, die is samengesteld uit meerdere dorpen. De 'dorpse' sfeer die de stad daardoor heeft, is haar kracht.

In Eindhoven is ruimte voor bijzondere architectuur en hoogbouw.

Helmond kent een traditie als proeftuin voor de woningbouw. De kubuswoningen, Dierdonk, Brandevoort en nu het Zonnekwartier zijn allen voorlopers voor ontwikkelingen elders in Nederland.



Grootschalige stadsuitbreidingen (VIN EX) zijn verleden tijd. Meerhoven en Brandevoort zijn daarmee waarschijnlijk de laatste uitbreidingen op deze schaal.



De vitale 'randgemeenten' hebben hun nabijheid ten opzichte van Eindhoven gemeen, maar kenmerken zich bovenal door verschillen.

De herontwikkeling van de oude industriecomplexen is kansrijk om een nieuwe groep bewoners aan de stad te binden.



Mensen zijn trots op hun woonomgeving, en stralen tevredenheid uit. Er lijkt op veel plekken niet veel noodzaak voor verandering.



De sociale cohesie is sterk. Binding met de geboorteplaats is voelbaar en er zijn veel voorbeelden te vinden op het gebied van wonen en zorg, collectief opdrachtgeverschap en buurtcentra.

Bron:
Het Geniale Wonen, inspiratiedocument als opmaat naar een nieuwe Regionale Woonvisie voor Zuidoost-Brabant (Urhahn Urban Design en Rigo Research & Advies, mei 2010)

Bijlage 2 Trends en ontwikkelingen op de woningmarkt

Autonome en niet-autonome trends en ontwikkelingen zijn van invloed op de regionale woningmarkt. In dit kader wordt een selectie van de belangrijkste trends en ontwikkelingen voor de komende jaren op een rijtje gezet. In de uitwerking van de drie regionale uitdagingen is hiermee nadrukkelijk rekening gehouden.

2.1 Demografie

- Regio als geheel blijft groeien, sommige gemeenten krimpen

Op 1 januari 2011 woonden in de regio Eindhoven bijna 739.000 mensen. Volgens de provinciale Bevolkings- en Woningbehoefteprognose zal rond 2030 het maximum van ongeveer 751.500 inwoners worden bereikt. De bevolkingsaantallen zullen de komende jaren weliswaar minder sterk groeien, maar in de totale regio zal het aantal inwoners voorlopig blijven toenemen. Dat wordt bevestigd in de meest recente CBS/PBL prognose: behalve een forse groei in de Randstad, neemt het inwonertal vooral toe rond een aantal steden met bovenregionale voorzieningen, zoals hogere onderwijsinstellingen. Eén daarvan is Eindhoven en omliggende gemeenten.

Wel zijn er bepaalde gemeenten die gaan krimpen of zelfs nu al krimpen. Na 2030 zal het aantal inwoners in de regio naar verwachting van de provinciale prognose afnemen tot ongeveer 742.000 inwoners in 2040.

- Toename van een- en tweepersoonshuishoudens

Het aantal personen per huishouden in Zuidoost-Brabant wordt steeds kleiner. Zo is de gemiddelde huishoudensgrootte in de regio in de afgelopen tien jaar gedaald van 2,40 naar 2,28 personen per huishouden. Woonden er in 1980 nog zo'n drie mensen per woning, nu woont in de regio al 34% van de mensen alleen in een woning. En in Eindhoven is dat zelfs 46%! De provinciale prognose verwacht dat in 2040 bijna 40% van alle Zuidoost-Brabantse huishoudens een eenpersoonshuishouden is. Dit betekent overigens niet dat de ruimtebehoefte daarmee afneemt. Per Nederlander vragen we steeds meer ruimte. Volgens de studie 'Mid-Size Utopia' is ons ruimtegebruik de afgelopen 100 jaar met een factor vijftientig toegenomen. In 1910 woonden er gemiddeld vijf personen in een woning van ongeveer 60 m². Honderd jaar later wonen er nog net twee personen in een woning van 120 m².

