

BEST - EINDHOVEN - GELDROP-MIERLO - HELMOND - NIJMEGEN - OIRSCHOT - SON EN BREUGEL - VELDHOVEN - WAALRE

**STEDELIJK GEBIED!**



Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties



**EINDHOVEN**

**Provincie Noord-Brabant**

### **Woondeal BZK-Stedelijk Gebied Eindhoven-provincie Noord-Brabant**

Gemeente Eindhoven, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Y. Torunoglu, wethouder van Eindhoven, hierna te noemen: Eindhoven, tevens als vertegenwoordiger van het Stedelijk Gebied Eindhoven, hierna te noemen: SGE,

Provincie Noord-Brabant, de heer H.J.A. van Merrienboer, gedeputeerde van de provincie Noord-Brabant, hierna te noemen: provincie,

Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, mevrouw K.H. Ollongren, hierna te noemen: minister,

Constateren gezamenlijk het volgende:

Met de Brainport Nationale Actieagenda hebben Rijk en regio de handen ineengeslagen voor het behoud en versterken van de economische kracht van deze regio. Dat is goed voor de ontwikkeling van Nederland. Brainport Eindhoven laat al meer dan 10 jaar bovengemiddelde economische groeicijfers zien en dat vertaalt zich ook in een schaa sprong en groeiopgave (kwantiteit en kwaliteit), die het draagvermogen van de regio te boven gaat en ook inzet van Rijk en provincie vraagt. Een aantrekkelijk vestigingsklimaat is immers een belangrijke en noodzakelijke voorwaarde om de economische kracht van de regio voor Nederland te behouden en versterken.

Aansluitend op de Brainport Nationale Actieagenda en als belangrijke pijler van een aantrekkelijk vestigingsklimaat, is de aanpak van de woonopgave die zich in deze regio aftekent. De regio Eindhoven ervaart momenteel de gevolgen van het huidige woningtekort, de daarbij behorende prijsstijgingen en de druk op de betaalbaarheid van de regio voor vooral de middeninkomens. Dit vraagt om een versnelling van de woningbouwproductie en het wegnemen van belemmeringen. Brainport Eindhoven heeft met haar mainportstatus – naast Rotterdam en Schiphol – een bijzondere positie. Het hebben van voldoende beschikbare en betaalbare woningen om het (internationaal) talent naar deze regio te kunnen trekken en vervolgens vast te kunnen houden is daarmee een urgente opgave. Eindhoven als centrumstad heeft bovendien een specifieke opgave op het gebied van verstedelijking, met een majeure woningbouwopgave in het centrumgebied en de stationsomgeving, met als prioritaire transformatielocatie Eindhoven Internationale Knoop XL (Knoop XL). Ook ligt er een opgave op het gebied van sociale huur; in een regio waarin groei en inclusiviteit centraal staan moet er ook daarvoor voldoende plek zijn. Met de economische ontwikkeling en aantrekkingskracht komen er niet alleen hoogopgeleiden en hogere inkomens naar de regio, ook mensen met een lager inkomen moeten aan

een betaalbare woning kunnen komen. Tot slot ligt er een opgave voor voldoende aanbod voor studenten en starters op de woningmarkt in deze regio.

De aanpak van deze opgave vraagt de komende jaren publieke en private inzet in brede zin op veel gebieden die randvoorwaardelijk zijn voor het realiseren van een (vooral binnenstedelijke) woningbouwproductie: de (duurzame) bereikbaarheid van met name het stadscentrum van Eindhoven, een gezonde leefomgeving (in relatie tot luchtkwaliteit, geluidsoverlast en klimaatadaptatie), voorzieningen in de brede zin van het woord (inclusief een aantrekkelijke, groene en duurzame openbare ruimte) en een veilige en inclusieve samenleving waar iedereen naar eigen vermogen mee kan doen. Dit geldt niet alleen voor het groeiende aantal internationals in de stad en regio, maar ook voor mensen die al lange tijd hier wonen. De groeiopgave van de stad en regio Eindhoven is daarmee een integraal vraagstuk. Dit vraagt om een integrale wijkvernieuwingsaanpak, te beginnen in de wijk Woensel-Zuid in Eindhoven.

