

Omgevingsprogramma Herziene woonprogramma 2026-2030 - Voor iedereen een thuis

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eindhoven heeft op 27 januari 2026 besloten:

- a. Het Herzien Woonprogramma 2026-2030 vast te stellen, met als belangrijkste onderdelen:
 1. De opgave 'voor iedereen een thuis', die in lijn met het Beethoven-convenant bestaat uit:
 - I. het opleveren of in aanbouw nemen van ruim 23.500 woningen in de periode 2025-2030
 - II. en het opleveren of in aanbouw nemen van minimaal 1.710 onzelfstandige studentenwoningen
 2. De uitgangspunten van het woonprogramma, met als onderdelen:
 - I. versnelling van de realisatie van woningbouw
 - II. inzet op betaalbaar bouwen en wonen
 - III. beter benutten van de bestaande voorraad
 - IV. vergroten van de doorstroming
 - V. sturen op doelgroepen
 - VI. en kwaliteit realiseren;
 3. De kaders voor betaalbaarheid, met de volgende onderdelen:
 - I. het behoud van de stadsbrede ambitie om 85% betaalbare woningen te realiseren, waarvan 30% in het sociale segment
 - II. een viertal uitzonderingsgronden voor 85% betaalbaar
 - III. en voorwaarden rond langjarige instandhouding van nieuwe betaalbare woningen;
 4. De kaders voor het sturen op woonkwaliteit, met daarbinnen:
 - I. een beperkte set harde eisen, waarbij voor het overgrote deel wordt aangesloten op landelijke eisen
 - II. een 'pas toe, of leg uit' principe rond zeven belangrijke criteria voor nieuwe projecten
 - III. en negen 'uitdagende kwaliteitsprincipes', waarvan elke ontwikkelende partij er minimaal twee in zijn project moet verwerken;
 5. Het instrumentarium gericht op realisatie van de opgave, met een onderverdeling in instrumenten voor:
 - I. versnelling van de realisatie van bouwprojecten
 - II. betaalbaar bouwen en wonen
 - III. beter benutten van de bestaande voorraad
 - IV. vergroten van de doorstroming
 - V. sturen op doelgroepen
 - VI. en voor het realiseren van kwaliteit.

Artikel I

Het "Omgevingsprogramma Herziene woonprogramma Eindhoven 2026-2030 - Voor iedereen een thuis" opgenomen in Bijlage A vast te stellen.

Artikel II

Dit besluit treedt in werking per 10-04-2026

Aldus vastgesteld door Gemeente Eindhoven, 27 januari 2026

Bijlage A Bijlage bij artikel I

Omgevingsprogramma Herziene woonprogramma Eindhoven 2026-2030 - Voor iedereen een thuis

1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor herzien Woonprogramma

Eindhoven ontwikkelt zich stormachtig. Dat is ook de bedoeling, want Eindhoven is de stad waar de toekomst wordt gemaakt. Innovatie, toekomstbestendigheid, inclusiviteit en ontwikkeling typeren onze stad. De vraag naar woningen stijgt en de woonbehoefte verandert. We groeien verder naar een compacte, gezonde, groene stad met een wereldse uitstraling.

Het aantal woningen in Eindhoven groeit, maar het aantal mensen dat in Eindhoven wil wonen stijgt sneller. Veel inwoners vinden geen passende, voor hen betaalbare woning. Dit leidt onder andere tot grotere sociaal maatschappelijke problematiek. We moeten daarom sneller meer woonplekken maken. Plekken waar onze huidige en toekomstige inwoners kunnen en willen wonen en die goed bij en in Eindhoven passen. Het Woonprogramma stelt de kaders en instrumenten om dat te realiseren.

In 2020 is het Woonprogramma voor Eindhoven vastgesteld voor de periode 2021-2025. Dat programma past niet meer bij de urgentie en uitdagingen van nu. Daarom is het Woonprogramma herzien. Zo speelt het nieuwe Woonprogramma beter in op de grotere woningbouwopgave, de veranderende woonbehoefte en de uitdagingen in de realisatie. We kunnen echter niet alle ambities tegelijkertijd behalen. Daarom maken wij keuzes in dit Woonprogramma.

Het doel van het Woonprogramma is om sturing te geven en kaders te stellen op het gebied van wonen. Hierin worden geen ruimtelijke keuzes gemaakt. De bestaande kaders en instrumenten zijn aangevuld en aangescherpt. Daarmee kunnen we de bouw en de realisatie van woningen versnellen en vergroten. Op deze manier kunnen wij samen met onze partners, woningcorporaties en andere marktpartijen, een grote stap zetten naar het Eindhoven van de toekomst.

Dit Woonprogramma is tot stand gekomen met behulp van recent uitgevoerde onderzoeken en gesprekken met partners. Het woonbehoefte-onderzoek[1] geeft een zo actueel mogelijk inzicht in de woningvraag van verschillende doelgroepen in de gemeente Eindhoven. Het onderzoek van de Rekenkamer van de gemeenteraad[2] en de evaluatie van Eindhoven Bouwt Door[3] geven handvatten voor wat de realisatie van de bouwopgave belemmert en wat deze juist vooruit kan helpen. Onze partners in de stad gaven ons ook inzicht in hun omstandigheden, ervaringen en afwegingen. En ze deelden suggesties voor aanpassingen. Zo kunnen we voor dit herziene Woonprogramma beargumenteerde afwegingen maken voor de kaders en instrumenten.

In 2026 stellen we een bij de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting passend Volkshuisvestingsprogramma op. De wet- en regelgeving die over het volkshuisvestingsprogramma duidelijkheid moet geven, is nog niet klaar. Daarom herzien we nu eerst ons bestaande Woonprogramma. De inhoud van dit herzien Woonprogramma wordt onderdeel van dat Volkshuisvestingsprogramma. In dit Woonprogramma staat geen informatie over specifieke locaties. In het Volkshuisvestingsprogramma wordt wel informatie over onder andere woningbouwlocaties opgenomen.

[1]Raadsinformatiebrieven Collegebrief aan de leden van de raad over Woonbehoeftenonderzoek Gemeente Eindhoven

[2]Raadsvoorstellen Rekenkamerrapport - Woningbouw in Eindhoven lerend tot versnelling komen Gemeente Eindhoven

[3]Raadsinformatiebrieven Raadsinformatiebrief Evaluatie Eindhoven Bouwt Door Gemeente Eindhoven

1.2 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk schetsen we de redenen voor deze herziening, de relevante ontwikkelingen sinds 2020 en de positie van dit Woonprogramma in relatie tot andere beleidsdocumenten en -velden. In het derde hoofdstuk beschrijven we de opgave. In het vierde hoofdstuk gaan we in op de pijlers onder het Woonprogramma. In het vijfde hoofdstuk stellen we de kaders en spelregels vast. In het zesde hoofdstuk bekijken we de huidige en verder te ontwikkelen instrumenten waarmee we, samen met onze partners, de opgave en uitgangspunten kunnen voldoen. In de bijlage duiden we de woonbehoefte van

verschillende doelgroepen. De begrippen en bijbehorende definities in dit Woonprogramma zijn afkomstig uit de MRE-begrippenlijst.[4] [5] Dit Woonprogramma geldt voor het ambtsgebied Eindhoven.

[4]Ruimte en wonen | Metropool Regio Eindhoven

[5]2025-Regionale-Begrippenlijst-Wonen.pdf

2 De context

2.1 Huidige situatie en toekomstige woonbehoefte

- *Grote woningen, kleine huishoudens*

Eindhoven is een aantrekkelijke stad met woonomgevingen die aansluiten bij de wensen van huishoudens in verschillende situaties en levensfasen. Met binnen de Ring een stedelijk woongebied met hoge dichtheden. Buiten de Ring is er een ruimere, groenere omgeving met veel grondgebonden woningen. Vergeleken met andere grote steden in Nederland heeft Eindhoven weinig appartementen. De woningvoorraad bestaat voor bijna twee derde uit grondgebonden woningen en voor ruim een derde uit appartementen. Maar Eindhoven heeft wel, net als de andere grote steden, veel kleine huishoudens: driekwart van de huishoudens bestaat uit één of twee personen. Veel kleine huishoudens wonen nu in een relatief grote woning.

- *Grotere opgave en Beethoven-convenant*

Onze stad verandert. Door de aantrekkende werking van Brainport komen veel mensen hiernaartoe. De vraag naar woningen stijgt. In de Woondeal van 2023 is de woningbouwopgave voor Eindhoven vastgelegd. In 2024 is het Beethoven-convenant afgesproken[6]. Hierin staan afspraken zodat de regio een economische en ruimtelijke schaa sprong kan maken. Onderdelen van deze schaa sprong zijn onder andere de goede bereikbaarheid van economische toplocaties en voldoende betaalbare woningen. In Eindhoven moeten tot en met 2030 ruim 23.500 woningen worden opgeleverd of in aanbouw worden genomen. Ook moeten er circa 1.700 onzelfstandige studentenwoningen bij komen. Een groot deel van deze woningen (11.500) moet gebouwd worden in de 2 grootschalige NOVEX[7]-woningbouwlocaties. De opgave voor de periode na 2030 volgt uit de herijking van het MIRT[8] Verstedelijking & Mobiliteit.

Met het bouwen van al die woningen, bouwen we aan wijken en aan een samenleving. Om onze huidige en toekomstige inwoners een passende plek te kunnen bieden in die samenleving, is diversiteit in buurten en woonvormen cruciaal.

- *Schaalsprong maakt omslag in wooncultuur nodig*

We willen een goede plek bieden aan de grote aantallen huishoudens die zich in de toekomst op Eindhoven richten. De ruimte hiervoor is echter beperkt. Daarom moeten we gaan verdichten. Dat vraagt een omslag in onze wooncultuur: het wonen in een (hoogbouw-)appartement moet vanzelfsprekender worden dan het nu is. Wonen op minder vierkante meters kan heel inspirerend, betaalbaar en aantrekkelijk zijn. Dat vraagt echter wel de juiste kwaliteit en (gedeelde) voorzieningen. Van de woning, maar ook zeker van de woonomgeving.

- *Veranderende huishoudenssamenstelling*

In 2024 heeft Companen een woonbehoefteonderzoek[9] uitgevoerd. Hieruit blijkt een verwachte sterke toename van drie typen huishoudens:

1. Kleine huishoudens in de leeftijd van 25 tot 50 jaar
2. Gezinnen
3. Senioren, waaronder ook veel alleenstaande ouderen

Binnen alle doelgroepen zien we ook een aanzienlijke toename van inwoners met een aanvullende zorg- of ondersteuningsvraag.

Deze ontwikkelingen hebben gevolgen voor de typen woningen die nodig zijn. Verderop in dit Woonprogramma en in de bijlage gaan we nader in op de woonbehoeften van doelgroepen en wat dit betekent voor de te realiseren woningen en doorstroming.

