

project
**Behoefteonderbouwing wo-
ningen Cederlaan 2 te Eindhov-
en**

datum
20 april 2021

opdrachtgever
**BPD Ontwikkeling BV Regio
Zuid**

projectnummer
211x09798

opgesteld door
DBo, SKa

i.a.a.
JRi

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

Behoefteonderbouwing woningen Cederlaan 2 te Eindhoven

Aanleiding

Voor de locatie gelegen aan de Cederlaan 2 in Eindhoven bestaat het voornemen circa 242 woningen te realiseren. Het programma bestaat uit verschillende woningtypen (circa 178 appartementen en 64 grondgebonden woningen in diverse prijklassen, zie tabel 1).

Binnen het huidige bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling niet toegestaan. Vanuit het vigerende bestemmingsplan "Strijp binnen de Ring 2007" is de bestemming Bedrijfsdoeleinden namelijk van kracht op het perceel en is wonen niet toegestaan. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken, is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Daarbij is het doorlopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro) verplicht voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', als bedoeld in art. 1.1.1. van het Bro.

Tabel 1 Programma woningbouw Cederlaan 2

	App	GGW	Aandeel
Sociale huur	73	-	30%
Lage middenhuur	10	-	4%
Hoge middenhuur	28	-	11%
Dure huur	6	-	2%
Middeldure koop	50	-	20%
Dure koop	13	64	32%
Totaal	178	64	100%

Door de omvang van de uitbreiding en wijziging van de bestemming moet het initiatief beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Opzet onderzoek

Als onderdeel van het bestemmingsplan wordt in deze notitie de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan de beoogde woningen in beeld gebracht.

De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

Voorziet het initiatief om circa 242 woningen te realiseren aan de Cederlaan 2 in Eindhoven in een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte?

Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt verkregen door middel van een toets van het beoogde woonprogramma aan de belangrijkste beleids- en afsprakenkaders, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling wordt onderzocht. Deze notitie betreft geen volledige onderbouwing via de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, maar geeft in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel inzicht in de behoefte.

Conclusie

Het initiatief aan de Cederlaan 2 in Eindhoven voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte, zoals deze is opgenomen in het beleid. Hierna volgt een beknopte toelichting op deze conclusie. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen in de bijlage.

Kwantitatieve behoefte

Met de realisatie van circa 242 woningen voorziet het initiatief aan de Cederlaan 2 in Eindhoven in een kwantitatieve behoefte, zoals opgenomen in het beleid:

- In de periode 2019-2023 heeft de regio SGE behoefte aan 27.000 woningen. De kwantitatieve groei van het aantal woningen in Eindhoven is cruciaal voor de verdere ontwikkeling als kernstad van de regio. De ambitie voor Eindhoven is om in de periode 2019 t/m 2023 **15.000 woningen** toe te voegen en in de periode 2025 t/m 2029 nog eens 10.000 woningen.
- Kwantitatief neemt Eindhoven zich voor de komende jaren gemiddeld **3.000 woningen per jaar** toe te voegen. Voor het gebied Binnen de Ring (waar de planlocatie onderdeel van uitmaakt) ligt een geplande productie van 6.400 woningen. Met de realisatie van circa 242 woningen draagt het initiatief bij aan het vergroten van de woningvoorraad in, en daarmee de groei van, de gemeente Eindhoven.
- Wanneer er gekeken wordt naar het programma in de gemeente Eindhoven zoals dat nu voor de komende jaren in de planning zit, dan wordt één knelpunt duidelijk: de **voorgenomen productie** komt niet geheel overeen met het gewenste programma. Goedkope koop wordt nauwelijks gerealiseerd en middeldure koop (in het lagere segment tot €275.000) ook in te beperkte mate. Het initiatief realiseert geen goedkope koop, maar middeldure koop maakt wel onderdeel uit van het programma (20% oftewel circa 50 woningen). Tevens zijn in het programma sociale huurwoningen opgenomen. Het initiatief voorziet voor 30% in sociale huurwoningen. Hiermee voegt het initiatief woningen toe die nu in onvoldoende mate in de planning zijn opgenomen.
- Provinciaal, regionaal en op gemeentelijk niveau is **zorgvuldig ruimtegebruik** een belangrijk uitgangspunt. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen in beginsel plaatsvindt binnen stedelijk gebied en dat ruimte binnen stedelijk gebied zo goed als mogelijk benut wordt. Op gemeentelijk niveau wordt er hierbij gefocust op het realiseren van woningen **binnen de ring**. Het initiatief herontwikkelt een bedrijvenlocatie binnen het bestaand stedelijk gebied (en binnen de ring) tot een (hoog)stedelijke woningbouwlocatie. Dit sluit aan bij de wens van de gemeente Eindhoven om via verdichting, transformatie en/of herontwikkeling meer woningen in hoogwaardige, gemengde (hoog)stedelijke milieus te realiseren.
- Door de sterke toename van 1-persoonshuishoudens en senioren is er een grote opgave voor de realisatie van **(kleinere) wooneenheden** ontstaan. Het initiatief bevat circa 178 appartementen en voorziet hiermee in deze kwalitatieve behoefte. Daarnaast bestaat er binnen de ring van Eindhoven behoefte aan **grondgebonden eengezinswoningen** (al wordt ook geconstateerd dat de ruimte om deze te realiseren zeer beperkt is). Het initiatief speelt in op deze behoefte door circa 64 grondgebonden woningen te realiseren.
- Een gevarieerd woningbouwprogramma in de regio is van belang zodat kan worden ingespeeld op de woningbehoefte op de korte en lange termijn. Binnen de gemeente Eindhoven doen de woningtekorten zich voor in zowel de huur- als koopsector en voor zowel eengezinswoningen als appartementen.
 - In de huursector is er met name een tekort aan betaalbare en goedkope huur, maar ook de realisatie van middenhuur is van belang. Duurzame nieuwbouw van **betaalbare en middeldure appartementen en stadswoningen** is een belangrijk speerpunt voor Eindhoven. 65% van het woningbouwprogramma van het initiatief valt binnen dit segment (30% sociale huur, 15% middenhuur, 20% middeldure koop). Zo sluit het initiatief aan op de kwalitatieve behoefte en de ambitie om een evenwichtig woningaanbod te realiseren en een sociale en inclusieve stad te zijn.
 - In de koopsector zitten de tekorten in **alle prijsklassen**. Goedkope koopappartementen maken geen onderdeel uit van het plan, middeldure (20%) en dure (32%) koopwoningen wel.
 - Het initiatief aan de Cederlaan 2 beoogt een **divers woonprogramma** met zowel eengezinswoningen als appartementen in zowel de huur- als koopsector en in diverse prijsklassen (sociaal, betaalbaar, middeldure/duur en duur). Daarmee sluit het initiatief aan op de kwalitatieve behoefte in de regio en gemeente.

Kwalitatieve behoefte

Met de realisatie van circa 242 woningen (circa 178 appartementen en 64 grondgebonden woningen) in diverse prijsklassen voorziet het initiatief aan de Cederlaan 2 in Eindhoven in een kwalitatieve behoefte, zoals opgenomen in het beleid:

Bijlage 1: Beleidskaders

In deze bijlage zijn de belangrijkste kaders en afspraken uit het provinciale, regionale en lokale beleid opgenomen. Gezamenlijk geeft dit een beeld van de woningbehoefte. Voor ieder schaalniveau wordt aangegeven hoe het beoogde initiatief aan de Cederlaan 2 in Eindhoven past binnen de gestelde kaders en (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte.

Rijk

De woningmarktregio is ontstaan in de Woningwet 2015. De negentien woningmarktregio's (Woningwet) vormen de kernwerkgebieden van woningcorporaties. Elke corporatie heeft één woningmarktregio als kernwerkgebied. De woningmarktregio's zijn tot stand gekomen aan de hand van door gemeenten gezamenlijk ingediende voorstellen. De gemeente Eindhoven valt in de woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven.