Dat er ondanks de afnemende bevolkingsgroei nog steeds behoefte is aan nieuwe woningen, komt vooral doordat het aantal personen per woning nog steeds afneemt. De risico-analyse demografische ontwikkeling van Companen toont aan dat de behoefte aan nieuwe woningen ook sterk afhankelijk is van de mate waarin de regio erin slaagt om nieuwe werkgelegenheid te creëren.

- Vergrijzing

Er komen niet alleen meer ouderen bij in de regio Eindhoven, maar zij leven gemiddeld ook steeds langer. Net zoals in de rest van Nederland bereikt de vergrijzing in deze regio rond 2040 haar hoogtepunt. Volgens prognoses betekent dat een stijging van 53.000 75-plussers op dit moment naar ongeveer 100.000 in 2040. Met de toenemende vergrijzing is ook meer behoefte aan wonen met zorg en ondersteuning. De Trendrapportage 'Toekomstbestendig wonen in de regio Eindhoven' geeft hier meer inzicht in.



2.2 Functioneren woningmarkt

- Economische crisis

De economische crisis heeft een duidelijke weerslag op de woningbouw in Zuidoost-Brabant. Een belangrijke exponent hiervan is de sterk terugvallende nieuwbouwproductie. Ook in de bestaande woningvoorraad is het aantal transacties fors terug gelopen, vooral bij de duurder woningen. Het aantal dagen dat een gemiddelde woning te koop staat, is volgens NVM-cijfers sinds 2007 verdubbeld naar 163 dagen.

Het gebrek aan vertrouwen, de daling van de huizenprijzen en de angst voor dubbele woonlasten leiden behalve tot minder nieuwbouw dus ook tot stagnatie in de doorstroming. Ook de verscherpte regelgeving van de banken bij het verstrekken van hypotheeklen en de Europese regels voor woningcorporaties helpen de doorstroming niet.

Het risico bestaat dat door deze ontwikkelingen de betaalbaarheid van het wonen in het geding komt. We merken dat vooral middeninkomens het moeilijk hebben omdat ze enerzijds steeds moeilijker een hypotheek krijgen. En anderzijds door de Europese regels niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Overigens heeft het laatste WoON uit 2009 uitgewezen dat de woonlasten niet significant zijn toegenomen in verhouding tot het inkomen.

- Meer verantwoordelijkheid individuele consument en samenwerkende partijen

De tijd dat de vraag naar nieuwe woningen zo groot was dat elke woning wel werd verkocht, is voorbij. Voor projectontwikkelaars en andere ontwikkelende partijen geldt dat zij zich meer dan ooit moeten richten op de wensen van de klanten. Daarnaast is er sprake van verminderde investeringsruimte van deze partijen en vooral bij de overheid. Deze ontwikkelingen betekenen dat burgers en samenwerkende partijen steeds meer ruimte krijgen om zelf verantwoordelijk te zijn voor de kwaliteit van woning en woonomgeving. Van de andere kant schept dat ook verwachtingen. Maar dat moet geen probleem zijn. Vrijwel iedereen heeft gewonnen aan inkomen, mogelijkheden voor mobiliteit en communicatie, woongenot en -kwaliteit en vaardigheden zich te uiten (mondigheid). De consument is kritisch geworden, gewend om voor zijn eigen belang op te komen en gewend als consument eisen te stellen. Dit vraagt aanpassingsvermogen van de traditionele partijen. De samenwerking tussen partijen onderling én die met de woonconsument zal daarom veranderen.

2.3 Woonbehoeften

- Verduurzaming van het wonen

Het belang van duurzaamheid (in de breedste zin van het woord) in het wonen wordt steeds groter. Enerzijds uit ideële motieven om de leefbaarheid nu en voor volgende generaties te waarborgen. Anderzijds omdat steeds meer het besef ontstaat dat duurzaamheid besparingen oplevert en impulsen geeft aan nieuwe ontwikkelingen. In de Regionale Trendrapportage is meer over deze trend te lezen.

