

Breken met grenzen:  
wonen in een complete regio

# Advies Werkplaats Wonen

## *Hoe gaan we verder?*

26 april 2016

**METROPOOL**  

---

**REGIO**  

---

**EINDHOVEN**  

---

Op 14 oktober 2015 hebben wij als Werkplaats Wonen het advies “Breken met grenzen: wonen in een complete regio” gepresenteerd. Wij hebben de gemeenten en de verschillende woningmarktpartijen uitgenodigd mee te denken over het advies. Vele partijen hebben daar gehoor aan gegeven door een zienswijze in te dienen.

In het Regionaal Platform van 20 april heeft Frans Stienen, voorzitter van de Werkplaats Wonen, een voorstel voor een vervolgproces gepresenteerd gebaseerd op de ingediende zienswijzen. Het is voornamelijk een procesvoorstel: hoe willen wij verder met onze opdracht die wij van het Regionaal Platform hebben gekregen? Zodra we het echt over de inhoud gaan hebben, willen we dat namelijk gezamenlijk met u doen.

In dit voorstel kunt u lezen hoe wij als Werkplaats Wonen verder willen gaan en op welke wijze wij u daarbij willen betrekken. De reacties en opmerkingen die wij hebben gekregen tijdens het Regionaal Platform van 20 april jl. hebben wij in ons voorstel verwerkt.

## **1. Zes hoofdlijnen uit de zienswijzen**

Wij hebben zienswijzen ontvangen van de gemeenteraden van de 21 regiogemeenten, de Provincie, verschillende woningcorporaties, BZW, Bouwend Nederland, NEPROM, NVM Zuidoost-Brabant, D66 De Kempen en de Raadstafel<sup>21</sup>. Alhoewel de diversiteit aan reacties groot was, zien wij zes hoofdlijnen in die zienswijzen:

1. de analyse en uitdagingen zoals beschreven door ons worden door u grotendeels onderschreven;
2. u vindt net zoals wij dat samenwerking op de woningmarkt noodzakelijk is en bent bereid over de grenzen heen te kijken. Een meerderheid van de gemeenten vindt dat inhoudelijke afstemming op de woningmarkt op subregionaal schaalniveau moet plaatsvinden;
3. de meeste gemeenten vinden dat om autonomie en democratische legitimiteit te waarborgen, besluitvorming op lokaal niveau moet plaatsvinden;
4. de meeste partijen kunnen zich niet vinden in een Regionale Woonraad die bindende adviezen geeft, maar zien wel meerwaarde in een woonraad die adviezen geeft waar gewent;
5. er is geen behoefte aan een (onderzoek naar een) regionale grondbank;
6. een aantal partijen heeft benadrukt dat zij zich niet kunnen vinden in het proces dat de Werkplaats Wonen heeft doorlopen om te komen tot het advies. Het proces was niet transparant en de werkplaats heeft niet ingezet op het verwerven van draagvlak.

Via [www.metropoolregioeindhoven.nl/hoewerkplaats-wonen](http://www.metropoolregioeindhoven.nl/hoewerkplaats-wonen) kunt u de door ons ontvangen zienswijzen teruglezen.

## **2. Voorstel voor vervolgproces**

Met die hoofdlijnen in het achterhoofd is de Werkplaats Wonen na gaan denken over een vervolg. De eerste vraag die wij onszelf gesteld hebben: is er wel een vervolg? Is er nog een rol voor de werkplaats? De verschillende vertegenwoordigers in onze werkplaats hebben het daar intensief met elkaar over gehad. En wij zijn tot de conclusie gekomen dat wij samen met u graag een vervolgstap willen zetten!

### **2a. Waarom willen we samen verder?**

Overheid, bedrijfsleven en kennisinstellingen in deze regio hebben een gezamenlijke Brainport-ambitie. Om die waar te kunnen maken, moeten we echt samenwerken. ‘Wonen’ is een belangrijke randvoorwaarde in die ambitie. En wij begrijpen dat een groot deel van de inhoudelijke afstemming op dat ‘wonen’ in de subregio’s kan plaatsvinden. Maar dan blijven er volgens ons nog verschillende redenen over waarom we ook op regionaal schaalniveau écht samen moeten optrekken:

# METROPOOL REGIO EINDHOVEN

- de subregio's (De Peel, De Kempen, A2-gemeenten en stedelijk gebied) in onze regio zijn complementair en hebben ieder hun eigen rol op de woningmarkt. Die complementariteit kun je regionaal bewaken zodat je als regio als geheel nog aantrekkelijker wordt;
- alleen samen kunnen we een compleet beeld vormen van de (nu nog onbekende) uitdagingen voor de woningmarkt van morgen. We weten niet wat er op ons af gaat komen. Leegstand, arbeidsmigranten en vluchtelingen; dat zijn nog maar enkele van de bekende uitdagingen op onze woningmarkt. Samen staan we sterker om ook de onbekende uitdagingen aan te kunnen;
- met 21 gemeenten en de andere woningmarktpartijen gezamenlijk hebben we meer daadkracht en staan we sterker richting Provincie, Rijk en Europa;
- door met alle partijen echt samen te werken, zijn we in ons beleid en onze acties minder afhankelijk van wisselingen in de politiek of het bedrijfsleven. Hierdoor kunnen we elkaar blijven aanspreken op ieders verantwoordelijkheid op de woningmarkt;
- we kunnen van elkaar leren door kennis te delen met andere subregio's en gemeenten.

## 2b. Uitgangspunten

Met ons voorstel willen wij recht doen aan wat er is opgehaald bij gemeenten én bij woningcorporaties, marktpartijen en kennisinstellingen. Daarom hebben wij vijf uitgangspunten voor ons vervolgvorstel geformuleerd:

1. Wij hebben besloten om het advies niet aan te passen, maar onder andere op basis van de door u ingediende zienswijzen te komen met een procesvoorstel. Hoe willen wij verder met onze opdracht die wij van het Regionaal Platform hebben gekregen? Zodra we het echt over de inhoud willen hebben, doen we dat gezamenlijk met u. Die les hebben we zeker geleerd uit het eerdere proces.
2. Per onderwerp moeten we kritisch kijken op welk schaalniveau het wordt opgepakt. De samenwerking op de woningmarkt op lokale, subregionale en regionale schaal moet complementair aan elkaar zijn. En wij begrijpen dat een groot deel van de inhoudelijke afstemming op de woningmarkt in de subregio's moet plaatsvinden. Daarmee ligt er dus een duidelijke opdracht bij de subregio's (gemeenten in samenwerking met externe partners) om het onderwerp 'wonen' op te pakken. Wij vragen de subregio's nadrukkelijk elkaar en ook ons hierin mee te nemen.
3. Regionale samenwerking is niet vrijblijvend en gaat verder dan alleen praten. Samenwerking is onderdeel van de dagelijkse praktijk en is niet iets dat je "er bij doet".
4. Besluitvorming vindt plaats door de individuele gemeenteraden. Omdat we steeds meer samenwerken met bedrijfsleven en kennisinstellingen, vraagt de Werkplaats Wonen daarbij aandacht voor de rol van die externe partijen in de besluitvorming.
5. Uit de zienswijzen is gebleken dat er geen behoefte is aan een (onderzoek naar een) regionale grondbank. Dus daar zal de werkplaats ook geen verdere actie op ondernemen.

## 2c. Drie hoofdlijnen voor het vervolg

Wij zijn op basis van het advies, de zienswijzen en de uitgangspunten gekomen tot drie hoofdlijnen voor het vervolg:

### 1. We verstevigen de Regionale Agenda Wonen

We maken geen nieuwe Regionale Woonvisie, maar in samenwerking met de Provincie, gemeenten en marktpartijen versterken we de (positie van de) bestaande Regionale Agenda Wonen.

*Wat is de Regionale Agenda Wonen?*

De [Regionale Agenda Wonen](#) beschrijft de thema's waarmee we regionaal aan de slag gaan en wordt opgesteld door de Provincie in samenspraak met de gemeenten en de regio. Belangrijkste agendapunten voor 2016 zijn:

- een beschrijving van de actuele ontwikkelingen;
- een woningbouwprogramma per subregio: op basis van de provinciale prognose wordt elke bestuursperiode ten minste één keer het woningbouwprogramma geactualiseerd;
- de ladder voor duurzame verstedelijking: hoe gaan gemeenten en subregio's om met de ladder bij het maken van woningbouwplannen?;

- de bestaande voorraad: in 2016 wordt in breed regionaal overleg gezien op welke wijze de bestaande voorraad 'toekomstproof' gemaakt kan worden;
- wonen, welzijn en zorg: in 2016 brengt de regio de opgave rondom beschermd, verzorgd en geschikt wonen verder in beeld;
- de huisvesting van arbeidsmigranten en vergunninghouders;
- de Regionale Begrippenlijst Wonen: de definities van begrippen die nodig zijn om afspraken op de woningmarkt af te bakenen en/of toe te lichten.