Provincie Noord-Brabant

Omgevingsvisie Noord-Brabant (vastgesteld 14 december 2018) en Interim omgevingsverordening (geconsolideerd 8 december 2020)

Met de Omgevingsvisie Noord-Brabant en Interim omgevingsverordening formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij wil dat de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zal zien. De provincie streeft naar duurzame verstedelijking. Zorgvuldig ruimtegebruik is hierbij het uitgangspunt. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen in beginsel plaatsvindt binnen stedelijk gebied en dat de ruimte binnen stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Hierbij past ook dat er wordt gekeken naar eventuele hergebruiksmogelijkheden van leegstaand of leegkomend erfgoed, zoals industriële complexen, kloosters, verzorgingshuizen etc.

Vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking die in het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen gelden dienaangaande ook voorwaarden. Bij woningbouw zijn omvang en ligging van de ontwikkeling belangrijke punten. De bouw van een enkele woning heeft andere gevolgen dan een grote herstructurerings- of inbreidingslocatie langs het spoor of drukke wegen.

Brabantse Agenda Wonen (2017)

In de Agenda Wonen benoemt de provincie de volgende richtinggevendende principes voor de regionale woningmarkten:

- *Het woningbouwprogramma zet optimaal in op (toekomstige) binnenstedelijke locaties* – inbreiden, herstructureren, transformeren – en op het herbestemmen van leegstand en leegkomend kantoor-, winkel-, en ander vastgoed, met als uitgangspunt dat zorgvuldig ruimtegebruik voor zuinig ruimtegebruik gaat.
- *Ruim baan voor “goede woningbouwplannen” binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen*: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en bestaand leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw genomen kan worden.
- *Meer nadruk op de bestaande woningvoorraad*, met specifieke aandacht voor herstructurerings- en transformatie-opgaven, verduurzaming van de voorraad en het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor mensen met een zorgvraag.
- *Vraaggerichte woningbouwplannen ontwikkelen*, die aansluiten op de vraag van huishoudens en met oog voor nieuwe, flexibele en tijdelijke woonvormen en strategische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad.
- Om tijdig en adequaat in te kunnen spelen op de dynamiek op de woningmarkt, veranderende woonwensen en

onvoorziene ruimtelijke ontwikkelingen zorgen voor *realisme en flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en –programming*.

- De *samenwerking op de regionale woningmarkt* versterken, met de gemeenten als eerste aan zet.

Relatie tot het initiatief

- De provincie streeft naar duurzame verstedelijking. Een stedelijke ontwikkeling voor wonen dient hierbij in beginsel binnen stedelijk gebied plaats te vinden en de ruimte binnen het stedelijk gebied dient zo goed mogelijk benut te worden. Het initiatief herontwikkelt een bedrijvenlocatie binnen het bestaand stedelijk gebied tot woningbouwlocatie. Het plan is daarmee in lijn met het provinciaal beleid zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie en Interim omgevingsverordening.
- Daarnaast wordt provinciaal aangegeven dat er ruim baan wordt gegeven voor goede woningbouwplannen die aansluiten op een actuele vraag en die oog hebben voor strategische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad. Het initiatief sluit hierop aan met de ontwikkeling van een groot aantal appartementen in diverse prijsklassen. Hiermee wordt er gebouwd voor de groeiende behoefte aan woningen geschikt voor kleinere huishoudens.