[6]Schaalsprong & Beethoven | Metropool Regio Eindhoven

[7]<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/grootschalige-woningbouwgebieden>

[8]Over het MIRT | MIRT Overzicht

[9]Raadsinformatiebrieven Collegebrief aan de leden van de raad over Woonbehoeftenonderzoek Gemeente Eindhoven

2.2 Voortgang

- *Realisatie blijft achter*

De woningbouwambitie in het Woonprogramma van 2020 was gemiddeld 3.000 nieuwe woningen per jaar. In de praktijk was van 2020 t/m 2023 de netto toevoeging 5.366 woningen[1]. In 2024 bedroeg de totale netto woningbouwproductie ruim 2.100 woningen[2]. Meerdere factoren hadden daar invloed op. Denk aan stijgende bouwkosten, onzekerheid over renteontwikkelingen, veranderende wet- en regelgeving, beperkte capaciteit in de hele keten, lange bezwaarprocedures en het stapelen van eisen. We zien ook andere risico's aan de horizon, zoals krapte op het elektriciteitsnet. Een deel van deze factoren ligt buiten de invloedssfeer van de gemeente of dit Woonprogramma. Maar er zijn wel degelijk knoppen waar we als gemeente aan kunnen en moeten draaien.

- *Betaalbaarheid onder druk*

Het woonbehoefte-onderzoek laat zien dat er vooral veel behoefte is aan betaalbare huur- en koopwoningen (72%). Daarbij gebruiken we de definitie betaalbaar uit de MRE-begrippenlijst. De beschikbaarheid hiervan is een groot aandachtspunt. De hierboven genoemde omstandigheden maken het uitdagend om voldoende woningen te realiseren die betaalbaar zijn én voldoende kwaliteit hebben. Tegelijkertijd stijgen de marktprijzen in de bestaande voorraad. Zelfs sneller dan in de nieuwbouw. Dat is een logisch gevolg van de krapte in de woningmarkt. De vraag is de afgelopen jaren namelijk harder gegroeid dan het aanbod.

Dit leidt onder andere tot langere wachttijden voor de sociale huur. Bovendien kan er sprake zijn van verdringing. Doordat Eindhoven relatief veel mensen aantrekt met een hoog inkomen, kan dat ten koste gaan van de minder kapitaalkrachtige huishoudens die al in de stad wonen. Dit vinden we onwenselijk: Eindhoven moet voor iedereen blijven.

[10]Rekenkamerrapport Woningbouw november 2024

[11]Jaarrapportage woningbouwproductie 2024

2.3 Geplande woningbouwproductie

Pijplijn

Prognoses	2025 t/m 2033		2025		2026		2027		2028		2029		2030		Subtotaal 2025 t/m 2030		2031		2032		2033		Totaal 2025 t/m 2033	
	bruto	netto	bruto	netto	bruto	netto	bruto	netto	bruto	netto	bruto	netto	bruto	netto	bruto	netto	bruto	netto	bruto	netto	bruto	netto	bruto	netto
Totale productie	2.000	1.832	3.390	3.226	4.616	4.209	5.446	5.229	4.559	3.820	4.462	4.324	24.572	22.640	3.684	3.639	6.793	6.790	936	936	35.985	34.005		

Pijplijn woningbouwproductie 2025 t/m 2033

In de 'projectenpijplijn' staan alle woningen die in aanbouw zijn of waarvoor plannen bestaan. Netto is daarbij het aantal gebouwde woningen min het aantal gesloopte woningen. De huidige pijplijn benadert het aantal woningen dat nodig is voor de opgave. Daarbij moeten wel nog extra onzelfstandige studentenwoningen worden gepland.

In deze pijplijn van begin 2025, zien we in 2025 en 2026 een relatief lage productie. Vanaf 2027 gaat de prognose omhoog. Deze stijging van de realisatie is nog niet zeker. Bij projectontwikkeling in het algemeen is de praktijk dat een deel van de plannen op de korte termijn te optimistisch wordt ingeschat en vooruit schuift.

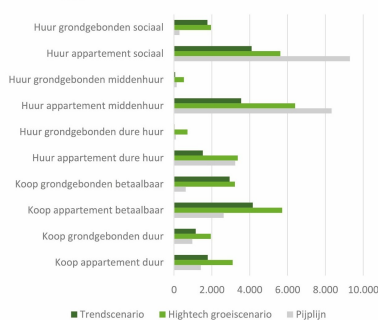
Hoe verder projecten liggen in de tijd, hoe meer risico er is op vertraging. Tot nu wordt ongeveer 60% van de pijplijn in het geplande jaar gerealiseerd. Dit is landelijk gezien een veel voorkomende realisatiegraad. De uitdaging is daarom om de geplande productie zoveel mogelijk vast te houden en te verzilveren. Marktpartijen geven aan dat meer ruimte in het gemeentelijke beleid kan zorgen voor een hogere realisatiegraad.

De jaarrapportage Woningbouwproductie 2024 geeft over de pijplijn twee duidelijke aanbevelingen:

- Vergroot de projectenportefeuille tot en met 2033 (start bouw uiterlijk 2030).
- Verhoog de realisatiegraad, het aandeel woningen dat daadwerkelijk gebouwd wordt in het geplande jaar moet omhoog.

Geschiktheid bij woonbehoefte en kwaliteit

Figuur 6.4: Gemeente Eindhoven. Vergelijking ontwikkeling kwalitatieve woningbehoefte volgens het trendscenario en het Hightech groeiscenario met de planvoorraad en de woningbouw die in ontwikkeling is (pijplijn), 2024 - 2030



Er zit verschil tussen de geraamde woningbehoefte en de woningen die in de pijplijn zitten (zie figuur)[12].

Er zitten meer huurwoningen in de pijplijn dan de geraamde behoefte is. Er staan meer betaalbare huurappartementen gepland dan waar behoefte aan zou zijn. Zowel in het sociale- als het middensegment.

Dit komt omdat het realiseren van projecten met (veel) koopwoningen complexer en onzekerder is dan projecten met huurwoningen. Ook worden nauwelijks grondgebonden woningen toegevoegd, door ruimtegebrek. Eindhoven zal daardoor stedelijker worden.

Het grootste deel van onze woningzoekenden, zijn alleenstaande werkenden. Een betaalbaar (huur)appartement sluit in principe aan op hun woonbehoefte. Maar dit vraagt wel veel van de kwaliteit van de woning en woonomgeving, zoals benoemd in 2.1.

In de praktijk zien we echter dat in dit betaalbare segment veel projecten worden ontworpen met appartementen van 40m² of kleiner. Hierdoor komt de kwaliteit van de woningen onder druk. Bijvoorbeeld door het aantal vierkante meters of het aantal slaapkamers. Ook ontstaat er een risico op een vluchtig woonmilieu, een woonomgeving met veel verloop en weinig sociale samenhang.

Bovendien zoekt niet iedereen een (klein) betaalbaar appartement. Het aandeel gezinnen en senioren dat in Eindhoven woont, neemt namelijk ook sterk toe. Voor hen is een klein (huur)appartement meestal niet wat zij wensen. De stijgende woonbehoefte wordt dus maar deels ingevuld met nieuwbouw. Daarom is doorstroming essentieel en daarvoor zijn aantrekkelijke alternatieven nodig.

De werkelijke woningtypen en huur- en koopprijzen kunnen richting realisatie nog veranderen ten opzichte van wat nu in de pijplijn is opgenomen.

[12] Voor het woonbehoefteonderzoek is onder andere gebruik gemaakt van WoON 2021. Op het moment van het onderzoek was WoON 2024 nog niet beschikbaar.

2.4 Organisatie, beleid en informatie

De gemeente heeft de afgelopen jaren veel gedaan om de realisatie van de bouwopgave te ondersteunen en de pijplijn te vullen. Zo is Eindhoven Bouwt Door opgezet, ontwikkelt de gemeentelijke organisatie zich verder en is er op diverse gebieden nieuw beleid gemaakt.

Eindhoven Bouwt Door

Met het programma 'Eindhoven Bouwt Door'[13] werkt de gemeente aan versnelling van de woningbouw. Dit doet ze samen met organisaties die structureel betrokken zijn bij de Eindhovense woningbouwopgave. Eindhoven Bouwt Door werkt op basis van een gedragslijn voor maatwerk. Deze is gericht is op het bouwen van zoveel mogelijk woningen in Eindhoven op korte termijn.

Projecten van betrokken partners die het Woningbouwakkoord 'Eindhoven Bouwt Door' ondertekenen, iconische projecten en projecten die van grote betekenis zijn voor de woningbouwopgave, komen in aanmerking voor maatwerk. Maatwerkoplossingen kunnen afwijken van bestaande beleidskaders. Dit gebeurt alleen na analyse op basis van 'open boeken' en een standaard model businesscase, en na intensieve onderhandelingen en optimalisatiegesprekken.

Een gemeentelijke programmadirecteur Woningbouw, met doorzettingsmacht binnen de gemeente zorgt voor de aansturing en coördinatie van alle activiteiten die vanuit Eindhoven Bouwt Door worden ondernomen. Een gemeentelijke woningbouwregisseur stuurt op de voortgang van de woningbouwproductie en op het verhogen van de realisatie. Het programma Eindhoven Bouwt Door loopt in ieder geval door tot en met 2026.

Met de activiteiten en instrumenten binnen dit programma zijn veel projecten 'vlot getrokken' of alsnog mogelijk gemaakt. Ook leidt deze aanpak tot kortere lijnen en meer vertrouwen tussen de gemeente en haar partners. Op basis van een tussenevaluatie besloot de gemeenteraad het programma Eindhoven Bouwt Door te verlengen, in ieder geval tot en met 2026.

Doorontwikkeling gemeentelijke organisatie

Parallel aan 'Eindhoven Bouwt Door' ontwikkelt de gemeente haar eigen organisatie door. Aandachtspunten daarin zijn:

- Mandatering en escalatiemogelijkheden, om te zorgen dat projecten zo snel mogelijk en door de juiste mensen kunnen worden vlot getrokken.
- De uitwerking van gebiedskaders waarmee de gemeente meer visie op en richting geeft aan de (gewenste) woningbouwontwikkeling.
- Optimalisatie van de werkwijze rond 'kleine plannen', waardoor realisatie daarvan sneller kan gaan.
- Actief regisserend grondbeleid.
- De inname van verschillende Wet Voorkeursrecht Gemeenten-posities.
- Samenhang met andere opgaven op gebied van bijvoorbeeld duurzaamheid, energietransitie en Sociaal Maatschappelijke Schaalsprong.

We moeten goed kunnen sturen op de realisatie van het Woonprogramma. Dit vraagt meer van onze monitoring en van de informatie die in de gemeentelijke organisatie en met partners onderling wordt gedeeld. De Digitale Woningbouwkaart heeft de monitoring al versterkt, maar er is meer nodig. Dit is onderdeel van de implementatie van het Woonprogramma.

Nieuw beleid en kaders

De gemeente heeft sinds 2020 op diverse gebieden nieuw beleid ontwikkeld. Dit geeft op een aantal terreinen meer duidelijkheid en perspectief voor de toekomst. Deze documenten bieden niet alleen richtlijnen en kaders, maar ook inspiratie en mogelijkheden.

