

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

datum
7 januari 2025

opdrachtgever
BPD Ontwikkeling BV

projectnummer
211x09798

opgesteld door
IBo

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 maximaal 242 woningen te realiseren. Het programma bestaat uit verschillende prijssegmenten en woningtypen. De exacte verdeling naar woningtype is nog niet exact bekend. De verdeling naar betaalbaarheid wel. Zie tabel 1. Naar verwachting zullen er grondgebonden woningen en appartementen worden gerealiseerd.

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

	Aantal woningen	Aandeel
Sociale huur	73	30%
Middenhuur	36	15%
Middeldure koop	48	20%
Dure koop	85	35%
Totaal aantal	242	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 maximaal 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 maximaal 242 woningen voorziet het initiatief aan de Cederlaan 2 in Eindhoven in een kwantitatieve behoefte, zoals opgenomen in het beleid:

- In de periode 2025 t/m 2028 heeft de regio SGE behoefte aan 16.485 woningen. De kwantitatieve groei van het aantal woningen in Eindhoven is cruciaal voor de verdere ontwikkeling als kernstad van de regio. De plancapaciteit van Eindhoven richt zich op het bouwen van 15.000 woningen in de periode 2022-2029, volgens recente rapporten van de gemeente. Hierbij wordt rekening gehouden met zowel hoog stedelijke verdichting als uitbreiding van woonwijken. Voor de langere termijn, tot 2040, is de ambitie om 40.000 nieuwe woningen te bouwen.
- Kwantitatief neemt Eindhoven zich voor de komende jaren gemiddeld **3.000 woningen per jaar** toe te voegen. Met de realisatie van maximaal 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 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% ofwel maximaal 48 woningen). Hoewel er geen goedkope koopwoningen worden gerealiseerd, zet het initiatief wel in op 30% sociale huurwoningen. Hiermee voegt het initiatief woningen toe die nu in onvoldoende mate in de planning zijn opgenomen.

Kwalitatieve behoefte

Met de realisatie van maximaal 242 in diverse prijsklassen voorziet het initiatief aan de Cederlaan 2 in Eindhoven in een kwalitatieve behoefte, zoals opgenomen in het beleid:

- 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 naar verwachting 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 naar verwachting ook 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. 45% van het woningbouwprogramma van het initiatief valt binnen dit segment (30% sociale huur en 15% middenhuur). 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 (35%) koopwoningen wel.
 - Het initiatief aan de Cederlaan 2 beoogt een **divers woonprogramma** met o.a. appartementen en woningen in zowel de huur- als koopsector en in diverse prijsklassen (sociaal, betaalbaar, middelhuur/duur en duur). Daarmee sluit het initiatief aan op de kwalitatieve behoefte in de regio en gemeente.

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 2050 (2018)

Met de omgevingsvisie 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 met zorgvuldig ruimtegebruik als 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 wordt ook gekeken naar eventuele hergebruiksmogelijkheden van leegstaand of leegkomend erfgoed. Vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking gelden 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)

De Brabantse Agenda Wonen beschrijft dat provincie Noord-Brabant een flinke woningbouwopgave heeft, met een sterk accent op de eerste 10 tot 15 jaar (+120.000 woningen tot 2030). Dit beleidsstuk sluit aan bij de ambitie van de provincie om te blijven behoren tot de top van Europees kennis- en innovatieregio's. Vanuit deze ambitie is het van belang dat regionale woningmarkten goed functioneren en wonen optimaal bijdraagt aan versterking van de kwaliteiten van Brabant.

De richtinggevende principes tonen de accenten bij 'bouwen en wonen' voor de komende jaren. Dit zijn onder andere:

- Het woningbouwprogramma zet optimaal in op binnenstedelijke locaties (inbreiden, herstructureren, transformeren) en op het herbestemmen van leegstand en leegkomend vastgoed. Het uitgangspunt is 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 in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen.
- Meer nadruk op de bestaande woningvoorraad, met specifieke aandacht voor herstructurerings- en transformatieopgaven, verduurzaming van de voorraad en het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor mensen met een zorgvraag.
- Ontwikkelen van vraaggerichte woningbouwplannen, die aansluiten op de vraag van huishoudens en met oog voor nieuwe, flexibele en tijdelijke woonvormen en stra-

tegische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad. Zo bestaat o.a. de opgave om voor de middeninkomens de kloof tussen sociale huur en koop te dichten.