- Toenemend belang bestaande woningvoorraad

Eén van de gevolgen van de crisis is dat de nieuwbouwproductie stukt. Mede daarom wordt ook steeds meer het belang van de bestaande woningvoorraad onderkend. Daar komt bij dat door middel van nieuwbouw jaarlijks minder dan 1% netto toevoeging aan de woningvoorraad plaatsvindt. Dit betekent dat kwantitatief het meeste winst is te behalen in de bestaande bouw. Voor

de sociale woningvoorraad zijn daarbij de corporaties een natuurlijke partner. Voor de particuliere sector liggen kansen op het gebied van het benutten van eigen kracht van de eigenaar / bewoners.

- **Maatwerk als nieuwe verstedelijkingsopgave**

De Vinex-productie is voor een belangrijk deel afgerond. Nu is maatwerk geboden. Daarbij kan en moet veel preciezer op de wensen van allerlei subgroepen op de woningmarkt worden ingespeeld. En dit aantal subgroepen in de woningmarkt (niches) zal de komende jaren alleen nog maar toenemen. Maatwerk en kleinschalig ontwikkelen worden daarom de nieuwe standaard, in plaats van een generiek aanbod dat bij iedereen maar een beetje moet passen.

- **Ontstaan van nieuwe collectiviteiten**

De individualisering mag dan doorzetten, tegelijkertijd ontstaat er behoefte aan nieuwe samenlevingsvormen. De VROM-raad (nu onderdeel van de Raden voor de Leefomgeving) identificeerde de trend 'wonen met gelijkgestemden', ook vaak 'communities' genoemd. Communities ontstaan op woningniveau, maar ook op woonmilieuniveau. Internet is een belangrijk medium ter ondersteuning van communities.

- **Het nieuwe werken**

Steeds meer mensen werken – al dan niet tijdelijk – aan huis. Het aantal zzp'ers neemt nog steeds toe, maar ook werknemers in loondienst vinden het prettig om een andere balans in wonen en werken te kunnen aanbrengen. Veel bestaande woningen zijn hier echter niet of nauwelijks op ingericht en ook in de nieuwbouw wordt hierop nog maar beperkt voorgesorteerd.

**HET
NIEUWE
WERKEN
DOE JE
ZELF!**

- **Bewust 'goedkoop scheefwonen': geld over houden voor luxe uitgaven**

Mensen willen vaak zo groot mogelijk wonen op de best mogelijke locatie. Tenminste dat is de veronderstelling. Onder andere onder de huidige 'babyboomgeneratie' zien we een andere ontwikkeling: zij besteden hun geld liever aan iets anders (bijvoorbeeld vakanties) dan aan het wonen. Als ze tevreden zijn met hun woning en buurt, kiezen mensen er bewust voor om goedkoper te blijven wonen zodat ze geld overhouden om luxe uitgaven te doen

Bronnen:

CBS-statline, provinciale Bevolkings- en Woningbehoefteprognose (actualisering 2008), SRE Monitor Wonen 2011, Bouwfonds NAW-dossier (juni 2011), Mid-size Utopia, Woononderzoek Nederland (WoON) 2009, resultaatdocument Inbo, Trendrapportage Toekomstbestendig Wonen, VROM-raad advies 'Wonen in ruimte en tijd', Risico-analyse demografische ontwikkeling.

Bijlage 3 Een goed (t)huis in Zuidoost-Brabant

Constateerend dat:

Algemeen

- I. In verband met de schaarste op de arbeidsmarkt, arbeidsmigranten noodzakelijk zijn voor de economie in de SRE-regio en kansen bieden;
- II. Het verschijnsel arbeidsmigratie al tientallen jaren een feit is en een permanent karakter heeft: er is een structurele in –en uitstroom van arbeidsmigranten;
- III. Veel arbeidsmigranten werkzaam zijn in de agrarische sector, maar ook in de industrie, de bouw en de zorg het aantal arbeidsmigranten toeneemt;
- IV. Er in eerste instantie slechts sprake was van seizoensarbeid, maar dat de laatste jaren steeds meer sprake is van structurele werkzaamheden die door arbeidsmigranten vervuld worden (het hele jaar door);
- V. Bij het beschrijven van de aantallen, slechts een deel van de arbeidsmigranten in het GBA-systeem wordt geregistreerd. Dit levert een onvolledig beeld;