De Omgevingsvisie Eindhoven[14] en de Koers Sociaal (2)040[15] zijn de kaders voor het Woonprogramma. Het Woonprogramma volgt deze kaders. De Omgevingsvisie beschrijft hoe we in de stad willen omgaan met de groei. De ruimte voor de te realiseren woningen moet zich verhouden tot de benodigde voorzieningen, groen, vervoer, klimaatmaatregelen en de energietransitie. De ambities, verstedelijkingsprincipes en stedelijke opgaven zijn in samenhang vastgelegd en uitgewerkt. Hierbij beschrijft de ambitie wat we bereiken willen hebben voor 2040. De stedelijke opgaven laten zien wat we nog moeten doen om de ambitie te bereiken. En de verstedelijkingsprincipes beschrijven welke keuzes we maken om de ambitie te bereiken.

Met de Koers Sociaal borgen we dat Eindhoven een stad blijft waar iedereen kan meedoen en bijdragen. We moeten bewust balans aanbrengen tussen groei en welzijn. In de leidende principes gaan we uit van de kansen en krachten van onze inwoners, wijken en stad. We richten ons op het aanpakken van grondoorzaken van sociaal maatschappelijke problemen en zetten in op gelijke kansen voor iedereen. Deze principes hebben consequenties voor de inrichting van de wijken en buurten van Eindhoven. Er is een steviger sociaal perspectief nodig in de gebiedsontwikkeling en -programmering. Kwetsbare bewoners moeten een plek kunnen krijgen in gemengde en evenwichtige wijken en buurten.

Eindhoven zet in op duurzaam bouwen. In het Bestuursakkoord 2022-2026 staat de ambitie om nieuwbouw energieneutraal en zo veel mogelijk circulair en natuurinclusief te bouwen. De gemeente Eindhoven beoogt de toepassing van biobased materialen en het realiseren van biobased gebouwen in de stad op te schalen, door belemmeringen weg te nemen en stimulansen te ontwikkelen. In de beoordeling van projecten hanteert Eindhoven 'Het Nieuwe Normaal'[16] als leidraad voor het circulair ontwerpen en bouwen van gebouwen. Dit wordt uitgewerkt in het omgevingsbeleid en de gebieds- en projectkaders.

Andere belangrijke beleidsdocumenten zijn onder andere de Woonzorgvisie[17] en de Innovatieagenda Wonen[18]. Naast al deze kaderstellende beleidsdocumenten raken ook veel andere beleidsterreinen de woningbouw, bijvoorbeeld het groen-, water- en parkeerbeleid. Deze beleidsterreinen hebben invloed op de woningbouw, in de vormgeving en mogelijkheden van concrete projecten.



[13]Raadsinformatiebrieven Raadsinformatiebrieven Evaluatie Eindhoven Bouwt Door Gemeente Eindhoven

[14]Omgevingsvisie | Gemeente Eindhoven

[15]Bijlage 1 Koers Sociaal (2)040

[16]<https://www.hetnieuwenormaal.nl/>

[17]Woonzorgvisie rapport 2023 - 2030

[18]innovatieagenda wonen 2025-2028

2.5 Resume: woonopgave belangrijk, urgent en uitdagend

De woonopgave is belangrijk, urgent en uitdagend. Het is cruciaal dat het Woonprogramma leidt tot resultaat op afzienbare termijn. Tegelijkertijd kunnen we in de huidige situatie rondom woningbouw niet alles realiseren wat we willen. Dit geldt zowel voor kwantiteit als voor kwaliteit. Daarom zijn in dit herziene programma de bestaande kaders en instrumenten geactualiseerd, aangescherpt en op specifieke punten gericht aangevuld. Zo spelen we beter in op de grotere woningbouwopgave, de veranderende woonbehoefte en de uitdagingen in de realisatie. En we kunnen daardoor, samen met onze partners, een grote stap zetten naar het Eindhoven van de toekomst.

3 De opgave

3.1 Inleiding

We hebben de Eindhovense woonopgave naar vier ambities vertaald:

1. Voor iedereen een thuis
2. Doorstroming
3. De juiste woningen, voor verschillende doelgroepen
4. Resultaat op korte termijn, fundament voor de toekomst

3.2 Voor iedereen een thuis

Voor iedereen een thuis creëren is de centrale doelstelling van het Woonprogramma. We moeten in de komende jaren tienduizenden extra huishoudens kunnen huisvesten. Daarvoor moeten tussen 2025 tot en met 2030 ruim 23.500 reguliere woningen en ongeveer 1.700 onzelfstandige studentenwoningen worden opgeleverd of in aanbouw genomen, zoals afgesproken in het Beethoven-convenant. Dat zijn gemiddeld 4.500 woningen per jaar. Dat is een hoger aantal dan we in de afgelopen jaren hebben kunnen realiseren.

3.3 Doorstroming

We willen meer bereiken dan dat mensen een dak boven hun hoofd hebben. We willen ook dat ze kunnen wonen op een plek die past bij hun levensfase en leefstijl. We hebben in Eindhoven een woningvoorraad die veel doelgroepen kan bedienen. Maar niet iedereen woont nu 'passend'. Doorstroming vergroten is essentieel. Daarom werken we aan het toevoegen van woonplekken die meer verhuizingen op gang brengen en aan het wegnemen van belemmeringen die doorstroming tegenhouden.

3.4 De juiste woningen, oor verschillende doelgroepen

De opgave is niet alleen om tienduizenden woonplekken te realiseren. De opgave is om deze te realiseren binnen de context van het Eindhoven dat we voor ogen hebben: een duurzame, dynamische, innovatieve, gezonde en groene stad voor iedereen.

Daarvoor moeten de juiste woningen in een geschikte omgeving terecht komen en moeten mensen met diverse achtergronden en inkomens er in kunnen wonen. De kwaliteit van de woonplekken en woonomgevingen, is net zo belangrijk als de aantallen. Betaalbaarheid blijft essentieel. Dit om te waarborgen dat iedereen in Eindhoven een passende woonplek kan vinden. Verschillende doelgroepen zoeken een woning. Het één gaat niet boven het ander: we sturen met dit Woonprogramma juist op balans tussen aantallen, kwaliteit en betaalbaarheid.

3.5 Resultaat op korte termijn, fundament voor de toekomst

Voor de realisatie van onze woonopgave is de gemeente afhankelijk van projecten van externe partners zoals de corporaties en ontwikkelaars. We willen de juiste voorwaarden scheppen voor onze partners. Voor de korte en de langere termijn. Haalbare kaders, toepasbare instrumenten en ruimte voor maatwerk. Zo kunnen onze partners de projecten in de stad versneld realiseren en ook in de toekomst de juiste woningen op de juiste plekken bouwen.

Niet alle condities en maatregelen hebben op korte termijn effect. Nieuw beleid mogen we over het algemeen niet toepassen op lopende projecten. Maar met de sturingsmogelijkheden in dit Woonprogramma leggen we een stevig fundament voor de langere termijn.

4 Uitgangspunten

4.1 Inleiding

We kunnen niet alles realiseren wat we willen. Zowel in kwantiteit als in kwaliteit. We moeten focus aanbrengen. De ambities zijn daarom doorvertaald in zes uitgangspunten. Deze geven richting aan wat we doen.

De uitgangspunten zijn:

- A. Versnellen van de realisatie van projecten.
- B. Betaalbaar blijven bouwen en wonen.
- C. Beter benutten bestaande voorraad.

- D. Vergroten doorstroming.
- E. Sturen op doelgroepen op gebieds- en projectniveau.
- F. Kwaliteit realiseren.

In dit hoofdstuk beschrijven we de uitgangspunten. In de volgende hoofdstukken beschrijven we de bijbehorende spelregels, kaders en instrumenten om ze ook waar te kunnen maken.

4.2 Versnellen realisatie

De woningbouwopgave is urgent. De mogelijkheden om op korte termijn extra woningen toe te voegen zijn echter beperkt: het ontwerpen en realiseren van bouwprojecten neemt al snel 5 tot 10 jaar in beslag. Daarom moeten we de projecten die nu in de pijplijn zitten, zo snel mogelijk realiseren. Verder moeten we ook in bestaande woningen en gebouwen extra woonplekken maken waarmee we meer inwoners sneller kunnen helpen. We focussen op maatregelen met extra resultaten op de korte termijn. We passen condities aan waarmee we versnelling mogelijk maken. We schrappen waar mogelijk en wenselijk bestaande eisen en nemen zo min mogelijk nieuwe eisen op. We bieden maatwerk via de reguliere lijnen en via Eindhoven Bouwt Door. We zetten kortom in op extra uitvoeringskracht, niet op meer regels.

4.3 Betaalbaar bouwen en wonen

We willen dat Eindhoven een stad voor iedereen blijft. We behouden daarom de lokale ambitie om in Eindhoven 85% betaalbare woningen^[19] te realiseren, waarvan 30% in de sociale huur. We sturen hierbij op gebiedsniveau, niet puur op projectniveau. Daarmee zijn we ambitieuzer dan het landelijk beleid en de uitkomsten van het woonbehoefte-onderzoek. We verlichten de nood daar waar hij het hoogst is, bij de mensen met lagere inkomens en starters, die de minste kansen op de huidige woningmarkt hebben. De bestaande voorraad is voor hen veelal te duur. Betaalbare woningen moeten ook op lange termijn betaalbaar blijven, aangezien we weten dat de druk op de woningmarkt nog wel een tijd aan zal houden

We accepteren dat een deel van de te realiseren woningen kleine appartementen zijn, die alleen passend zijn voor kleine huishoudens. Dit past bij onze verdichtingsopgave en sluit aan op het grote aandeel kleine huishoudens in onze toekomstige stad. Het vraagt wel meer van de kwaliteit van de woningen, de complexen en de woonomgeving.

De kleine appartementen sluiten niet aan op de behoefte van alle doelgroepen. We houden aandacht voor de behoefte van alle doelgroepen en voor evenwichtige leefomgevingen. Dit doen we door de diversiteit in woningtypes en betaalbaarheid van bestaande en geplande woningen te monitoren. Ook monitoren we de ontwikkeling van sociale en betaalbare koopwoningen. De uitgangspunten uit het bestuursakkoord Samen Morgen Mooier Maken blijven hierbij richtinggevend. Betaalbare koopwoningen zijn namelijk belangrijk voor de toegang tot de koopmarkt. Maar momenteel blijkt het in de praktijk lastig om hierop te programmeren in een stad als Eindhoven.

Door te monitoren houden we zicht op betaalbaarheid, diversiteit en een gezonde verhouding huur en koop. Waar vraag en aanbod te ver uit elkaar gaan lopen, ondernemen we actie om meer balans te bieden. Onze kaders moeten voldoende ruimte bieden voor corporaties en marktpartijen om daarop in te kunnen spelen.