Voortgangsrapportage Brabantse Agenda Wonen

Met de actielijnen en principes uit de agenda als insteek wordt jaarlijks verslag gedaan van de woningmarktontwikkelingen in de provincie. De belangrijkste ontwikkelingen zijn als volgt:

- Het Rijk zet in op versnelling van de woningbouw. Het Rijk wil de (geraamde) woningbouwaantallen voor tien jaar in negen jaar realiseren. Voor Brabant betekent dit, dat er in de periode 2022 t/m 2030 (in negen jaar tijd dus) gemiddeld genomen jaarlijks ruim 13.000 woningen (netto) aan de voorraad moeten worden toegevoegd.
- Naast versnelling van het bouwtempo moet het woningbouwprogramma optimaal in worden gezet voor versterking van de omgevingskwaliteit in steden en dorpen (inbreiden, herstructureren, transformeren) en het herbestemmen van leegstaand vastgoed.
- Van belang is de bestaande woningvoorraad te verrijken met nieuwe woonvormen en –concepten. Het accent ligt op (het stimuleren van) de totstandkoming van nieuwe, collectieve woonvormen, het (mede) realiseren van meer woonruimte voor ouderen, met speciale aandacht voor (collectieve) woonvormen 'tussen thuis en verpleeghuis' en het realiseren van flexwoningen.

Specifiek voor regio Zuidoost-Brabant, gelden de volgende punten:

- Focus op inbreiding en transformatie;
- Grootschalige uitbreidingen beperken tot een aantal specifiek aangewezen en regionaal afgestemde locaties;
- Ruimte voor gemeenten om de randen van het bestaand stedelijk gebied kwalitatief en duurzaam af te ronden.

- Kwalitatief zijn in alle woningbouwplannen de 7 'Brainport principes' leidend: koesteren van identiteit, ruimte voor innovatie, invloed voor bewoners, aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus; de 'wauw-factor', vraaggericht ontwikkelen, benutting regionaal schaalniveau en gezonde verstedelijking. De initiatiefnemer moet deze kwaliteitskenmerken kunnen toelichten en verantwoorden.
- Bestuurlijke afspraken woningbouw Rijk-provincie 2022-2030
- Om het woningtekort aan te pakken, is het nodig om de komende jaren versneld meer woningen bij te bouwen. Deze afspraken zijn een uitwerking van het programma Woningbouw. De belangrijkste afspraken zijn:
 1. Van landelijke naar provinciale woningbouwopgave: Met het programma Woningbouw zet de minister nationaal in op de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030. Het streven is dat twee derde van deze woningen betaalbaar is. Voor die betaalbaarheidsdoelstelling is nationaal de bouw van 250.000 sociale huurwoningen en 350.000 woningen in het middensegment benodigd.
 2. Voldoende (harde) plancapaciteit en tijdige vergunningsverlening voor realisatie van de provinciale woningbouwopgave: Voldoende plancapaciteit is cruciaal voor het bouwen van woningen. De primaire verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de gemeenten. De totaal beschikbare plancapaciteit moet voldoende zijn voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve opgave.
 3. Toewerken naar meer balans in de sociale huur: toewerken naar een evenwichtige verdeling van de opgave tussen gemeenten binnen de regio. Deze verdeling is gericht op het streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande woningvoorraad zowel in regionaal verband als per gemeente.
 4. Doorvertaling van de afspraken in woondeals: De kwalitatieve (be-taalbaarheidsdoelstelling) en kwantitatieve

woningbouwopgave per regio wordt vastgelegd in de woondeals.

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 toemende 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 (hoog)stedelijke 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 prijsklassen: 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 (2022)

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.