De opgave op het gebied van wonen beperkt zich niet tot de gemeentegrenzen van Eindhoven, maar raakt het hele Stedelijk Gebied Eindhoven<sup>1</sup> (SGE). In het SGE wordt gestreefd naar evenwichtige groei, die past bij de huidige ontwikkelingen. De bouwopgave in de regio zal vooral op binnenstedelijke locaties plaatsvinden. Daarnaast zijn de negen majeure locaties uit het Afsprakenkader Wonen 2017 van het SGE van belang.

Het Rijk hecht veel belang aan een toereikend woningaanbod dat aansluit op de woningbehoefte. Om kwaliteit in de stedelijke leefomgeving te borgen zal in de Nationale omgevingsvisie (NOVI) worden aangegeven hiertoe de ruimte in de bestaande gebouwde omgeving zoveel mogelijk te benutten, functies zoveel mogelijk te combineren en het ruimtebeslag zo klein mogelijk te houden. Het toevoegen van woningen kan zo ook een impuls geven aan de doelstellingen van mobiliteit, klimaatadaptatie, -mitigatie en gezondheid.

De toename van de woningbehoefte speelt zich voor meer dan de helft af in vijf grote stedelijke regio's; de Metropoolregio Rotterdam-Den Haag, de regio Utrecht, de Metropoolregio Amsterdam, de regio Eindhoven en de gemeente Groningen. Dit zijn ook de regio's waar het woningtekort nu al aanzienlijk is en de bouwopgave het grootst.

Daarbij is een regionale aanpak gewenst waarbij naast het versnellen van de woningbouw ook ten aanzien van de beschikbaarheid en kwaliteit van betaalbaar woningaanbod en de aanpak van excessen die het gevolg zijn van de krappe woningmarkt afspraken worden gemaakt. Een link met de bredere ruimtelijke opgaven als bereikbaarheid is daarbij van belang.

Voor de middellange termijn moet er voldoende plancapaciteit beschikbaar en geborgd zijn. De omvang en het karakter van daarvoor benodigde integrale gebiedsontwikkelingen zijn complex.

De minister wil samen met het SGE en de provincie via een integrale, langjarige aanpak de leefbaarheid van bovengenoemde wijkvernieuwingswijken aanpakken, zoals dat in Rotterdam-Zuid gebeurt. Deze aanpak past bij de nationale beleidsdoelstellingen, bijvoorbeeld om onderwijsachterstanden te bestrijden, het perspectief op werk voor kwetsbare groepen te verbeteren, te zorgen voor voldoende

---

<sup>1</sup> Het Stedelijk Gebied Eindhoven bestaat uit de gemeenten Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre. In dit gebied wonen meer dan 500.000 inwoners.



gekwalficeerd personeel voor bedrijven, het woningaanbod te verbeteren en te verduurzamen en de veiligheid voor burgers te vergroten.

Het Stedelijk Gebied Eindhoven, de provincie Noord-Brabant en de minister maken om die reden afspraken – een woondeal – met elkaar en streven met die afspraken een langjarig partnerschap na. Eindhoven, de provincie en BZK werken momenteel al samen, o.a. in REOS-verband, in de Brainport Nationale Actieagenda en als onderdeel daarvan, in Eindhoven Internationale Knoop XL. Deze woondeal is een aanvulling op deze lopende samenwerking.

De woondeals fungeren ook als regiospecifieke uitwerkingen van het Interbestuurlijk Programma (IBP) en de Nationale Woonagenda in die regio's waar de druk op de woningmarkt het grootst is.