Regio

Integrale Strategie Ruimte Metropoolregio Eindhoven (2017)

Met de Integrale Strategie Ruimte Metropoolregio Eindhoven formuleert de regio ambitie en prioriteiten op verschillende thema's. Op het thema Aantrekkelijk woon- en leefklimaat heeft de regio de ambitie om flexibel in te kunnen spelen op de veranderingen op de woningmarkt, waarbij een toeneemende vraag naar huurwoningen, betaalbare en flexibele woningen wordt gesignaleerd. Door de sterke toename van 1-

persoonshuishoudens en senioren, verschuift het accent in de vraag naar het wonen in een (hoogstedelijke omgeving. Dit betekent een grote opgave voor de realisatie van (kleinere) wooneenheden in het hoogstedelijk gebied binnen de ring van Eindhoven. Hierbij hebben projecten en initiatieven die gericht zijn op hergebruik, transformatie en (gedeeltelijke) sloop van bestaande bebouwing prioriteit.

Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant (2017)

In het woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant wordt ingegaan op de vraag en het aanbod in de regio. Uit dit onderzoek komt naar voren dat in alle subregio's een theoretisch tekort is aan woningen. In de subregio Eindhoven bedraagt dit theoretisch tekort 16.200 woningen. Dit tekort betreft zowel de huur- als de koopsector.

- In het huursegment zitten de tekorten met name in de betaalbare en goedkope huur.
- In het koopsegment zitten de tekorten in alle onderscheiden prijklassen: goedkoop, betaalbaar, middelduur en duur.
- Qua type woningen is er in Eindhoven vooral een tekort aan eengezinswoningen. Daarnaast is er ook een tekort aan appartementen en nultredenwoningen.

Afsprakenkader wonen SGE (2017)

Brainport is booming en de economie groeit al jaren harder dan het landelijk gemiddelde. Dat zorgt voor extra werkgelegenheid en mensen die zich willen vestigen in het Stedelijk Gebied. Het gevolg is een sterke huishoudensgroei en een aantrekkende woningmarkt. De uitdaging van de negen gemeenten in het SGE is het ontwikkelen van een passend woningaanbod en daarbij behorende gevarieerde woonmilieus. Daartoe willen de negen gemeenten krachtig en gezamenlijk optrekken en hebben ze woningbouwafspraken gemaakt.

Ten aanzien van woningbouwlocaties is afgesproken dat gemeenten ruim baan geven aan initiatieven die uitgaan van herstructurering, transformatie en inbreiding.

Visie op Wonen SGE (2019)

In het SGE ligt een kwantitatieve opgave om meer woningen te realiseren, 2.500 nieuwe woningen per jaar. Dit mag echter niet ten koste gaan van de kwaliteit. Specifiek is er aandacht voor huishoudens met een zorgvraag en het groeiend aantal 1 – en 2-persoonshuishoudens. Het Stedelijk Gebied Eindhoven werkt namelijk als een roltrapregio. De regio trekt veel nieuwe inwoners aan. Deze inwoners starten vaak als 1-persoonshuishouden in de steden Eindhoven en Helmond en gedurende de jaren verhuizen ze naar andere gemeenten in de regio (door veranderende woonwensen, gezinsuitbreiding, etc.). In de nieuwbouw moeten vooral woningen gerealiseerd worden die geschikt zijn voor 1- en 2-persoonshuishoudens.

Woondeal Stedelijk Gebied Eindhoven (2019)

Met de Brainport Nationale Actieagenda hebben Rijk en regio de handen ineen geslagen voor het behoud en versterken van de economische kracht van de regio. Een aantrekkelijk vestigingsklimaat is een belangrijke en noodzakelijke voorwaarde om die economische kracht voor Nederland te behouden en te versterken. Betaalbare woningen zijn een belangrijke voorwaarde voor economische groei. Over het snel vergroten en betaalbaarder maken van de woningvoorraad zijn in maart 2019 tussen het Rijk, SGE, gemeente Eindhoven en de provincie afspraken gemaakt over:

1. **Versnellen woningbouw en specifieke versnellingslocaties.** Het SGE heeft behoefte aan 27.000 woningen in de periode 2019 tot en met 2023, waarvan 15.000 woningen in Eindhoven, vooral binnenstedelijke woningbouwproductie. Hierbij ligt het zwaartepunt op het realiseren van centrum-stedelijke woonmilieus in Eindhoven

binnen de ring. Daarnaast wordt een “Versnellingstafel Woondeal regio Eindhoven” ingericht, waaraan specifieke afspraken gemaakt worden om de woningbouw te versnellen en voor thematische knelpunten oplossingen worden gezocht.