Volgens het Afsprakenkader Wonen van het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) is de ambitie om 62.000 woningen te bouwen in de regio tot 2040. Voor Eindhoven zelf is het streven ongeveer 27.000 tot 30.000 woningen, wat neerkomt op bijna de helft van het totale aantal. De stad richt zich op binnenstedelijke verdichting en het realiseren van diverse woonmilieus, met een sterke nadruk op betaalbare en middeldure woningen.

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-

persoonshuishoudens 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.

Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant (2023)

De regio staat voor een schaa sprong. Deze ontwikkeling vraagt om investeringen in onder meer extra woningen. Met de woondeal versterken de gemeenten de samenwerking rond volkshuisvesting.

- Elke gemeente neemt een fair share van de regionale woningbouwopgave. Meer realiseren om het woningtekort sneller in te lopen mag. Uiteraard wel op goede, ruimtelijk afgewogen en regionaal afgestemde locaties.
- De gemeenten dragen zorg voor voldoende plancapaciteit voor de realisatie van de woningbouwopgave. Gemeenten zorgen voor 130% plancapaciteit (t.o.v. de minimale woningbouwopgave) tot en met 2030 en streven ernaar dat deze op tijd 'hard' is (steeds 3 jaar vooruit 100% harde plancapaciteit).
- Alle woningbouwlocaties (klein en groot) zijn van belang voor de realisatie van de regionale opgave, vanuit kwantiteit, maar vooral ook vanuit kwaliteit en diversiteit.

Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant (2023)

Tot 2040 moeten er in regio Zuidoost-Brabant 100.000 woningen worden gerealiseerd. Dit is een toename van 30% van de woningvoorraad. De regio heeft een aantal opgaven opgesteld, waaronder het aansluiten van de woningvoorraad bij de toekomstige vraag.

- Als gevolg van de huishoudensverdunding en vergrijzing wonen mensen vaker en langer alleen of met z'n

tweeën. Grofweg driekwart van de huidige woningvoorraad bestaat uit eengezinswoningen. Er is dus sprake van een mismatch tussen vraag en aanbod.

- Er is voldoende woonruimte voor gezinnen, maar te weinig voor kleine huishoudens.
- De groeiende vraag naar geschikt wonen heeft ook voor een deel betrekking op de koopsector.

Gemeente Eindhoven

Omgevingsvisie Eindhoven (vastgesteld 26 november 2024)

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.

De Omgevingsvisie van Eindhoven richt zich op het creëren van een aantrekkelijke, leefbare en duurzame stad, met bijzondere aandacht voor het thema wonen. De visie streeft naar een evenwichtige en diverse woningvoorraad die aansluit bij de behoeften van verschillende doelgroepen, waaronder starters, gezinnen, senioren en studenten.

Belangrijke speerpunten binnen het thema wonen zijn:

- **Betaalbaarheid en toegankelijkheid:** Het waarborgen van voldoende betaalbare woningen voor alle inkomensgroepen, met speciale aandacht voor sociale huur en middenhuur.
- **Duurzaamheid:** Het bevorderen van energiezuinige en klimaatbestendige woningen, met nadruk op circulair bouwen en het gebruik van duurzame materialen.
- **Leefbaarheid en kwaliteit:** Het ontwikkelen van aantrekkelijke woonomgevingen met voldoende groen, voorzieningen en een goede infrastructuur, waarbij aandacht is voor sociale cohesie en veiligheid.

- **Flexibiliteit en toekomstbestendigheid:** Het inspelen op veranderende woonbehoeften door het stimuleren van flexibele en aanpasbare woningtypen, zoals levensloopbestendige woningen en innovatieve woonvormen.
- **Inbreiding en verdichting:** Het optimaal benutten van bestaande stedelijke gebieden door inbreiding en verdichting, om zo het buitengebied te ontzien en de stad compact en efficiënt te houden.

De omgevingsvisie benadrukt het belang van samenwerking tussen gemeente, woningcorporaties, ontwikkelaars en bewoners om deze doelen te realiseren en zo bij te dragen aan een toekomstbestendig en inclusief woonbeleid voor Eindhoven.

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% middeldure 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.

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.
 - Behoeft 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.

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%

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 maximaal 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.