SPREKEN HET VOLGENDE AF:

## **I Afspraken over het versnellen van de woningbouw en specifieke versnellingslocaties**

### 1. Versnellen woningbouwproductie

Het SGE heeft behoefte aan 27.000 woningen in de periode 2019 tot en met 2023. Deze behoefte raming geldt als richtinggevend bij de versnelling van de woningbouwproductie. De minister, de provincie en het SGE spreken het volgende af:

- a. Het zwaartepunt voor het realiseren van groen-stedelijke woonmilieus ligt – zoals vastgelegd in het Afsprakenkader Wonen SGE 2017 – in de negen prioritaire locaties: Aarle, Brandevoort, Blixembosch, Ekenrooi Zuid, Nuenen West, Meerhoven, Tongelrese Akkers, Waalre Noord en Zilverackers. De minister, de provincie en het SGE volgen de ontwikkeling van deze locaties als geheel op het gebied van aantallen en exploitatie. Het zwaartepunt voor het realiseren van centrum-stedelijke woonmilieus ligt in Eindhoven binnen de Ring (waaronder het centrumgebied en Knoop XL).
- b. Onderzoek toont aan dat de woningbehoefte in Eindhoven de komende vijf jaar ca. 15.000 woningen bedraagt (als onderdeel van het totaal van 27.000 voor het SGE). Dit vraagt een forse versnelling van de jaarlijkse woningbouwproductie naar ca. 3.000 woningen gemiddeld per jaar.
- c. De minister, de provincie en het SGE onderzoeken of de versnelling kan worden uitgevoerd binnen de bestaande mogelijkheden. Indien aanpassingen nodig zijn in bijvoorbeeld provinciale beleidskaders, regelgeving of instrumenten, dan spannen de provincie en het SGE zich gezamenlijk in om deze wijzigingen door te voeren. De minister spant zich in om, indien nodig, het toepassen van bestemmingsplannen met verbrede reikwijdte mogelijk te maken.

### 2. Monitoren van de woningbouwplanning en -programmering

De woningmarkt is per definitie – en zeker voor de middellange en langere termijn – omkleed met de nodige onzekerheden, samenhangend bijvoorbeeld met (veranderende) demografische, economische en sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen. Om hier goed op in te kunnen spelen wordt in 2019 door het SGE en de provincie een monitoringssysteem ingericht op basis waarvan jaarlijks afspraken worden gemaakt over de woningbouwplanning en -programmering in het SGE. De richtinggevende principes uit de Brabantse Agenda Wonen en de principes uit het Afsprakenkader Wonen 2017 zijn hierbij leidraad. Uitgangspunt is te voorzien in een realistisch, flexibel planaanbod op basis waarvan woningbouwlocaties versneld en vraaggericht worden ontwikkeld.

Doel van de monitoring is om steeds een actueel, gezamenlijk beeld te hebben van wat er speelt op de

regionale woningmarkt, waar knelpunten zijn of dreigen en welke strategieën moeten worden ingezet om de voortgang van de woningbouwproductie te bevorderen.

### 3. Tijdelijke woningen

Het SGE, de provincie en de minister spannen zich in om de acute druk op de overspannen woningmarkt te verminderen. Hiervoor dienen in 2019 ca. 1.000 tijdelijke woningen te worden gerealiseerd in het SGE, die bij voorkeur voor langere tijd (>10 jaar) gebruikt kunnen worden. Deze tijdelijke woningen worden beschikbaar gesteld aan een brede doelgroep, waaronder internationale kenniswerkers, arbeidsmigranten, studenten en woningzoekenden op de huidige wachtlijsten voor huurwoningen. Hierin hebben de woningcorporaties ook een rol. Om dit te doen heeft het SGE locaties aangewezen, hebben betreffende gemeenten hiervoor grond beschikbaar gesteld en zetten de provincie en de minister zich actief in om procedures te versnellen (o.a. Chw, zie artikel 5).

### 4. Expertteam Woningbouw

Ter ondersteuning van de ontwikkeling van de complexe centrum-stedelijke locaties en de negen locaties uit het Afsprakenkader Wonen SGE 2017 stelt de minister de kennis en expertise van het Expertteam Woningbouw aan het SGE ter beschikking.