[19] Conform Bestuursakkoord Eindhoven 2022-2026 en Amendement op Raadsbesluit bij Rekenkamer rapport

4.4 Beter benutten bestaande voorraad

We zien het toevoegen van extra, of gedeelde, woonplekken in bestaande en nieuwe woningen en gebouwen ook als deel van de oplossing. De opgave hoeft niet alleen met nieuwbouw te worden gerealiseerd. We gaan daarom sterker sturen op het beter benutten van bestaande woningen en gebouwen voor de realisatie van extra woonplekken. Die kunnen bijvoorbeeld ontstaan via optoppen, woningdelen, hospitaalverhuur, friends-wonen, splitsen, inwoning of de transformatie van gebouwen. Deze extra woonplekken zijn vaak betaalbaar en daarmee interessant voor verschillende doelgroepen. De uitvoering van onze Innovatieagenda geeft handvatten hiervoor.

4.5 Vergroten doorstroming

We willen niet alleen dat mensen een dak boven hun hoofd hebben. We willen ook dat onze woonvoorraad zoveel mogelijk aansluit op de kwalitatieve woonbehoefte van onze inwoners. Voor veel huishoudens

geldt nu echter dat zij niet passend wonen. Dit komt bijvoorbeeld door de grootte, indeling, ligging, levensloopbestendigheid of prijs van de woning.

Voor een deel kunnen we de woonvraag oplossen met nieuwbouw. Vooral als het gaat om kleine, betaalbare appartementen. We verwachten echter vrijwel geen grondgebonden woningen meer te realiseren. Daar is simpelweg geen ruimte voor. Het bouwen van grotere woningen is ook erg duur onder de huidige omstandigheden. Deze betaalbaar bouwen is in veel bouwprojecten zeer moeizaam, zo niet onmogelijk. De bestaande voorraad bestaat echter uit veel grondgebonden woningen, die relatief groot zijn, waar relatief weinig mensen in wonen. Gemiddeld wonen er in Eindhoven 2,1 mensen in een woning[20]. Kortom: we hebben genoeg woningen die groot genoeg zijn voor gezinnen maar we moeten voor meer doorstroming zorgen. Zo kunnen meer mensen in een beter passende woning wonen. Dat vraagt om meer en beter passend aanbod én om specifieke maatregelen.

We benoemen senioren als specifieke doelgroep. We bevorderen de bouw van meer voor senioren geschikte woningen. Zo verbeteren we de doorstroom in de stad en spelen we (eensgezins-)woningen vrij. Hiervoor sturen en monitoren we op wijkniveau, op basis van de vraag, de nood en de mogelijkheden per wijk. Daarnaast willen we actief aan de slag, om financiële en praktische obstakels voor doorstroming zoveel mogelijk weg te nemen.

[20]Kerngegevens | Begroting 2025

4.6 Sturen op doelgroepen

We zetten ons in alle wijken van Eindhoven in voor een gedifferentieerd aanbod, passend bij de diverse woonbehoeften van verschillende doelgroepen. We maken in dit Woonprogramma geen keuzes op stadsniveau over voorrang van doelgroepen onderling, buiten de kwetsbare doelgroepen uit Koers Sociaal (2)040. We sturen in gebieden en projecten wel gericht op woningen voor verschillende doelgroepen (zie hoofdstuk 5.1). Elk nieuw bouwproject wordt gerealiseerd in de context van het gebied en in het verlengde daarvan in de context van de hele stad. Differentiatie en balans zijn belangrijk. Verder monitoren we het gerealiseerde aanbod en het aanbod in de pijplijn scherp.

In lijn met de Koers Sociaal (2)040 investeren we ongelijk voor gelijke kansen. Naast de focus op betaalbare woningen, hebben we daarom veel aandacht voor passende huisvesting voor inwoners met een kwetsbare achtergrond en de groep die zorgbehoevend is, zoals benoemd in de Woonzorgvisie, en voor inwoners die urgent een woning nodig hebben, zoals beschreven in de Huisvestingsverordening[1]. Het vergroten van de betaalbare voorraad helpt bij het sneller vinden van een thuis voor deze inwoners.

[21]Huisvestingsverordening gemeente Eindhoven 2025-2029 | Lokale wet- en regelgeving

4.7 Kwaliteit realiseren

Kwaliteit voor de stad en de inwoners

De kosten van woningbouw stijgen. Materiaal, arbeid en grond wordt duurder en de eisen aan projecten nemen toe. Deze eisen dragen bij aan de kwaliteit van woningen en de woonomgeving. Maar ze beperken bijvoorbeeld de mogelijke oppervlakte van woningen en de gedeelde ruimte in gebouwen. We willen niet dat dit leidt tot eenvormigheid, anonimiteit en een woningvoorraad die op langere termijn niet meer voldoet. Er moet aandacht zijn voor differentiatie, gemeenschapsvorming, leefbaarheid en stedenbouwkundige kwaliteit.

Aansprekend, hoogwaardig en toekomstbestendig

Wonen in appartementen moet vanzelfsprekender worden. Dit om de omslag te kunnen maken naar een nieuwe wooncultuur, die past bij de beschikbare ruimte en de verstedelijkingsprincipes van de Omgevingsvisie. Niet alleen voor kleine huishoudens en ouderen, maar ook voor gezinnen. Voor al deze groepen moeten we aansprekende appartementen bouwen en zorgen voor hoogwaardige kwaliteit van en voorzieningen in de woonomgeving.

Om onze woningen toekomstbestendig te maken is het belangrijk om aandacht te besteden aan leefbaarheid, klimaatadaptatie, gezondheid, biodiversiteit, circulariteit, biobased bouwen en andere duurzame bouwmethoden en duurzaam materiaalgebruik. Maar ook aan manieren waarop we nu alvast rekening kunnen houden met toekomstig gebruik en ontwikkelingen. Bijvoorbeeld door levensloopbestendigheid, flexibiliteit, modulair bouwen en integreren van digitale toepassingen.

5 Kaders

5.1 Sturing

Sturen en bijsturen

In de hoofdstukken hiervoor staat welke verwachtingen er zijn met welke bedoeling. Om die te realiseren, moet voor alle partijen duidelijk zijn waarop de gemeente stuurt, welke eisen ze stelt en waar, tegen welke voorwaarden, vanaf mag worden geweken.

Daarbij leren we van de ervaringen uit het verleden en van de gesprekken met onze partners. We hebben gezien en gehoord wat in de afgelopen jaren, onder de condities van het Woonprogramma 2020-2025, in positieve en negatieve zin bij droeg aan de realisatie. Wij hebben niet op al die factoren invloed. Maar bij de eisen en richtlijnen die wij zelf stellen, kunnen en moeten we meer mogelijkheden bieden om het verwezenlijken van de opgave realistisch(er) te maken. In de hierna beschreven herziene kaders hebben we daarom, waar mogelijk, meer ruimte gecreëerd.

Begrippen en definities

De gemeenten in de Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven maken afspraken over de regionale, subregionale en/of lokale woningmarkten. In de Regionale Begrippenlijst Wonen[1] stellen zij de definities vast van de begrippen die nodig zijn om die afspraken af te bakenen en/of toe te lichten. Deze begrippenlijst wordt jaarlijks vastgesteld. Voor de in dit Woonprogramma gebruikte begrippen verwijzen we dan ook naar de definities in de actuele Regionale Begrippenlijst Wonen.

Sturing op gebiedsniveau

Waar meerdere projecten in een gebied worden gepland, sturen wij niet op projectniveau, maar op gebiedsniveau. Ook als hierbij meerdere initiatiefnemers betrokken zijn. Zo bekijken we het gebied integraal en kunnen projecten worden gecombineerd en/of verevend. Onder 'gebiedsniveau' verstaan we hierbij het volgende:

- Als er een gebiedskader geldt, is het betreffende gebied het gebiedsniveau.
- Als er geen gebiedskader geldt, verstaan we onder gebiedsniveau primair de buurt. Daarbij moeten ook de karakteristieken en ontwikkelingen in de omliggende buurten in beschouwing en afweging worden meegenomen.

Gebiedsgerichte integrale afwegingen

Om goed te kunnen sturen, willen we per wijk en/of buurt meer duidelijkheid kunnen geven. Liefst met een gedetailleerd beeld van gewenste woningtypen, kwaliteiten, prijzen, eigendomsvormen en andere aspecten die belangrijk zijn voor gemengde, evenwichtige wijken en buurten. Het Woonprogramma komt daarvoor echter nog te vroeg; dit wordt vanaf 2026 uitgewerkt in het Volkshuisvestingsprogramma. Daarin willen we de ontwikkeling naar steeds gebiedsgericht werken doortrekken. Door gebiedsgericht te gaan werken, kunnen we ook breder kijken naar de woonomgeving en ook naar de samenhang met voorzieningen, mobiliteit en energie bijvoorbeeld.

Lopende ontwikkelingen kunnen daar niet op wachten. Daarom moeten ook nu al gebiedsgerichte keuzes worden gemaakt. We hebben richtlijnen uit eerder vastgesteld beleid, die daarvoor houvast bieden. De Omgevingsvisie geeft een integraal kader voor te maken keuzes en gebiedsuitwerkingen op hoofdlijnen. De Verdichtingsvisie Binnenstad geeft handvatten. In de toekomst komt daar het Programma Verdichting bij. Ook stellen we gebiedskaders op, voor gebieden waar meerdere ontwikkelingen samenkomen. Om vooraf te kunnen bepalen wat wenselijk is, stellen we daarin de ruimtelijke voorwaarden – zoals het Woonprogramma – en kansen voor die gebieden vast. Dit gebeurt met participatie van de inwoners van de stad.

De Omgevingsvisie is ook op andere beleidsterreinen uitgewerkt naar kaders. Diverse daarvan raken direct aan het wonen, zoals parkeren, groen, duurzaamheid en een gezonde fysieke omgeving. Elk beleidsterrein is belangrijk voor de ontwikkeling van de stad als geheel. Maar deze combinatie van regels kan de haalbaarheid van woningbouwprojecten beïnvloeden. En dus ook belemmeren.

Er is behoefte aan keuzes. Niet alles kan tegelijk op dezelfde plek. We kunnen in dit Woonprogramma geen algemene afspraak of richtlijn opnemen die dat oplost. Soms zijn belangen tegenstrijdig. Dan zal het bestuur keuzes moeten maken die duidelijkheid geven over welke beleidsterreinen het belangrijkste zijn in een gebied. Dat zorgt voor transparantie. Hierdoor kan het mandaat naar de ambtelijke organisatie en is een sneller besluitvormingsproces mogelijk.

[22]2025-Regionale-Begrippenlijst-Wonen.pdf

5.2 Kader voor betaalbaarheid

Betaalbaarheidsambitie

Op stedelijk niveau behouden we de afgesproken ambitie om 85% betaalbare woningen te realiseren, waarvan 30% in het sociale segment.

In de praktijk van de afgelopen jaren bleek dat het strikt hanteren hiervan belemmerend werkt. Projecten konden niet zoals gepland doorgaan of er was veel (vertragend) maatwerk nodig om projecten toch vlot te trekken. Bovendien wordt niet altijd de gewenste kwaliteit geleverd en is het risico dat het woonaanbod dat wordt ontwikkeld steeds eenzijdiger wordt en niet geschikt is voor meerdere doelgroepen.