2. **Werking woningmarkt.** In het SGE is een tekort aan aanbod van woningen in het middenhuursegment. Het gaat hierbij om woningen met een huurprijs tussen de €710,- en €850,-. Daarnaast is de vraag naar studenten-huisvesting in Eindhoven groot. Aangezien kennis dé productiefactor is waarop de lokale industrie draait, is voldoende instroom van talent van vitaal belang. Studenten en starters op de arbeidsmarkt hebben snel beschikbare en betaalbare huisvesting nodig om in de stad te landen. Om deze talenten langjarig vast te houden, moeten zij vervolgens kunnen doorstromen naar een grotere woning in een aantrekkelijke woonomgeving in de stad en regio.
3. **Voldoende plancapaciteit.** Het SGE heeft de behoefte om tussen 2024 en 2040 tussen de 22.500 en 35.000 woningen te realiseren, waarvan voor Eindhoven tussen de 12.500 en 25.000. Om dit te realiseren, worden er afspraken gemaakt om genoeg plancapaciteit te realiseren.
4. **Integrale gebiedsontwikkeling in Eindhoven.** Eindhoven werkt aan de transformatie van diverse binnenstedelijke locaties. Hierbij is integrale gebiedsontwikkeling voor het verbeteren en behouden van het vestigingsklimaat in Eindhoven en voor de verstedelijkingsopgave binnen het SGE van belang.

Relatie tot het initiatief

- In het Stedelijk Gebied Eindhoven zorgt de groeiende economie voor een toename in werkgelegenheid en mensen die zich hier willen vestigen. De uitdaging van de negen gemeenten in de regio is het ontwikkelen van

een passende woningvoorraad en gevarieerde woonmilieus. Hierbij geven de gemeenten ruim baan aan herstructurering, transformatie en inbreiding. In Eindhoven ligt specifiek het zwaartepunt op het realiseren van centrum-stedelijke woonmilieus binnen de ring. Het initiatief voldoet hieraan doordat het een herontwikkeling betreft van een locatie binnen bestaand stedelijk gebied (en binnen de ring) en de realisatie van een divers aanbod aan woningen.

- Binnen de regio ligt een kwantitatieve woningbehoefte van 2.500 woningen per jaar, waarbij de focus in de nieuwbouw ligt op de realisatie van woningen voor 1- en 2 persoonshuishoudens, met name (kleinere) wooneenheden in een hoogstedelijke omgeving. Hier sluit het initiatief aan de Cederlaan 2 op aan door circa 178 appartementen te realiseren in diverse prijsklassen in een (hoog)stedelijk milieu.
- In het Stedelijk Gebied Eindhoven is een gevarieerd woningbouwprogramma van belang zodat kan worden ingespeeld op de woningbehoefte op de korte en lange termijn. Binnen de gemeente Eindhoven doen de woningtekorten zich voor in zowel de huur- als koopsector en voor zowel eengezinswoningen als appartementen. In de huursector is er met name een tekort aan betaalbare en goedkope huur, maar ook de realisatie van middenhuur is van belang. In de koopsector zitten de tekorten in alle onderscheiden prijsklassen. Het initiatief aan de Cederlaan 2 beoogt een divers woonprogramma met zowel eengezinswoningen als appartementen in zowel de huur- als koopsector en in diverse prijsklassen (sociaal, betaalbaar, middenhuur/duur en duur). Daarmee sluit het initiatief aan op de kwalitatieve behoefte in de regio en gemeente.

Gemeente Eindhoven

Omgevingsvisie Eindhoven (vastgesteld 16 juni 2020)

In deze integraal verbindende visie voor de fysieke leefomgeving focust de gemeente zich op het inrichten van de stad. De omgevingsvisie is gebaseerd op bestaand beleid, waarbij in samenspraak de stedelijke opgaven zijn aangescherpt. In de omgevingsvisie komen vier ambities naar voren.