Huisvesting

- VI. Het primair de taak is van de werkgevers/arbeidsbemiddelaars om voor de arbeidsmigranten goede omstandigheden te creëren. Vanuit haar regiefunctie heeft de overheid tot taak om samen met haar partners op alle fronten, uitbuiting van de arbeidsmigrant tegen te gaan én te sturen op goede en passende huisvesting;
- VII. Er te weinig kwantitatief en kwalitatief woningaanbod is voor arbeidsmigranten in deze regio;
- VIII. Arbeidsmigranten recht hebben op goede en passende huisvesting. Daar waar mensen goed gehuisvest zijn, is minder overlast;
- IX. De huisvestingsbehoefte als volgt is in te delen:
 1. Permanente huisvesting voor werknemers die besluiten in Nederland te blijven;
 2. Structurele huisvesting voor tijdelijke werknemers;
 3. Tijdelijke huisvesting voor tijdelijke werknemers.
- X. Passende huisvesting in elk geval voldoet aan de wet- en regelgeving zoals deze in de regio wordt gehanteerd. Passende huisvesting is vaak afhankelijk van het soort arbeid, de arbeidsduur en de door de arbeidsmigrant gewenste huisvesting en de duur waarvoor de migrant in Nederland is;
- XI. Het vigerende Regionaal Woningbouwprogramma aangeeft dat de landelijke regio's zorg dragen voor de opvang voor lokale behoefte (migratiesaldo-nul). Het Stedelijk Gebied daarboven, in het kader van het bundelingsbeleid vanuit het Rijk, zorgdraagt voor de opvang van mensen die van buiten de regio naar deze regio komen (migratie);
- XII. Nu in de nieuwe provinciale prognoses voor de huisvesting van buitenlandse migranten woningbehoefte opgenomen is. Elke gemeente kan dus arbeidsmigranten huisvesten.

Beslissen wij als volgt:

Algemeen

- I. Als SRE-gemeenten stellen we een gezamenlijke regionale verklaring op waarin staat dat we het welzijn en de huisvesting van de arbeidsmigrant samen goed willen regelen. Een verklaring, met daarin de uitgangspunten, het plan van aanpak en de verantwoordelijken. Andere betrokken partijen worden uitgenodigd om deze verklaring mede te ondertekenen en eraan deel te nemen;
- II. De gemeenten hanteren een uniforme toepassing van inschrijving, zodat registratie op gelijke wijze plaatsvindt en dat de arbeidsmigrant in iedere gemeente dezelfde rechten en plichten kent. Liever vervuiling van het GBA-systeem, dan geen inschrijving;
- III. Als SRE-gemeenten stimuleren we zoveel mogelijk ontkoppeling van werk en wonen. De werkgevers blijven verantwoordelijk voor werknemers die zij hier tijdelijk naartoe halen, maar het beheer en exploitatie van de woonruimte moet in handen komen te liggen van andere partijen (bv. woningcorporaties);

Huisvesting

- IV. Als regio onderschrijven we de noodzaak tot samenwerking op het gebied van de huisvesting van arbeidsmigranten en willen we gezamenlijk komen tot een zo goed mogelijke, passende en eenduidige huisvesting van de arbeidsmigrant in de regio;
- V. Beslissingen over de relatie tussen de huisvesting van de arbeidsmigrant en het Regionaal Woningbouwprogramma nemen we op het POHO/RRO en niet lokaal;
- VI. De gemeenten nemen de regie en zorgen voor een goede inpassing in de omgeving en zorgen dat de huisvesting voldoet aan in Nederland algemeen aanvaarde kwaliteitsnormen;
- VII. Conform overweging IX wordt bij het creëren van huisvesting uitgegaan van:
 1. Permanente huisvesting: de mogelijkheden in de reguliere woningvoorraad.
 2. Structurele voorziening: vervolgens wordt op structurele basis gezocht naar inpassingsmogelijkheden in bestaand vastgoed, met uitzondering van vastgoed op recreatieterreinen en bedrijventerreinen.
 3. Tijdelijke huisvesting voor tijdelijke arbeidskrachten: specifiek voor de agrarische sector in verband met de traditionele seizoensarbeid geldt wanneer er geen andere mogelijkheden zijn dat de mogelijkheden worden bekeken bij: buitengebied, de werkgever, recreatieterreinen etc. Wonen bij de werkgever blijft mogelijk, mits onder strenge voorwaarden op het gebied van veiligheid, kwaliteit en een tegen maximum huurbedrag. De taak van de gemeenten is om tijdig misstanden te signaleren en hierop te handhaven.