Onze commerciële partners in de woonopgave roepen op om de betaalbaarheidsambitie te verlagen. Zij zijn ervan overtuigd dat zo meer woningen worden gerealiseerd en daardoor ook meer betaalbare woningen. Bovendien geven ze aan dat daardoor beter naar de behoefte van alle doelgroepen kan worden gebouwd. Daarnaast vragen zij om 'generiek maatwerk', dat duidelijk maakt onder welke voorwaarden afwijking van de betaalbaarheidsambitie mag. Dit versnelt de processen en daarmee de realisatie.

Wij hebben deze betaalbaarheidsambitie niet voor niets: we willen de woningvoorraad in Eindhoven voor iedereen toegankelijk houden, en ongelijk investeren voor gelijke kansen voor inwoners die op dit moment geen betaalbare woning kunnen vinden. Tegelijkertijd willen we de realisatie van de kwantitatieve en kwalitatieve opgave niet onverantwoord belemmeren. In de volgende specifieke situaties staat de gemeente uitzonderingen toe op de betaalbaarheidsambitie:

1. Bij woningbouwprojecten waarin een gebruiksgebied (verdiepingsvloer) hoger dan 70m boven het meetniveau ligt. Boven deze hoogte stelt het BBL aanvullende technische eisen, wat leidt tot hogere kosten.
2. Als de initiatiefnemer bouwt voor doorstroming in het gebied en daarbij aantoont dat:
 - a. er gebouwd wordt voor de behoefte in dat gebied, wat moet blijken uit onderzoek en/of participatie, en
 - b. wordt afgesproken dat de woningen bij de bewoners in dat gebied extra onder de aandacht worden gebracht of, indien mogelijk, eerst aan hen worden aangeboden.
3. Op basis van de bestaande balans, draagkracht en passendheid in een buurt, in gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat (bijvoorbeeld bij een ongunstige leefbaarheidsscore[23])
4. Als voor een woningbouwproject een vorm van (Rijks)subsidie nodig is, en deze subsidie niet beschikbaar wordt gesteld vanwege de door de gemeente gestelde betaalbaarheidseis.

Voor de eerste drie uitzonderingen geldt als richtlijn dat minimaal moet worden aangesloten bij de Eindhovense woonbehoefte (72% betaalbaar). Voor hoogbouw-woningbouwprojecten geldt de minimaal 72% betaalbaar voor het hele gebouw waarop de hogere technische eisen van toepassing zijn. De inzet is om hiermee hoger bouwen te stimuleren en zo in absolute zin meer betaalbare woningen te realiseren. Voor de laatste situatie hanteren we de eis dat moet worden voldaan aan het beleid en de voorwaarden van de betreffende subsidie.

Het afwijken van betaalbaarheidsambitie moet een uitzondering blijven en niet de regel worden. De norm blijft het streven naar 85% betaalbare woningen.

Behoud sociale huur en middenhuur voor doelgroep

De woningen in de sociale huur en middenhuur die worden gebouwd en verhuurd door woningcorporaties, blijven over het algemeen langjarig beschikbaar voor de betreffende doelgroepen. Dit willen we ook voor woningen die marktpartijen in deze categorieën realiseren.

Voorwaarden sociale huur

Voor sociale huurwoningen die door particuliere, commerciële en andere ontwikkelaars worden gerealiseerd, stellen we daarom als minimale voorwaarden:

- Instandhoudingstermijn volgens landelijke wetgeving van 25 jaar[24]. Korter kan alleen als de sociale huurwoningen via Verkoop onder Voorwaarden worden verkocht aan een huishouden uit de doelgroep.
- De aanvangshuurprijs is conform de landelijke regelgeving onder de DAEB-grens.
- De jaarlijkse huurprijsstijging is conform landelijke regelgeving.
- De woning wordt bij aanvang verhuurd aan huurders met een inkomen onder de DAEB-inkomsgrens.
- De toewijzing gebeurt via een transparant woonruimteverdelingssysteem.
- De woning is beschikbaar voor toewijzing aan alle doelgroepen die nu en straks vallen onder de (regionale) Huisvestingsverordening, behalve bij sociale huurwoningen bedoeld voor een specifieke doelgroep.

Voorwaarden middeldure huur

Voor middeldure huurwoningen die particuliere, commerciële en andere ontwikkelaars realiseren, leggen we in zogenaamde anterieure overeenkomsten en gronduitgiftecontracten vast dat deze woningen langdurig behouden blijven in het middenhuursegment en daarmee voor de doelgroep. In de contracten nemen wij tenminste de onderstaande voorwaarden op:

- Instandhoudingstermijn volgens landelijke wetgeving van 10 jaar[25].
- De aanvangshuurprijs is conform de landelijke regelgeving (Wet Betaalbare Huur)
- De maximale jaarlijkse huurprijsstijging is conform landelijke regelgeving.

[23] op basis van de Buurtkijker Eindhoven of andere data

[24] Aansluitend bij binnenkort verwachte wetgeving. Als in de wetgeving in de definitie voor sociale huur de instandhoudingstermijn verandert, volgen we de wetgeving.

[25] Aansluitend bij binnenkort verwachte wetgeving. Als in de wetgeving in de definitie de instandhoudingstermijn verandert, volgen we de wetgeving.

5.3 Kwaliteitskaders reguliere woningen

Bedoeling

We bouwen woningen niet alleen voor de grote vraag van nu, maar natuurlijk ook voor de toekomst. Met uitzondering van tijdelijke woningbouw staan de meeste woningen zeker 50 tot 80 jaar. We willen daarom woningen bouwen die ook op deze lange termijn mensen een fijn thuis bieden. We kijken naar de totale opbouw van de Eindhovense woningvoorraad. Nieuwe ontwikkelingen moeten daaraan bijdragen en het liefst iets aan toevoegen wat er nu nog onvoldoende is. Om dit te stimuleren, werken we met uitdagende kwaliteitsprincipes en met enkele 'pas toe of leg uit' voorschriften. Om basiskwaliteit te kunnen waarborgen, stellen we een beperkt aantal basiseisen.

Deze kwaliteitseisen zijn aanvullend op de eisen die we stellen aan betaalbaarheid (paragraaf 5.2) en aan de definities in de MRE-begrippenlijst als het gaat om prijssegmenten, zoals sociaal, midden en betaalbaar.

Basiseisen kwaliteit

- *Vanzelfsprekend: voldoe minimaal aan de eisen van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl, voorheen Bouwbesluit). Bijvoorbeeld aan eisen m.b.t. buitenruimte, (opstelplaats voor) een lift en toegankelijkheid.*
- *Zorg voor een redelijke prijs-kwaliteitverhouding conform het Woningwaarderingssysteem.*
- *Bij projecten specifiek gericht op doorstroming van senioren:*

- bouw nulltreden woningen

- met (minimaal) een tweede slaapkamer, of complexen met gezamenlijke ruimtes en of gemeenschappelijk te benutten logeerkamers.

Pas toe of leg uit voorschriften

Deze eisen gelden in principe voor alle woningbouwprojecten. Er kunnen echter omstandigheden of zwaarwegende redenen zijn om hiervan af te wijken. Die moeten door de initiatiefnemer worden onderbouwd en de gemeente beoordeelt deze met het oog op het algemeen belang.

- Draag bij aan levensloopbestendigheid en toegankelijkheid van de woningen. Maak appartementen nultreden en zorg dat het toilet ook met een rollator te gebruiken is.
- Maak in verband met de sociale veiligheid op straat geen, of niet alleen maar, slaapkamers op de begane grond aan de straatkant, als onderdeel van een goed vormgegeven plint.
- Voorkom dat (grote) appartementengebouwen een 'anonieme woonvorm' worden. Realiseer gebouwen op zo'n manier dat zij ontmoeting en interactie tussen de bewoners en hun woonomgeving bevorderen.
- Zorg voor extra kwaliteit in licht, lucht en ruimte beleving, bovenop het minimum in het BBL.
- Bij een groot project (meer dan 50 woningen): zorg voor een passende mix in woningtypen (huur/koop of sociaal/ middelduur/ duur, aantal kamers en m²) en daarmee een mix in prijzen en doelgroepen.
- Maak zodanige keuzes in de ontwikkeling dat VvE-bijdragen en toekomstige onderhouds- en servicekosten laag kunnen blijven.
- Bij een project met kleine woningen (kleiner dan 40 m²): maak de woningen zo flexibel mogelijk zodat deze op termijn kunnen worden samengevoegd.

Uitdagende kwaliteitsprincipes

We willen onze partners uitdagen om bijzondere kwaliteit toe te voegen. Dit vertalen we in dit Woonprogramma naar negen kwaliteitsprincipes. We verwachten dat nieuwe projecten aan minimaal twee van deze negen principes voldoen. Dit nemen wij mee in de beoordeling van projecten.

1. Het woonproject is voor, en past bij de woonbehoeften van, kwetsbare en/of zorgbehoevende mensen zoals omschreven in de Woonzorgvisie.
2. Het project is extra toekomstbestendig, bovenop de basiseisen. Bijvoorbeeld door flexibele aanpasbare indelingen, multifunctioneel gebruik, klimaat-adaptiviteit, het overwegende gebruik van duurzame of circulaire materialen.
3. In het project worden overwegend biobased materialen gebruikt.
4. Het project maakt wonen in appartementen op minder vierkante meters aantrekkelijk door slimme indelingen en gezamenlijke (en eventueel buurt-)voorzieningen. Bijvoorbeeld voor sport, ontspanning, ontmoeting, entertainment, wassen en drogen en logeren.
5. Het project voegt woningen toe waar gezinnen kunnen wonen, met minimaal 2 – maar liever 3 – slaapkamers en met leefruimten die qua oppervlakte en indeling geschikt zijn voor gezinnen.
6. Het project bestaat uit betaalbare woningen met een 2e slaapkamer. Daardoor worden de woningen passend voor veel meer doelgroepen en kunnen bewoners langer in de woning blijven wonen.
7. Het project is een collectief gefinancierde en/of collectief georganiseerde samenwoonvorm.
8. Het project is innovatief, draagt bij aan de innovatiedoelstellingen en past bij één of meer van de zeven sporen uit de Innovatie-agenda Wonen.
9. Het project heeft een bijzondere, unieke of iconische architectuur, die past in de buurt.

5.4 Kaders voor woonplekken voor specifieke doelgroepen

Het overgrote deel van de inwoners van Eindhoven heeft behoefte aan een reguliere woning. Ook als zij tot een bijzondere of kwetsbare doelgroep worden gerekend. Voor bepaalde groepen geldt echter dat zij een andere woonbehoefte hebben. Daarvoor gelden dan ook specifieke financiële kaders en kwaliteitseisen. Bijvoorbeeld voor studentenhuisvesting, zorgwoningen, verpleeghuisplekken, asielopvang, woonwagendwoning en huisvesting voor arbeidsmigranten. De kaders hiervoor staan in andere – deels landelijke, deels regionale – documenten, richtlijnen en afspraken. In de bijlage zijn de relevante verwijzingen te vinden.