### 5. Toepassing regelgeving

Het SGE maakt zoveel als mogelijk gebruik van de bestuursrechtelijke versnellingen uit de Crisis- en herstelwet (Chw). Dit bewerkstelligt een half jaar tijdswinst in iedere planprocedure die woningbouw mogelijk maakt. De minister, de provincie en het SGE onderzoeken of en eventueel hoe wettelijke belemmeringen die in de weg staan aan het realiseren van de afspraken in de Woondeal, eventueel met toepassing van de Chw, kunnen worden geslecht. In dit kader komen het SGE, de provincie en de minister in de eerste helft van 2019 met nadere voorstellen voor de toepassing van de Chw in de praktijk en de aanpak van knellende wet- en regelgeving. Bij deze voorstellen worden de signalen van het SGE met betrekking tot beperkingen rond tijdelijk wonen langer dan 10 jaar en de mogelijkheden tot versnelling van vergunningprocedures betrokken.

### 6. Versnellingsstafel Woondeal Stedelijk Gebied Eindhoven

Partijen richten een "Versnellingsstafel Woondeal regio Eindhoven" in, waaraan specifieke afspraken gemaakt worden om de woningbouw te versnellen en daarnaast (randvoorwaardelijke) voor thematische knelpunten (o.a. regelgeving, financiering, energietransitie, bereikbaarheid, betaalbaarheid middenhuur) oplossingen worden gezocht. Dit in aansluiting op het door Eindhoven in 2017 gelanceerde Bouwoffensief. Afhankelijk van het vraagstuk schuiven naast de gemeenten, de provincie en het Rijk, ook corporaties, marktpartijen, waterschappen, kennisinstellingen, bedrijfsleven en bewoners(organisaties) aan. Partners aan deze tafels prioriteren met elkaar de te bespreken thema's.

## **II Afspraken rond de werking van de woningmarkt**

### 7. Behoud van middenhuur

In het SGE is een tekort aan aanbod van woningen in het middenhuursegment. Zo behoren huurprijsstijgingen in het vrije segment in Eindhoven tot de hoogste van het land. Eindhoven raakt hiermee onbereikbaar voor veel groepen, waaronder internationale kenniswerkers waar bedrijven als ASML, Philips en NXP om zitten te springen.

a. De minister en het SGE spreken af om samen te werken om excessen tegen te gaan bij huurprijzen van bestaande woningen, door een plafond te stellen aan de maximale huurprijzen die gevraagd mogen



worden. Gezamenlijk wordt ten behoeve van lokaal maatwerk 'middenhuur' één instrument verder onderzocht en uitgewerkt, namelijk maximale huur via % WOZ. Tegelijkertijd zet het SGE zich in om in de tussentijd het gesprek aan te gaan met investeerders en ontwikkelaars, om in gezamenlijkheid te komen tot een goede samenwerking in het middenhuur segment.

b. Op dit moment kent het SGE een tekort aan middenhuurwoningen, met een huurprijs tussen de €710,- en €850,- . Woningcorporaties kunnen hier een belangrijke rol in spelen. De minister en het SGE verkennen samen de mogelijkheid om deze woningen te behouden en te realiseren, waaronder de toepassing van de vereenvoudigde markttoets. De minister is daarom voornemens hiervoor een gezamenlijk overleg te starten met de gemeente, corporaties en huurdersorganisaties. Daartoe wordt de directeur expertteam woningbouw ingezet. Het bestaande wettelijke kader is daarbij uitgangspunt.

#### 8. Collegiale ondersteuning

De minister en het SGE, met uitnodiging aan de corporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), verkennen hoe collegiale financiering en ondersteuning tussen woningcorporaties de regionale sociale huursector kan verbeteren, waaronder uitruil van woningen tussen corporaties om versneld te kunnen verduurzamen. De regio, corporaties en het WSW bezien daartoe met BZK mechanismen indien nodig en binnen grenzen van het risicokader. Dit met in acht nemen van de eigen verantwoordelijkheid en binnen de kaders van de Woningwet. De minister zet hiervoor de directeur van het Expertteam Woningbouw in en partijen spreken af om binnen een half jaar tot concrete afspraken te komen. De minister is bereid te kijken naar flankerende maatregelen en het wegnemen van belemmeringen.