De agenda wordt elk jaar geactualiseerd en vastgesteld in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) van de provincie Noord-Brabant

*Wat is 'versterken' van de Regionale Agenda Wonen?*

- Bij het opstellen van de huidige Regionale Agenda Wonen zijn op dit moment niet direct de marktpartijen en de gemeenteraden betrokken. Die zouden wij meer willen betrekken.
- De Regionale Agenda Wonen benoemt thema's, maar zegt niet altijd hoe en wie daarmee aan de slag gaat. Wij stellen daarom voor een uitvoeringsprogramma op te stellen als onderdeel van de agenda: welke partij doet wat wanneer?
- De gedeputeerde heeft aan de subregio's de opdracht meegegeven om te komen tot een voorstel met duidelijke afspraken over de subregionale woningmarkt en daarmee invulling te geven aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Wij vinden dat deze subregionale voorstellen integraal onderdeel moeten zijn van de Regionale Agenda Wonen.
- In het advies van de werkplaats was een belangrijk onderdeel de complementariteit in de regio. Dat betekent een sterke stad en een sterk dorp met een compleet en gevarieerd aanbod van woningen en woonmilieus. Wij willen samen met u concreter uitwerken wat hiermee wordt bedoeld. Wij stellen voor om de Regionale Agenda Wonen ook aan te vullen met deze uitwerking. Het is belangrijk om ons daarvoor vanuit de subregio's te voeden.

*Stappenplan: hoe komen we tot een versterkte Regionale Agenda Wonen?*

1. de Provincie en de werkplaats doen een procesvoorstel over hoe de Regionale Agenda Wonen wordt versterkt;
2. dit voorstel wordt voorgelegd aan het ambtelijk overleg wonen, portefeuillehoudersoverleg wonen en de Raadstafel21;
3. het aangepaste voorstel wordt besproken in de Werkplaats Wonen en het Platform Wonen;
4. een definitief procesvoorstel wordt ter vaststelling voorgelegd aan RRO van december 2016.

## **2. We doen gezamenlijk onderzoek naar de regionale woningmarkt**

### *a. We continueren de bestaande woningmarktonderzoeken*

Op dit moment vinden er al verschillende onderzoeken naar de regionale woningmarkt plaats die worden geïnitieerd door de regio. Zo vindt 1x per 3 jaar het Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant plaats dat de woonbehoeften van inwoners in de regio onderzoekt. Ook wordt er 1x per 2 jaar een onderzoek gedaan naar de doelgroep van beleid en de omvang van de sociale woningvoorraad. Ten slotte doet het Kenniscluster Wonen Zuidoost-Brabant verschillende woningmarktanalyses op basis van beschikbare data (zie [www.kwzb.nl](http://www.kwzb.nl)).

Deze onderzoeken willen wij graag continueren en blijven doorontwikkelen.

### *b. We verkennen de mogelijkheid om bestaande data te combineren in een 'monitor regionale woningmarkt'*

Verschillende partijen verzamelen data over de regionale woningmarkt. Onder andere in het eerder genoemde kenniscluster wordt een deel van die data verzameld en geanalyseerd. Maar dat zijn nog lang niet alle data die verzameld worden. Ook woningcorporatie Woonbedrijf heeft een initiatief genomen om te bekijken hoe we bestaande data beter kunnen benutten. Samen met het kenniscluster,

Woonbedrijf, Provincie en gemeenten willen wij verkennen of het mogelijk is om bestaande data te combineren in een 'monitor regionale woningmarkt'.

*c. We doen onderzoek naar de specifieke kwaliteiten van gemeenten in relatie tot positie op de (sub)regionale woningmarkt*

In het advies van de werkplaats was een belangrijk onderdeel de complementariteit op de regionale woningmarkt. Wij hebben eerder al voorgesteld om samen met u concreter uit te werken wat hiermee wordt bedoeld. Daarbij is in ieder geval van belang om te weten wat je specifieke kwaliteiten zijn als gemeente. De werkplaats wil daar, zoveel mogelijk op basis van bestaande bronnen, verder onderzoek naar doen. Gemeenten vertalen dan samen met hun partners en de subregio wat die kwaliteiten dan betekenen voor de rol van de gemeente in de (sub)regionale woningmarkt.

### **3. We organiseren een pilot met de Regionale Woonadviesraad**

Om de werkwijze van een 'Regionale Woonadviesraad' te demonstreren hebben de negen woningcorporaties actief in het stedelijk gebied een aanbod gedaan. Behalve dat de corporaties hun ideeën over hoe om te gaan met hun niet-DAEB bezit voorleggen aan de gemeenten, stellen zij voor om dit ook voor te leggen aan de Regionale Woonadviesraad. De woonadviesraad kan dan daarover adviseren vanuit een regionaal perspectief.