6 Instrumentarium

6.1 Instrumenten en innovatie

Om de opgave en uitgangspunten waar te kunnen maken moeten alle betrokken partijen kunnen rekenen op én gebruik kunnen maken van regels en instrumenten die onze gezamenlijke opgave ondersteunen. In dit hoofdstuk beschrijven we het instrumentarium. We starten met een beschrijving van de gedragslijnen en maatregelen van Eindhoven Bouwt Door. Daarna benoemen we aanvullende instrumenten, geordend naar de uitgangspunten uit hoofdstuk 4:

- A. Versnellen van de realisatie van projecten
- B. Betaalbaar blijven bouwen en wonen
- C. Beter benutten bestaande voorraad
- D. Vergroten doorstroming
- E. Sturen op doelgroepen op gebieds- en projectniveau
- F. Kwaliteit realiseren

Onze bouwopgave vraagt om innovatie. In de Innovatieagenda Wonen 2025-2028 geven we richting, perspectief en kaders om samen te komen tot toekomstgerichte oplossingen die leiden tot sneller, duurzamer, flexibeler en betaalbaar bouwen en wonen met hoge kwaliteit. Voor partijen die willen innoveren is het namelijk cruciaal dat wij als gemeente innovatieambities hebben en richting geven. De Innovatieagenda stelt als kwantitatieve doelstelling om 10% van de woningbouwproductie tot en met 2030 innovatief te realiseren. In de Innovatieagenda staan daarvoor innovatiesporen en interventies. Een deel hiervan is opgenomen in de instrumenten in dit hoofdstuk.

6.2 Eindhoven bouwt door

Een van de instrumenten die de gemeente Eindhoven inzet voor het versnellen van de woningbouw is het programma 'Eindhoven Bouwt Door'[26]. Zoals omschreven in paragraaf 2.4 is dit programma in principe tijdelijk. Het is dan ook zaak om de inzet die succesvol blijkt en past bij de werkwijze van de gemeente zo veel mogelijk op te nemen in de reguliere gang van zaken rondom woningbouw.

Een van de belangrijke onderdelen van Eindhoven Bouwt Door is en blijft voorlopig de mogelijkheid tot het bieden van maatwerk. Daarbij beslist men op basis van een gedragslijn voor maatwerk. Deze is gericht op het bouwen van zoveel mogelijk woningen in Eindhoven op korte termijn. Het reguliere proces kan nooit alle behoefte aan maatwerk vervangen. Ook streeft de gemeente niet alleen naar zo veel mogelijk woningen, maar ook bijvoorbeeld naar betaalbare woningen en passende woningen. We implementeren daarom niet een-op-een alle maatregelen voor alle woningbouwprojecten, maar kijken per maatregel wat we breder kunnen toepassen.

Het maatregelenpakket dat aan Eindhoven Bouwt Door is gekoppeld, bestaat uit zes sporen met bijbehorende maatregelen:

1. In positie brengen van de woningcorporaties. Denk hierbij aan het versterken van de samenwerking en corporaties beter in positie brengen bij nieuwe bouwplannen.
2. Inzetten op innovaties in de woningbouwketen. Hier gaat het om nieuwe bouwmethoden, het benutten van de bestaande voorraad, het onderscheid tussen koop en huur loslaten in de programmering en het bevorderen van doorstroom.
3. Intensiveren van de samenwerking en lobby. Onderdeel hiervan zijn de Versnellingsstafel, ateliersessies en het gezamenlijk pleiten voor oplossingen bij het Rijk.
4. Solide financiële basis voor projecten. Hier vallen verschillende sporen onder om ontwikkelingen financieel mogelijk te maken.
5. Procedures verder versnellen. Hiervoor zetten we onder andere in op parallel plannen, afspraken over beter samenwerken en de WoonST 2.0-bouwstroom.
6. Doorwerken aan kansen voor de lange termijn. De gemeente hanteert nieuw beleid alleen voor nieuwe initiatieven, anticipeert op toekomstige gebiedsontwikkelingen en zet in op actievere begeleiding van initiatieven.

Veel van bovenstaande sporen en maatregelen zien we terug in de maatregelen en instrumenten in dit programma (paragraaf 6.3 t/m 6.8). Daarmee worden veel van de punten van Eindhoven Bouwt Door onderdeel van de algemene werkwijze.

[26]Raadsinformatiebrieven Raadsinformatiebrief Evaluatie Eindhoven Bouwt Door Gemeente Eindhoven

6.3 Instrumenten voor versnelling realisatie

Tabel instrumenten voor versnelling realisatie

1	Aansluiten bij landelijke definities	Voor de definitie en regulering van sociale- en middenhuurwoningen sluiten we aan bij nationale wetgeving, zoals de Wet betaalbare huur en de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting.
2	Maatwerk betaalbaarheid	We bieden meer mogelijkheden voor maatwerk voor woningbouwontwikkelingen waarbij het gemeentelijke woonbeleid financieel niet haalbaar is, of waar dit niet wenselijk is. Zie hiervoor de kaders in hoofdstuk 5, paragraaf 5.2.
3	Samenwerken met marktpartijen	We gaan intensiever samenwerken met marktpartijen die veel woningbouwprojecten realiseren in de stad. Hierbij werken we met vaste teams vanuit ontwikkelende partijen en gemeente, naar analogie van het team SamenWerken met de woningcorporaties.
4	Verbinden corporaties en marktpartijen	We brengen corporaties en marktpartijen actief samen op gebiedsniveau om meer projecten te combineren.
5	Doorontwikkelen gemeentelijke organisatie	We ontwikkelen de gemeentelijke organisatie door. Dit doen we om mandaat te vergroten, processen te vereenvoudigen en meer regie te nemen. Zo kunnen we versnelling van de realisatie faciliteren. In dit kader is al het Team Wonen versterkt, is er meer lijnsturing met mogelijkheid tot escaleren en is er nu één intake-loket voor alle bouwinitiatieven.
6	Verkorten bezwaarprocedures	We verkorten bezwaarprocedures om vertraging te minimaliseren: - Door zelf de gemeentelijke bezwaarprocedures sneller af te handelen. - Door regie te nemen in participatie en voorlichting als er drie of meer initiatieven in een gebied zijn.
7	Nieuwe bouw- en ontwikkelmethoden	We stimuleren toepassing van nieuwe bouw- en ontwikkelmethoden, zoals modulair bouwen, printen, industriële en conceptmatige bouw en digitalisering van het bouwproces. Dit doen we onder andere door typegoedkeuring van conceptuele woningen over te nemen en niet nogmaals zelf te toetsen. Ook kijken we aan de voorkant mee naar het programma van eisen bij het uitvragen van conceptuele woningbouw.
8	Heroverwegen coördinatieteam	We evalueren en heroverwegen de verplichte procedurestap van het voorleggen van plannen met meer dan 75 woningen aan het regionale coördinatieteam wonen van het SGE (Stedelijk Gebied Eindhoven).
9	Benutten subsidies en regelingen	We maken optimaal gebruik van de mogelijkheden om onrendabele toppen op te lossen (zoals Beethoven, SBI, WBI, Gebiedsbudget, WoKT middelen en gemeentelijke subsidies).
10	Onderzoeken afbouwgaranties	We onderzoeken of en onder welke voorwaarden we afbouwgaranties kunnen geven, waarbij ontwikkelaars de zekerheid krijgen dat niet verkochte woningen (als de minimale 70% niet gehaald zou worden) worden afgenomen.
11	Lobby terugkoopregelingen	We ondersteunen de lobby ten aanzien van de balansverplichtingen bij Slimmer Kopen of producten met een terugkooprecht.
12	Bijdragen bedrijfsleven	We onderzoeken hoe meer Eindhovense bedrijven, in directe of indirecte vorm, kunnen bijdragen aan onze woningbouwopgave.
13	Fastlane top 5	De top 5 projecten per jaar krijgen een 'Fastlane'. Dit betekent een aanspreekpunt binnen de gemeentelijke organisatie, extra capaciteit, een gemeentelijke procesplanning en voorrang. De top 5 wordt geselecteerd op de bijdrage aan de opgave: aantallen woningen, betaalbaarheid en passendheid/kwaliteit.
14	Voorkomen netcongestie	We zorgen voor samenhang tussen de uitvoering van het warmteprogramma en het woonprogramma om vertraging voor woningbouw door tekorten op het elektriciteitsnet zo veel mogelijk te voorkomen.

6.4 Instrumenten voor betaalbaar bouwen en wonen

Tabel Instrumenten voor betaalbaar bouwen en wonen

1	Prestatieafspraken m.b.t. sociale huur	In prestatieafspraken met corporaties en huurdersorganisaties leggen we vast hoeveel sociale huurwoningen de komende jaren worden toegevoegd.
2	Sociale grondprijs	We blijven een passend grondprijsbeleid hanteren door een verlaagde grondprijs voor sociale huurwoningen, zoals vastgelegd in het gemeentelijk grondbeleid.
3	Toewijzing particuliere sociale huurwoningen	Met partijen waarmee we geen prestatieafspraken hebben, stellen we anterieure overeenkomsten op. Daarin leggen we vast welk percentage van de woningen bestemd is voor de huisvesting van vergunninghouders, urgent woningzoekenden, (beschermd) woonzorgarrangementen en flexwonen. Daarnaast spreken we af dat de woningen worden toegewezen via een transparant woningtoewijzingssysteem.
4	Betaalbare koopwoningen	Verkoop onder Voorwaarden: We willen betaalbare koopwoningen realiseren, voorkómen dat de eerste koper spekkoper is én de betreffende woningen ook na eerste verkoop beschikbaar houden voor lagere en middeninkomens. Daarvoor zetten we in op bijzondere koopconstructies. Vooral woningcorporaties benutten deze constructies en deze staan ook open voor marktpartijen. We roepen marktpartijen ook op om te komen met creatieve producten, die het mogelijk maken om meer betaalbare koop te realiseren en te behouden. Om dit verder te ondersteunen, is ook de begrippenlijst van de MRE recent aangepast. Belangrijk is dat de koopvorm wordt geaccepteerd door NHG.
5	Sociale huurwoningen langdurig behouden en voor doelgroep	Om de sociale voorraad langdurig te waarborgen leggen we vast dat de woningen die in het sociale huursegment door niet-toegelaten instellingen worden gerealiseerd, langdurig in dit segment en daarmee voor de doelgroep behouden blijven (zie ook hoofdstuk 5, paragraaf 5.2). Dit doen we in anterieure overeenkomsten en gronduitgiftecontracten. Met een huisvestingsverordening zorgen we ervoor dat nieuwe sociale huurwoningen die worden gerealiseerd door niet-toegelaten instellingen, worden toegewezen aan huishoudens binnen de DAEB-inkomensgrens.
6	Betaalbaarheidsdoelen duidelijk vooraf	We wijzen initiatiefnemers actief op de betaalbaarheidsdoelen in onze programmering en op de woonkwaliteit die we nastreven, zoals beschreven in hoofdstuk 5.
7	Prestatieafspraken middenhuurwoningen	We maken prestatieafspraken met de woningcorporaties over de realisatie van middenhuurwoningen.
8	Middenhuurwoningen langdurig behouden	Om de middeldure voorraad langdurig te waarborgen leggen we in anterieure overeenkomsten en gronduitgiftecontracten vast dat de woningen die in het middenhuursegment worden gerealiseerd, langdurig behouden blijven in dit segment en daarmee voor de doelgroep (zie hoofdstuk 5, paragraaf 5.2).
9	Middenhuurwoningen voor de doelgroep	We onderzoeken hoe we via een huisvestingsverordening waarborgen dat middenhuurwoningen aan huishoudens met middeninkomens worden toegewezen.
10	Zelfbewoningsplicht	We hanteren een zelfbewoningsplicht bij nieuwbouw omdat we willen borgen dat de woning bewoond wordt door de doelgroep en niet gebruikt wordt voor winstspeculatie of belegging. Een koper van een nieuwbouwwoning met een koopprijs in dit segment moet de woning tenminste 3 jaar zelf bewonen (uitzonderingen zoals scheiding of ontslag daargelaten). De woning mag binnen deze periode niet worden verhuurd of verkocht
11	Opkoopbescherming	We hebben in Eindhoven ook een opkoopbescherming voor woningen. Daarvoor hebben we de Verordening op koopbescherming gemeente Eindhoven 2024. Dit houdt woningen betaalbaarder. We bekijken in 2026 of de grenswaarde in deze verordening nog passend is.
12	Nieuwe aanbieders koopconstructies	Aanvullend op het huidige aanbod van koopconstructies, zoeken we naar andere partijen die koopconstructies kunnen aanbieden. We spannen ons in om realisatie hiervan in Eindhoven mogelijk te maken.