Toelichting

Arbeidsmigrant = een economisch actief persoon die werkzaam zal zijn, werkzaam is of werkzaam is geweest in een betaalde activiteit in een staat waarvan hij geen onderdaan is. Hij/zij doet dit op eigen initiatief en op vrijwillige basis.

GBA

De geringe registratie in het GBA heeft verschillende oorzaken:

- Er is nauwelijks een prikkel om te registreren;
- De migrant is niet in het bezit van de benodigde documenten;
- De werkgever dringt er op aan het niet te doen;
- De gemeenten zijn gebaat bij de inkomsten van de toeristenbelasting en zien de voordelen van de "rompslomp" rondom inschrijving niet.

Waarom is registratie zo belangrijk: indien niet ingeschreven in het GBA, dan is het ook niet mogelijk om in te schrijven als woningzoekende, in te schrijven voor kinderopvang, zorg, scholing etc.

Passende Huisvesting

Passende huisvesting voldoet in elk geval aan de wet- en regelgeving zoals deze in de regio wordt gehanteerd. Het voorkomt in ieder geval overbewoning, onwenselijke situaties voor de migranten en overlast voor de omgeving. Passende huisvesting kan zijn: een gewone woning, maar ook een woonverblijf (pension). Bij grotere complexen is een mix in wooneenheden/units een optie, bijvoorbeeld spoedzoekers, urgenten en arbeidsmigranten. Bestaande gebouwen kunnen hier in veel gevallen voor gebruikt worden. Er zijn inmiddels voorbeelden vaak in de vorm van een Short Stay Facility, woonhotels, containerwoningen en/of job lodges.

De regie-rol

De beleidsverantwoordelijkheid voor het wonen van de arbeidsmigrant ligt bij de gemeenten. Corporaties hebben de maatschappelijke verantwoording om mensen te huisvesten, daarbij hoort tevens de informatievoorziening. Het blijkt dat het fenomeen corporatie volledig onbekend is bij de arbeidsmigrant. Wiens taak is het om deze mensen in te lichten over de mogelijkheden en de wijze waarop zij gebruik kunnen maken van deze mogelijkheden? Gezamenlijke verantwoording van gemeenten, werkgevers, corporaties en de migrant zelf. Begin bij het begin! Wachtijden zijn geen excuus om geen voorlichting te geven, niet in te laten schrijven en niet na te denken over reguliere (maar ook tijdelijke) huisvesting.

Het creëren van huisvesting

Op structurele basis dient gezocht te worden naar mogelijkheden in de reguliere woningvoorraad. Vervolgens wordt op structurele basis gezocht naar inpassingsmogelijkheden in bestaand vastgoed. Er dient ook gekeken worden naar bestemmingsmogelijkheden. Bijvoorbeeld bestemmingsplanwijzigingen, waardoor nieuwbouw van logiesgebouwen mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast gaat het om bestemmingswijzigingen van bestaande gebouwen. Voor nieuwe logiesgebouwen/pensions geldt dat zij binnen bestaande kernen gerealiseerd dienen te worden en tevens dienen aan te sluiten op een daartoe geschikte ontsluitingsstructuur. Duidelijke afspraken dienen gemaakt te worden over het beheer. De mogelijkheden voor shortstayvoorzieningen dienen uitgebreid te worden, daar waar een huisvestingsproblematiek zich voordoet.