Met deze concrete cases van de corporaties starten we een pilot van 1 jaar waarin we de werking van een Regionale Woonadviesraad testen. In deze pilot zal de huidige Werkplaats Wonen functioneren als Regionale Woonadviesraad. Op basis van de opgedane ervaringen zullen we gaan evalueren. En afhankelijk van de uitkomsten van die evaluatie bekijken we in eerste instantie of de manier van werken van een woonadviesraad werkt. Zo ja, dan werken we dit verder uit in samenspraak met alle colleges en gemeenteraden.

### **3. Hoe verder?**

Op ons advies "Breken met grenzen: wonen in een complete regio" hebben wij zienswijzen ontvangen van gemeenteraden, Provincie, belangenorganisaties, woningcorporaties en andere woningmarktpartijen. Als Werkplaats Wonen hebben wij bijgevoegd voorstel opgesteld over hoe wij verder willen gaan met ons advies. Met dit procesvoorstel willen wij recht doen aan de zienswijzen van al die woningmarktpartijen.

In 2014 hebben wij als Werkplaats Wonen een opdracht van het Regionaal Platform (de gezamenlijke collegeleden van de 21 regiogemeenten) gekregen. Dit heeft geleid tot ons advies. Op 29 juni 2016 willen wij ons voorstel voor het vervolgproces hierop opnieuw door het Regionaal Platform laten bekrachtigen. Wij vragen de colleges daarom om ons voorstel te bespreken en het collectieve besluit van het Regionaal Platform voor te bereiden. Het besluit nemen we weliswaar met de 21 colleges gezamenlijk, maar daarbij mogen wij niet vergeten dat ook kennisinstellingen en marktpartijen zijn betrokken.

Daarnaast leggen wij het voorstel ook voor aan de Raadstafel<sup>21</sup> van 25 mei 2016. De Raadstafel<sup>21</sup> toetst of de werkplaats voldoende recht doet aan de ingediende zienswijzen en of de raden voldoende betrokken worden in de uitwerking van het vervolgproces.

Na besluitvorming in het Regionaal Platform van 29 juni 2016 willen wij samen met u (colleges, ambtenaren, raden, kennisinstellingen en marktpartijen) aan de slag om het vervolgproces verder inhoudelijk uit te werken. Daarbij beginnen wij met een aantal acties die in onderstaand schema zijn uitgewerkt. Bij elke actie wordt toegelicht wat onder andere uw rol is en wanneer wij verwachten die acties af te ronden.

<b>Actie</b>	<b>Raden</b>	<b>Colleges</b>	<b>Ambtenaren</b>	<b>Marktpartijen</b>
Opstellen procesvoorstel versterkte Regionale Agenda Wonen <i>Deadline: vaststelling in RRO december 2016</i>	Procesvoorstel wordt besproken met de Raadstafel21.	Procesvoorstel wordt voorbereid met portefeuillehouders wonen en vastgesteld in het RRO.	Procesvoorstel wordt voorbereid met Ambtelijk overleg Wonen.	Procesvoorstel wordt voorbereid met Werkplaats Wonen en besproken met Platform Wonen.
Continueren bestaande woningmarktonderzoeken <i>Deadline: doorlopend</i>	- Aan de Raadstafel21 wordt advies gevraagd over inhoud en verspreiding vragenlijsten woningmarktonderzoek. - Resultaten onderzoeken worden breed gecommuniceerd.	Resultaten onderzoeken worden breed gecommuniceerd.	Woningmarktonderzoeken worden voorbereid met klankbordgroep waarin ambtenaren en marktpartijen zijn vertegenwoordigd.  Resultaten onderzoeken worden breed gecommuniceerd.	
Verkennen mogelijkheid monitor regionale woningmarkt <i>Deadline: eind 2016 - begin 2017</i>	-	-	Samen met het kenniscluster, Woonbedrijf, provincie en ambtenaren verkent Werkplaats Wonen de mogelijkheden om te komen tot een monitor regionale woningmarkt.	
Onderzoek specifieke kwaliteiten gemeenten <i>Deadline: najaar 2017 onderzoek afgerond</i>	Werkplaats Wonen bereidt onderzoek voor en betreft alle partijen bij onderzoek. Een procesvoorstel daarvoor wordt door de werkplaats voorbereid in samenspraak met Raadstafel21 en ambtenaren.			
Starten pilot Regionale Woonadviesraad met woningcorporaties <i>Deadline: medio 2016</i>	-	-	-	Woningcorporaties brengen cases in. Marktpartijen worden via Werkplaats Wonen betrokken.
Evalueren pilot Regionale Woonadviesraad <i>Deadline: medio 2017</i>	Raden, colleges en ambtenaren worden geïnformeerd over de resultaten van de pilot. Een eventueel vervolg wordt door raden, colleges en ambtenaren in samenspraak met de Werkplaats Wonen voorbereid.			Werkplaats Wonen en woningcorporaties dragen zorg voor evaluatie.