6.5 Instrumenten voor beter benutten bestaande voorraad

Tabel instrumenten voor beter benutten bestaande voorraad

1	Meetellen woonplekken	We zetten in op het volwaardig laten meetellen van het toevoegen van woonplekken, in plaats van alleen het aantal woningen. In onze eigen prestatieafspraken nemen we dit al op. Bij de Woondeal en voor de realisatie van de regionale woningbouwopgave zetten we hier ook op in. Daarbij zijn we afhankelijk van medewerking van het Rijk.
---	-----------------------	--

2	Woningdelen stimuleren	<p>We creëren samen met corporaties en marktpartijen regelgeving en faciliteiten die woningdelen, hospita-verhuur, kamergewijze verhuur, friends-wonen en inwoning mogelijk maken en stimuleren. Dit doen we onder andere door:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Stimuleren dat woningdelers voorrang krijgen bij de toewijzing van een deel van het sociale en betaalbare woningaanbod. – Proef-samenwonen met behoud van bijstandsuitkering mogelijk te maken: inwoners niet langer korten op de bijstand als ze gaan samenwonen. – Een samenwoonregeling waarbij oorspronkelijke inschrijfduur behouden wordt bij opzegging van een sociale huurwoning. – Onderzoeken of een experiment in samenwerking met Rijk en Provincie mogelijk is waarin we belemmerende regels voor meer samenwonen uitzetten, zoals de kostendelersnorm. – Andere belemmerende wet- en regelgeving te onderzoeken. – Een voorlichtingscampagne voor woningzoekenden en huidige bewoners over de mogelijkheden van woningdelen, zodat meer mensen zich daarvan bewust zijn.
3	Heldere eisen woningsplitsing	We maken woningsplitsing mogelijk door heldere eisen te stellen in het beleid Kamerverhuur en woningsplitsing. Door splitsing kunnen kleinere woningen worden toegevoegd voor de groeiende groep kleine huishoudens.
4	Faciliteren optoppen	We faciliteren optoppen, aanbouw en transformatie van gebouwen.
5	Beter benutten vanaf het begin	In nieuwe projecten nemen we het principe van ‘beter benutten’ mee. Dit doen we door initiatiefnemers al bij het ontwerp na te laten denken over het – eventueel op termijn – huisvesten van meerdere huishoudens in (een deel van) de woningen.
6	Leegstand tegengaan	We onderzoeken (regionaal) de mogelijkheden van een leegstandsverordening nu de wetgeving hierover waarschijnlijk zal worden aangepast. Daarbij kijken we ook naar effectiviteit en uitvoerbaarheid.

6.6 Instrumenten voor vergroten doorstroming

Tabel instrumenten voor vergroten doorstroming

1	Voorrang buurtbewoners	We maken meer afspraken met corporaties en ontwikkelaars om bewoners uit de buurt voorrang te geven bij de toewijzing van nieuwe betaalbare woningen. Dit leidt tot een groter draagvlak voor projecten
2	Aanpak doorstroming	Samen met corporaties, ontwikkelaars, het SeniorenPunt en andere partners in de stad ontwikkelen we een integrale aanpak voor doorstroming (bijvoorbeeld aan de hand van de Toolkit doorstroming senioren). We vertalen dit naar praktische ondersteuning, (bijvoorbeeld met doorstroommakelaars, seniorencoaches en verhuishulp). Hiervoor zetten we in de gemeentelijke organisatie extra capaciteit in.
3	Bouwen voor de buurt	We zorgen voor gericht bouwen voor de behoefte van bestaande buurtbewoners. We brengen in kaart in welke wijken en buurten grote aantallen ouderen nog niet in een senioren- of levensloopbestendige woning wonen. Voor deze wijken of buurten stellen we een gebieds- of een specifiek woningbouwkader op. Dit om het aanbod meer met de behoefte in balans te brengen.
4	Financiële drempel doorstroming beperken	We maken concrete afspraken met de corporaties over het beperken van de huursprong of woonlasten bij verhuizing van senioren van de huidige huurwoning naar een nieuwe, beter passende huurwoning, en over eventuele compensatie daarvoor in de rest van de woningvoorraad.
5	Faciliteren bewonersinitiatieven	We faciliteren bewonersinitiatieven die collectieve woonvormen willen realiseren in de stad, zoals wooncoöperaties, CPO-projecten, woon-zorgclusters en woongroepen. Dit doen we via een website en een gemeentelijk aanspreekpunt met ondersteuning in de vorm van kennis. Ook onderzoeken we of woonvormen van bewonersinitiatieven die inzetten op betaalbaarheid (sociale huur en middenhuur), via een gemeentelijke garantstelling geldleningen kunnen krijgen.

6.7 Instrumenten voor sturen op doelgroepen

Tabel instrumenten voor sturen op doelgroepen

1	Doelgroepen in	We nemen het programmeren van woonruimte voor kwetsbare en niet-kwetsbare doelgroepen op als vast onderdeel van (place making in) de gebiedskaders en projectkaders. Daarbij houden we rekening met de balans en leefbaarheid in de verschillende wijken en buurten. Zo voorkomen we dat we kwetsbare groepen in kwetsbare gebieden huis-
---	----------------	---

	gebiedskaders	vesten. Ook houden we rekening met de ouderen-populatie om ouderen/senioren om zoveel mogelijk binnen hun eigen buurt en sociale netwerk te laten blijven wonen. Dit allemaal in samenhang met de opdracht rondom de Sociaal Maatschappelijke Schaalsprong.
2	Specifieke doelgroepen	In anterieure overeenkomsten gaan we sterker sturen op woningen voor specifieke doelgroepen. Bijvoorbeeld meer gericht op senioren binnen de woon-zorgcirkels van de Woonzorgvisie, meer gericht op studenten op voor hen geschikte locaties en meer gericht op de huisvesting van cruciale beroepsgroepen in reguliere woonwijken.
3	Studentenhuisvestingslocaties	Voor studentenhuisvesting wijzen we locaties aan waar een groot deel van de opgave wordt geborgd. Zowel op de korte als de lange termijn. Hiervoor zetten we in de gemeentelijke organisatie extra capaciteit in, gericht op realisatie.
4	Woonzorgvisie-locaties	In lijn met de Woonzorgvisie werken we gericht locaties uit die we met externe partners ontwikkelen. Die locaties geven invulling aan de grote behoefte aan woon-zorgcombinaties.
5	Experimenten in woonvormen	We maken ruimte voor experimenten die mogen afwijken van standaarden, zoals voor knarrenhofjes in gestapelde woonvorm of een woontoren die specifiek is gericht op de huisvesting van gezinnen.
6	Asiel- en migratie-locaties	In samenhang met de uitwerking van het programma asiel en migratie, zorgen we ervoor dat er in de stad voldoende locaties komen voor asielzoekers en statushouders. Het gaat bij voorkeur om permanente locaties waar nieuwkomers kunnen worden opgevangen en gehuisvest, en om doorstroomlocaties.
7	Monitoren doelgroepen	We monitoren de geplande en gerealiseerde huisvesting voor alle verschillende doelgroepen en rapporteren hierover bij de jaarrapportages.

6.8 Instrumenten voor kwaliteit realiseren

Tabel voor kwaliteit realiseren

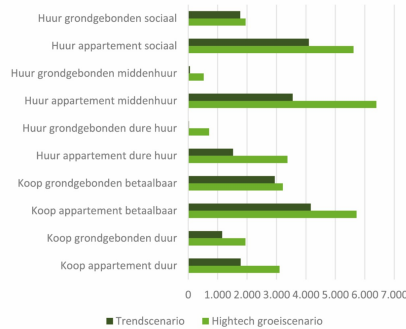
1	Hantieren kwaliteitskaders	Om onze stedelijke kwaliteit op de korte en lange termijn te waarborgen, hanteren we kaders. Deze zijn in hoofdstuk 5 benoemd.
2	Inspiratieboek Urban Living	We maken een 'Inspiratieboek Urban Living', waarin we goede voorbeelden uit binnen- en buitenland verzamelen. - We stellen, op basis van die inspirerende voorbeelden, samen met corporaties en marktpartijen richtlijnen op voor projecten met meer dan 30 kleine woningen van minder dan 50m ² gebruiksoppervlakte. De richtlijnen gaan bijvoorbeeld over richtinggevende omvang en prestaties van collectieve ruimten, een evenwichtige mix tussen gemeenschappelijke ruimten, goede functies in de plinten en inrichting van de openbare ruimte. We streven naar beperkte generieke richtlijnen en nadere invulling op project- of gebiedsniveau in overleg. -We inspireren hiermee initiatiefnemers, en motiveren hen om te zorgen voor passende marketing en branding van 'urban living projecten', aansluitend op de benodigde omslag van de wooncultuur in onze stad.
3	Voorlichtingscampagne schaal-sprong	In de voorlichtingscampagne van de gemeente, informeren we inwoners over de woningbouw- en verdichtingsopgave. En we laten zien welke schaal-sprong en bijbehorende omslag nodig is en hoe aantrekkelijk dat kan zijn.

Bijlage I Woonbehoefte

1 Woonbehoefte naar sector

Het Woononderzoek 2024-2040 van Companen beschrijft hoe de extra woonvraag zich in de verschillende categorieën naar verwachting gaat ontwikkelen.

Figuur 6.3: Gemeente Eindhoven. Ontwikkeling kwalitatieve woningbehoefte naar eigendom, woonvorm en prijssegment, vergelijking trendsce­nario en Hightech groeiscenario, 2024 - 2030



In de sociale huursector is er extra vraag naar (vooral) appartementen en naar grondgebonden woningen.