Eindhoven als:

1. **economische wereldspeler.** Om deze positie te behouden, wordt het hoogstedelijke karakter van de stad versterkt. In het centrum en in de spoorzone zijn volop plannen in ontwikkeling die meer hoogstedelijk karakter gaan toevoegen aan de stad. Hoogstedelijk gebied kenmerkt zich door intensief en meervoudig ruimtegebruik in de nabijheid van hoogwaardig openbaar vervoer.
2. **gezonde en toekomstbestendige stad,** waarin inwoners veilig en gezond leven.
3. **een sociale, inclusieve en gastvrije stad** waar plek is voor iedereen, ook voor mensen die een steuntje in de rug kunnen gebruiken. Door een evenwichtig woningaanbod kunnen alle inwoners een betaalbare woning vinden.
4. **authentieke stad met sterke gebieden.** Eindhoven kent veel verschillende gebieden met allemaal eigen stedelijke en dorpse kwaliteiten. Maar het hoogstedelijk woonmilieu is nog weinig aanwezig. Een uitzondering hierop vormt Stijp-S, aangrenzend aan de projectlocatie, waar wonen, horeca en werken worden gecombineerd in een hoogstedelijke omgeving.

Door deze ambities te leggen naast de huidige kwaliteiten en structuren van de stad en de actuele trends en ontwikkelingen, is de gemeente gekomen tot zes concrete stedelijke opgaven:

1. **Gezonde groei van de stad.** Hierbij wordt er ingezet op een duurzame stad, met groene gebieden, meer biodiversiteit, gezonde lucht, een klimaatadaptieve en veilige leefomgeving en een aantrekkelijke openbare ruimte die uitnodigt om te bewegen.
2. **Aantrekkelijk en hoogstedelijk centrum.** Het huidige centrum blijft qua karakter en uitstraling achter bij de ambitie om de positie als economisch wereldspeler te versterken. De gemeente wil een regionale en interregionale hotspot zijn, met een levendig en aantrekkelijk centrum met meer en unieke plekken om te wonen, te werken en te verblijven.
3. **Leefbare, sociale wijken met een sterke identiteit.** Eindhoven kent veel verschillende wijken met een eigen karakter en identiteit. De gemeente werkt aan wijken die leefbaar en veilig zijn met een aantrekkelijke openbare ruimte. Het is daarbij een opgave om voldoende betaalbare woningen voor alle inwoners te realiseren in de wijken. Nieuwe ontwikkelingen moeten een bijdrage leveren aan de sociale cohesie, aan de ruimtelijke kwaliteit en inclusiviteit. Het is een opgave voor elke levensfase woningen te ontwikkelen (levensloopbestendig bouwen).
4. **Duurzame en concurrerende economie.** Het versterken van de economie blijft een belangrijke opgave. Er wordt ingezet op het versterken van de bedrijventerreinen, de campussen, kantoorlocaties en buureconomie met aandacht voor duurzaamheid.
5. **Energietransitie van de stad.** De energietransitie is een structurele opgave die voor iedereen in de stad grote impact heeft. In 2050 wordt er geen aardgas meer gebruikt. Het verwarmen van gebouwen gebeurt met een warmtenet, elektriciteit of met een duurzaam gas.
6. **Goede stedelijke bereikbaarheid.** De gemeente werkt aan een stad die goed bereikbaar is voor alle vervoerswijzen. Met het oog op duurzaamheid en gezondheid

zetten de gemeente primair in op de fiets, het openbaar vervoer en slimme mobiliteit.

Woonvisie Eindhoven (2015)

In de Woonvisie zet de gemeente haar ambities op het gebied van bouwen en wonen uiteen. De visie is een stip op de horizon waar de gemeente naartoe wil ontwikkelen. Eindhoven heeft haar opgaven geformuleerd rondom de thema's grenzeloos ambitieus, grenzeloos solidair en grenzeloos innovatief. Er is gekozen voor een ambitieus groeiscenario. Dit zal beslag moeten krijgen door verdichting van de bestaande stad.