Bijlage 4 Literatuurlijst

- Arnoldus, M. en Musterd, S. (2002). *Wonen in de regionale kennisstad*. Amsterdam: Amsterdam Study Centre for the Metropolitan Environment (AME).
- Berkhout, E. (2011). *De moderne migrant: een economische visie op arbeidsmigratie*. SEO, presentatie tijdens expertmeeting Regionale Woonvisie (18 februari 2011).
- Berkhout, E., Smid, T. en Volkerink, M. (2010). *Wat beweegt kennismigranten? Een analyse van de concurrentiekracht van NL bij het aantrekken van kennismigranten*. Amsterdam: SEO. In opdracht van Ministerie van Economische Zaken.
- Bouwfonds ontwikkeling. (2011). *Woningplattegronden*. NAW dossier, #40, juni 2011.
- Brainport 2020 (2011). *Brainport 2020: Top economy, smart society*. Brainport Development N.V.
- Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Ministerie van (2011). *Woonvisie*.
- BZK Leefbaarometer: www.leefbaarometer.nl
- CBS-statline: statline.cbs.nl
- Companen (2010). *Risico-analyse demografische ontwikkeling*. In opdracht van Woonbedrijf en SRE.
- Economisch Instituut voor de Bouw. (2010). *Kantorenleegstand, probleemanalyse en oplossingsrichtingen*.
- Expat Guide Holland: www.expatsguideholland.com
- Inbo (2011). *Resultaatdocument, Regionale Woonvisie 2011-2020*. In opdracht van SRE.
- Infrastructuur en Milieu, Ministerie van (2011). *Ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte: Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig*.
- Jong, A. de, en Van Duin, C. (2011). *Regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2011-2040: sterke regionale contrasten*. CBS/PBL.
- Pact Brabant (2011). *Brabants Arbeidsmarktakkoord 2012-2015*. In opdracht van provincie Noord-Brabant.
- Planbureau voor de Leefomgeving (2011). *Nederland in 2040: een land van regio's. Ruimtelijke Verkenning 2011*.
- Provincie Noord-Brabant (2008). *De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2008*.
- Provincie Noord-Brabant (2011). *Structuurvisie ruimtelijke ordening*.
- Provincie Noord-Brabant (2011). *Verordening ruimte Noord-Brabant 2011*.
- Sociaal Economische Raad (2011). *Bevolkingskrimp benoemen en benutten*. SER, advies 2011/03.
- SOAB (2011). *Trendrapportage Toekomstbestendig Wonen in de regio Eindhoven*. In opdracht van SRE.
- Sociaal en Cultureel Planbureau (2011). *Poolse migranten. De positie van Polen die vanaf 2004 in Nederland zijn komen wonen*. SCP, Den Haag.
- SRE (2011). *Monitor Wonen 2011*.
- SRE (2006). *Nota Tijdelijk (werken en) wonen*.
- SRE (2010). *Regionaal Convenant GPR Gebouw*.
- SRE (2009). *Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020*.
- SRE (2011). *Regionale Begrippenlijst Wonen* (www.sre.nl/begrippenlijstwonen).
- SRE (2011). *Samenwerken in een nieuw perspectief: Regionale Agenda 2011-2014*.
- SRE Milieudienst (2011). *Cultuurhistorisch erfgoed Brainport*. In opdracht van SRE.

- Urhahn Urban Design en Regio Research & Advies (2010). *Het Geniale Wonen, inspiratiedocument als opmaat naar een nieuwe Regionale Woonvisie Zuidoost-Brabant*. In opdracht van SRE.
- Tweede Kamercommissie 'Lessen uit recente arbeidsmigratie' (2011). *Arbeidsmigratie in goede banen (LURA-rapport)*.
- Urban Affairs (2005). *Eindhoven Supervillage: plan de campagne*. In opdracht van Stichting Architectuurcentrum Eindhoven.
- Vriens, J. (2009). *Huisvesting van de International Knowledge Workers in Zuidoost-Brabant: een onderzoek naar woonwensen*. Gemeente Eindhoven.
- VROM, Ministerie van (2009). *Woononderzoek Nederland (WoON) 2009*.
- VROM-raad (2009). *Wonen in ruimte en tijd. Een zoektocht naar sociaal-culturele trends in het wonen*.
- YYY en IaDea Creative Solutions (2010). *Inhoud #3: Living in Brainport*. In opdracht van Stichting Architectuurcentrum Eindhoven.
- Zandbelt & vandenBerg (2010). *Mid-Size Utopia: Ontwerpconcept voor dynamisch stedelijke regio's*.