In het middenhuursegment is een grote vraag naar appartementen, deels levensloopgeschikt.

Er is vraag naar grondgebonden woningen in de middenhuur en dure huur, maar veel woningzoekenden die een grondgebonden woning willen, willen een betaalbare koopwoning. Als er niet genoeg betaalbare grondgebonden koopwoningen bijkomen, blijven deze huishoudens kiezen voor grondgebonden middenhuur- of vrije sector huurwoningen.

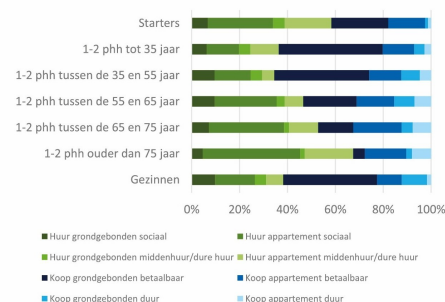
In de koopsector is meer vraag naar betaalbare dan naar dure woningen en ligt het accent iets meer op appartementen.

2 Woonbehoefte naar doelgroepen

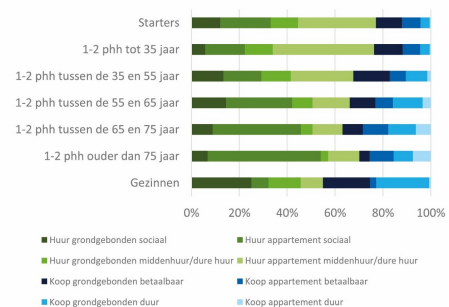
Woonvoorkeur ten opzichte van praktijk

Gevraagd naar hun woonwensen, geven mensen voorkeuren op die in lijn liggen met wat ze kennen. In de Eindhovense woonomgeving, met veel grondgebonden woningen, gaat de uitgesproken voorkeur zichtbaar vaak uit naar een grondgebonden woning. De praktijk is aanmerkelijk anders: kijkend naar de gerealiseerde verhuizingen is duidelijk dat aan veel woonvoorkeuren niet voldaan kan worden. Een woning kopen in Eindhoven lukt minder vaak dan men zou willen. Hierdoor gaan of blijven mensen in huurwoningen wonen. In de huursector is de gerealiseerde verhuizing veel vaker een appartement dan een grondgebonden woning, en dan vaak een appartement in de middenhuur of dure huursector. Ook in de koopsector is de gerealiseerde verhuizing minder vaak naar een grondgebonden woning en vaker naar een appartement dan uit de woonvoorkeuren blijkt. Ook koopt men vaak duurder dan verwacht of gewenst.

Figuur 4.3: Gemeente Eindhoven. Kwalitatieve woonvoorkeuren, 2021



Figuur 4.4: Gemeente Eindhoven. Gerealiseerde verhuizingen, 2017 - 2022



Starters

Starters richten zich vooral op appartementen in de huursector, zowel sociaal als middenhuur en een klein deel dure huur. Ook zouden ze graag een betaalbare grondgebonden woning of appartement kopen. In de praktijk lukt dat niet goed en huren ze vaker een middelduur of duur appartement.

Jongere kleine huishoudens

De voorkeur van 1- en 2 persoonshuishoudens tot 35 jaar gaat duidelijk uit naar een grondgebonden koopwoning. Ook is er bij elkaar opgeteld een behoorlijke vraag naar appartementen, in de sociale en middeldure huur en in de betaalbare koop. Uit de daadwerkelijke verhuizingen blijkt dat deze huishoudens veelal (moeten) kiezen voor een middelduur of duur huurappartement.

Middelbare kleine huishoudens

Bij huishoudens onder 55 jaar is de wens nog groot voor een betaalbare grondgebonden koopwoning. In de praktijk komen zij vaker terecht in een middeldure of dure huurwoning. Bij de groep tussen 55 en 65 jaar is meer behoefte aan sociale huurappartementen. Die behoefte aan sociale huur wordt ook verwezenlijkt. Maar ook bij deze groep zien we een grotere behoefte aan betaalbare koopwoningen dan wordt gerealiseerd.

Senioren

Bij de 1- en 2 persoonshuishoudens boven 65 jaar richt de woonvoorkeur zich overwegend op (levensloopgeschikte) appartementen, waarvan een groot deel in de sociale huur. Maar ook in de middenhuur en dure huur en in de betaalbare koop. Aan deze woonwensen wordt qua segment veelal voldaan (uit de gegevens is niet af te leiden of de nieuwe woningen ook levensloopgeschikt zijn). Ook hier blijkt dat een deel van de huishoudens terecht komt in een duurdere woning dan bij hun woonvoorkeur past.

Gezinnen

Gezinnen hebben vooral voorkeur voor grondgebonden woningen. Liefst in de betaalbare koop en in mindere mate in de sociale huur en de duurdere koop. Maar dat zijn wel de segmenten waarin gezinnen in de praktijk vaker hun woning vinden: het lukt hen beter om grondgebonden woningen te vinden in de sociale huur en in de duurdere koop dan in het betaalbare segment. Deels lukt het dus niet om een woning te kopen, deels wordt noodgedwongen duurder gekocht dan gewenst was.

3 Woonbehoefte van specifieke doelgroepen

Studenten

In het Convenant Studentenhuisvesting en het Beethovenconvenant zijn, op basis van de verwachte behoefte, afspraken gemaakt over de aantallen te bouwen studentenwoningen. Zelfstandige studentenwoningen zijn meegenomen in de afspraken over de toevoeging van reguliere woningen. Daarnaast moeten er tot en met 2030 nog ca. 1.700 onzelfstandige studentenwoningen bijkomen. De kwaliteitskaders voor zelfstandige en onzelfstandige studentenwoningen zijn opgenomen in het Convenant Studentenhuisvesting.

Kwetsbare groepen

Samengevat is de opgave rond de huisvesting van kwetsbare doelgroepen als volgt:

tabel opgave kwetsbare groepen

Aandachtsgroepen	Ontwikkeling 2024-2030	Eenheid	Bijzonderheden
Mensen die uitstromen uit BW en GGZ-cliënten	+ 25	Woningen	Bepaald vanuit de behoefte tot 2040, uitgaande van een lineaire ontwikkeling van de behoefte
Statushouders	+ 110 tot + 330	Woningen	Afhankelijk van economisch scenario en huishoudensgrootte statushouders
(Dreigend) dak- en thuislozen	+ 2.400	Woningen	Jaarlijks 340
Ex-gedetineerden	+ 800	Woningen	Jaarlijks 115

Dit vraagt over het algemeen om zeer betaalbare, kleine woningen. Voor mensen die uitstromen uit instellingen zijn voldoende geclusterde woonvormen nodig, met mogelijkheid voor zorg en uitstroombom-

gelijkheden in de reguliere woningvoorraad in Eindhoven. Een aandachtspunt daarbij is een evenwichtige spreiding over de wijken. Dit om te veel concentratie van kwetsbare groepen in één gebied te voorkomen.

Deze benodigde woningen en woonplekken zijn meegenomen in de berekeningen van de totale woningbehoefte. Ze zijn daarmee onderdeel van de ongeveer 23.500 reguliere te realiseren woningen en woonplekken. Hiervoor gelden de kwaliteitseisen uit dit Woonprogramma en de kaders zoals opgenomen in de woonzorgvisie en de Koers Sociaal.

Woonwagenbewoners

Eindhoven heeft 14 woonwagenlocaties, met daarop ongeveer 160 standplaatsen. Voor de komende jaren is, vanwege de grote behoefte, afgesproken om het aantal standplaatsen aanmerkelijk uit te breiden: tot 2028 komen er zo'n 50 standplaatsen bij. De gemeente werkt hierbij samen met Wooninc.[27]

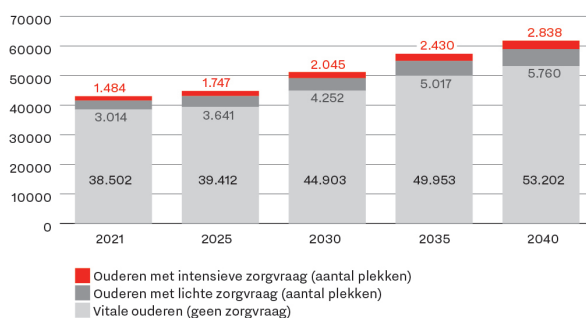
Arbeidsmigranten

De woningbehoefte van buitenlandse kenniswerkers is meegenomen in de reguliere bouwopgave. Naast kenniswerkers wonen en werken in Eindhoven ook veel praktisch geschoolde en ongeschoolde arbeidsmigranten. Op basis van de groei van het aantal in Eindhoven wonende arbeidsmigranten in de afgelopen jaren (zo'n 8% per jaar) wordt geschat dat er in 2030 ongeveer 23.500 arbeidsmigranten in Eindhoven zullen (willen) wonen. Hierbij moet worden aangetekend dat de aantallen zijn gebaseerd op geregistreerde werknemers. Met name arbeidsmigranten met een kort verblijfsperspectief schrijven zich vaak niet in. Het werkelijke aantal arbeidsmigranten ligt daarmee waarschijnlijk dus hoger.

Een groot deel van de arbeidsmigranten verblijft tijdelijk in Eindhoven. Zij wonen vaak in kamerverhuurpanden dan wel in tijdelijke huisvestingsvoorzieningen/ short stay locaties. In het beleidskader short stay initiatieven (oktober 2023)[28] staan de woonwensen en is ook een toetsingskader opgenomen voor realisatie van short stay voorzieningen voor o.a. arbeidsmigranten. Een kleiner deel van de arbeidsmigranten verblijft wél langere tijd. Wij zien hen dan ook als regulier woningzoekenden op de woningmarkt, veelal in het huursegment.

Ouderen met zorgvraag

Het aantal ouderen met een lichte zorgvraag groeit tot 2040 naar verwachting met ongeveer 2.750. Deze ouderen hebben geclusterde woonvormen nodig. Zonder clustering is de (toenemende) zorg in reguliere woningen minder efficiënt en in de toekomst misschien ook minder mogelijk. Zonder clustering liggen ook gemeenschappelijke (sociale) voorzieningen in de nabijheid minder voor de hand. In een aantal wijken zijn nu geen geclusterde woonvormen en in de meeste wijken ontstaan in de komende jaren tekorten.



Het aantal ouderen dat intensieve zorg vraagt, groeit naar verwachting met ongeveer 1.350. Deze ouderen moeten meestal verhuizen naar een woonzorglocatie met 24-uurszorg. Op dit moment is er voldoende aanbod, maar de vraag naar interne plekken voor ouderen met psychogeriatrische problematiek en naar extramurale zorgplekken groeit. In de komende jaren gaan in de meeste wijken tekorten ontstaan aan 24-uurszorg locaties.

De eisen waaraan geclusterde woonvormen en zorglocaties moeten voldoen, staan in het BBL en in de Woonzorgvisie.