Daarnaast formuleert Eindhoven in deze Woonvisie geen concreet woningbouwprogramma, maar wil ruimte geven aan de markt om gewenste ontwikkelingen te realiseren. Aan de hand van een proceskader wordt de wenselijkheid van nieuwe initiatieven getoetst, waar op de volgende punten wordt ingegaan:

- de periode van oplevering van de woningen;
- de verhouding van het project tot andere projecten die in dezelfde periode ontwikkeld worden, qua type, prijsklasse en woonmilieu;
- het woonmilieu waar het project wordt toegerekend;
- de bijdrage van het project aan het vergroten van de aantrekkelijkheid van het woonmilieu in de directe omgeving;
- de variatie aan woningtypen;
- de mate van concurrentie met kwetsbare segmenten in de bestaande woningvoorraad;
- de bijdrage aan de betaalbaarheid van het wonen voor lagere inkomensgroepen en de mogelijkheden voor de middeninkomens;
- de bijdrage aan de duurzaamheidsambities.

De gemeente stelt in de woonvisie op korte termijn o.a. de volgende prioriteiten:

- Verstedelijking binnen de Rondweg door meewerken aan transformatie en omzetting van leegstaande kantoren en bedrijven in woonfuncties.
- Duurzame nieuwbouw van betaalbare appartementen en stadswoningen. Voor de middengroepen meer huurwoningen tussen de €600 - €1.000.
- Nieuwe woonvormen stimuleren binnen bestaande buurten.

Woonprogramma Eindhoven 2021-2025 (2020)

Het Woonprogramma 2021-2025 is een aanvulling op, actualisering en concretisering van de Woonvisie (2015). De ambities uit de Woonvisie blijven cruciaal voor de ontwikkeling van de stad in de komende jaren. Maar in dit woonprogramma kiest Eindhoven voor een accentverschuiving richting de volgende ambities:

1. **Forse groei van de woningvoorraad om de grote vraag naar woningen op te kunnen vangen.** De ambitie is om in de periode 2019 t/m 2023 15.000 woningen toe te voegen (dit komt overeen met de behoefte die is opgenomen in de Woondeal) en in de periode 2025 t/m 2029 10.000 woningen. Eindhoven benut kansen in de binnenstad, binnen de ring én in de wijken buiten de ring, primair door middel van verdichting.
2. **Een evenwichtig woningaanbod, zodat alle inwoners een betaalbare woning kunnen vinden.** Hiervoor is een gevarieerd woonprogramma nodig zodat voor verschillende doelgroepen met een eigen profiel en woonwensen wordt gebouwd.
3. **Voldoende geschikte woningen voor kwetsbare inwoners.** Dit betekent dat het woonprogramma moet voorzien in voldoende betaalbare en geschikte woonvormen om te voorzien in de vraag naar verschillende

kwetsbare groepen (denk aan spoedzoekers, wonen met zorg en welzijn).

Kwantitatief neemt Eindhoven zich voor gemiddeld 3.000 woningen per jaar toe te voegen in de komende jaren. Het woonprogramma voor de hele stad zet in op 30% sociale huur, 20% goedkope koop, 35% middelduur en 15% duur.

Wanneer er gekeken wordt naar het programma zoals dat nu voor de komende jaren in de planning zit, dan wordt één knelpunt duidelijk: de voorgenomen productie komt niet overeen met het gewenste programma. Goedkope koop wordt nauwelijks gerealiseerd en middeldure koop (in het lagere segment tot €275.000) ook in te beperkte mate. Bouwen naar behoefte is nu belangrijk.

Bij de programmering van woningbouwprojecten is de indeling in tabel 2 leidend. In de periode 2020-2022 ligt het accent op sociale koop en middeldure koop (laag en hoog), vanaf 2023 verschuift het accent meer richting de sociale huur.