#### 9. Aanpak malafide verhuurders

Eindhoven heeft de afgelopen jaren woonoverlast in beeld gebracht en instrumentarium daarvoor ontwikkeld, waaronder een data-tool om woonfraude op te sporen en spelregels voor woningsplitsing. Voor de uitvoeringstoepassing en handhaving hiervan wil Eindhoven een pilot uitvoeren in Oud-Woensel, waarvoor de minister €230.000,- beschikbaar stelt, waarbij tevens de verbinding wordt gezocht met vraagstukken op het gebied van ondermijning (zie artikel 20). De opgedane kennis en ervaringen omtrent de invoering en uitvoering van deze pilot zal Eindhoven delen met de minister en de G4/G40.

#### 10. Studentenhuisvesting

a. De vraag naar studentenhuisvesting in Eindhoven is groot. Eindhoven intensiveert daarom de komende drie jaar de lokale samenwerking met huisvesters, onderwijsinstellingen, studenten en internationale studenten en formuleert in gezamenlijkheid huisvestingsplannen met als doel om binnen tien jaar vraag en aanbod lokaal in evenwicht te brengen.

b. Genoemde partijen onder 10a brengen vraag en aanbod van studenten- en jongerenwoningen in beeld en bekijken wat nodig is om – nu en in de toekomst – te voldoen aan de onderling afgestemde behoefte. Het gaat om ambities, verwachte aantallen studenten, gemeentelijk beleid, de beschikbaarheid van woningen en de woonwensen.

c. De minister draagt bij aan het verbeteren van de cijfermatige inzichten in vraag en aanbod van studentenhuisvesting. Daarnaast faciliteert de minister onderzoek naar knelpunten in studentenhuisvesting. Het gaat hierbij om knelpunten bij het aanbod van onzelfstandige kamers, nieuwe huurarrangementen voor kortdurende contracten en omgang met leegstandgaranties bij onderwijsinstellingen. Eindhoven werkt aan het invullen van de acute vraag voor huisvesting en kijkt hiervoor ook naar tijdelijke woningen (zie artikel 3).

### 11. Nieuwe en vernieuwende woonconcepten

a. In de Brainport Nationale Actieagenda staan de innovatieve onderwerpen die interessant zijn voor woningmarkt- en woningbouwvraagstukken. Het gaat dan om energietransitie (bijvoorbeeld zonnepanelen grootschalig toepassen), slimme en duurzame mobiliteit en langer thuis wonen. Ook andere nieuwe en vernieuwende woonconcepten (voorbeeld 3D geprinte woningen) kunnen bijdragen aan het realiseren van de woningbouwopgave. Maar ook bijvoorbeeld Brainport Smart District, een slimme wijk middenin de Brainportregio waar de nieuwste ontwikkelingen op het gebied van mobiliteit, duurzaamheid en energieopwekking worden toegepast. De minister stelt €150.000,- beschikbaar voor experimenten binnen het SGE op het gebied van nieuwe en vernieuwende woonconcepten.

b. Het Rijksvastgoedbedrijf zet rijkskantoor Karelspoort Eindhoven in voor het experiment duurzame digitalisering van gebouwtransformatie. Het Rijksvastgoedbedrijf stelt de 4 panden Karelspoort Eindhoven (Karel de Grotelaan 4 en Anna van Engelandstraat 8) vanaf 2022 gefaseerd overtoollig. Partijen spreken af dat het Rijksvastgoedbedrijf de kantoren duurzaam zal laten transformeren naar woningen via een experiment digitalisering van de vraag, vanuit de integrale gebiedsgerichte aanpak van de gemeente Eindhoven. De gemeente zal medewerking verlenen aan het experiment, onder meer door wijziging van de planologische bestemming. Het Rijksvastgoedbedrijf zoekt over de verdere voorwaarden afstemming met de gemeente Eindhoven. Naast dit experiment onderzoeken de gemeente Eindhoven, het ministerie van BZK en het Rijksvastgoedbedrijf of andere experimenten de woningmarkt in Eindhoven kunnen verbeteren.