Tabel 2 Programmering van woningbouwprojecten

Categorie	Stedelijk programma 2020-2022	Stedelijk programma 2023-2025
Sociale huur	20%	30%
Middenhuur laag Middenhuur hoog	15%	15%
Dure huur	0%	0%
Sociale koop	25%	20%
Middeldure koop laag Middeldure koop hoog	25%	20%
Dure koop	15%	15%
Totaal	100%	100%

Dit betekent overigens niet dat dit de percentages zijn die in elk woningbouwproject gerealiseerd moeten worden. Exacte invulling is bijvoorbeeld ook afhankelijk van de bestaande voorraad in de omgeving.

Voor het gebied Binnen de Ring (waar de planlocatie onderdeel van uitmaakt) geldt:

- Er is een grote mix aan woningtypen aanwezig maar met minder hoogbouw en een geringe mix aan functies. Het gebied is een goed alternatief voor het centrum als de stedelijke uitstraling goed is. Met als belangrijkste doelgroepen: stedelijke starters, settlers carrièregerichte stellen, gezinnen, traditionele levensgenieters.
- Geplande productie: 6.400 woningen.
- Accenten: sociale huur, goedkope koop, middeldure koop.
 - Behoeftete in relatie tot geplande woonprogramma's: extra vraag bestaat hier vooral uit grondgebonden eengezinswoningen, maar de ruimte is zeer beperkt.
 - Daarnaast is er ook een extra vraag naar goedkope koopappartementen.
 - Er is een relatief grote vraag naar sociale huurwoningen.

Relatie tot het initiatief

- De gemeente geeft de komende jaren prioriteit aan verstedelijking door het meewerken aan transformatie en omzetting van leegstaande kantoren en bedrijven in woonfuncties. Het initiatief aan de Cederlaan herontwikkelt een bedrijvenlocatie naar een woningbouwlocatie, wat past binnen de ambities van de gemeente.
- Eindhoven heeft de ambitie om het hoogstedelijke karakter van de stad te versterken. Dit is nu nog in onvoldoende mate aanwezig in de stad. Het initiatief realiseert

(hoog)stedelijk wonen wat aansluit bij de ambities op gemeentelijk niveau. Bovendien grenst de planlocatie aan het hoogstedelijke gebied Strijp-S en versterkt hiermee de identiteit van de wijk.

- Daarnaast is ook duurzame nieuwbouw van betaalbare en middeldure appartementen en stadswoningen een belangrijk speerpunt voor Eindhoven. 65% van het woningbouwprogramma van het initiatief valt binnen dit segment (30% sociale huur, 15% middenhuur, 20% middeldure koop) waarmee het initiatief aansluit op de ambitie om een evenwichtig woningaanbod te realiseren en een sociale en inclusieve stad te zijn, zodat alle inwoners een betaalbare woning kunnen vinden.
- Kwantitatief neemt Eindhoven zich voor gemiddeld 3.000 woningen per jaar toe te voegen de komende jaren. Voor het gebied Binnen de Ring (waar de planlocatie onderdeel van uitmaakt) ligt een geplande productie van 6.400 woningen. Er is binnen de ring behoefte aan:
 - grondgebonden eengezinswoningen (al wordt ook geconstateerd dat de ruimte zeer beperkt is). Het initiatief speelt in op deze behoefte door circa 64 grondgebonden woningen te realiseren.
 - sociale huurwoningen. Het initiatief realiseert 30% sociale huurwoningen.
 - goedkope koopappartementen en middeldure koop. Goedkope koopappartementen maken geen onderdeel uit van het plan, middeldure koopwoningen wel (20%). Het initiatief realiseert 20% middeldure koopwoningen. Niet alleen binnen de ring maar voor heel Eindhoven wordt geconstateerd dat middeldure koopwoningen in te beperkte mate worden gerealiseerd. Hier initiatief sluit daarmee aan op de kwalitatieve behoefte.