### **III Afspraken over voldoende plancapaciteit**

#### 12. 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 deze productie mogelijk te maken is ook hier artikel 1 lid c van toepassing. Ter onderbouwing gaat het SGE in 2019, in samenwerking met de provincie, de regionale woningbehoefte nader onderzoeken. De minister stelt hiervoor €100.000,- beschikbaar. De uitkomsten hiervan worden gebruikt voor een actualisatie van het woningbouwprogramma vanaf 2024, als onderdeel van het huidige afsprakenkader.

#### 13. Monitoren

Op basis van het genoemde monitoringssysteem in artikel 2, bespreken de minister, Eindhoven, de provincie en het SGE jaarlijks de ontwikkeling van de feitelijke woningbouwproductie en de woningbehoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief, evenals de (harde en zachte) plancapaciteit, met specifieke aandacht voor de betaalbaarheid. Indien nodig wordt op basis van deze monitoring extra inzet gepleegd.

#### 14. Dashboard Verstedelijking

De minister biedt aan om, in samenwerking met de regio, het instrument Dashboard Verstedelijking van het College van Rijksadviseurs in te zetten om verstedelijkingsstrategieën en locatiekeuzen te onderzoeken op hun maatschappelijke meerwaarde/kosten en op de effecten op duurzaamheid, bereikbaarheid, leefbaarheid, etc.



#### IV Afspraken met betrekking tot integrale gebiedsontwikkeling in Eindhoven

##### 15. Lange termijn scenario binnenstedelijke transformatie

Eindhoven werkt aan de transformatie van diverse binnenstedelijke locaties (o.a. spoorzone, waaronder Knoop XL, Striip S en Striip T). De minister, de provincie en Eindhoven onderstrepen het belang van deze integrale gebiedsontwikkelingen voor het verbeteren en behouden van het vestigingsklimaat in Eindhoven en voor de verstedelijkingsopgave binnen het SGE.

a. De minister en Eindhoven spreken af een lange termijn scenario-analyse verstedelijking en mobiliteit op te stellen en jaarlijks te monitoren. Dit onderzoek kan de basis vormen voor keuzes en afspraken over de wijze van verstedelijking en benodigde investeringen op het gebied van mobiliteit. Daar waar het Rijk op het gebied van mobiliteit mogelijk één van de bekostigende partijen is, is het BO-MIRT de aangewezen plek voor besluitvorming. Over agendering van de vraagstukken op het BO-MIRT besluiten regio en Rijk gezamenlijk.

b. Eindhoven onderzoekt de mogelijkheid van het instellen van een verstedelijkingsfonds. De minister gaat aan de slag met instrumentarium gericht op gebiedsontwikkeling, zoals de mogelijkheden voor het verhalen van kosten voor publieke voorzieningen. Daarnaast onderzoekt de minister hoe de werking van het gemeentefonds en van de verhuurderheffing kan bijdragen aan de verstedelijkingsopgave.

##### 16. Lange termijn transformatie: Eindhoven Internationale Knoop XL

De minister, Eindhoven, de provincie en de minister van IenW zijn in 2017 overeengekomen samen te werken aan de transformatie van Knoop XL. Knoop XL is een majeure verstedelijkings- en verdichtingsopgave die investeringen vraagt van het Rijk, de provincie en de regio Eindhoven. Op korte termijn zijn er ingrepen nodig in en buiten het gebied Internationale Knoop XL om het toevoegen van het programma, waaronder forse aantallen woningen, mogelijk te maken.

a. De minister en Eindhoven constateren dat er behoefte is aan capaciteit, kennis en expertise om de transformatie vorm te geven en te begeleiden. Deze governance voor de realisatie van de opgave Knoop XL wordt momenteel uitgewerkt in een plan van aanpak en een samenwerkingsovereenkomst tussen de minister, IenW, provincie en Eindhoven. Over de exacte inzet maakt de minister concrete afspraken op basis van het plan van aanpak en de samenwerkingsovereenkomst.

b. Eindhoven komt tevens tot een businesscase voor Knoop XL zodat meer inzicht ontstaat in het opbrengstpotentieel, benodigde voorinvesteringen, de cashflow van kosten en opbrengsten, in welke mate die verhaald kunnen worden en in hoeverre er sprake is van een financieringsgat. Dit conform het Plan van Aanpak Knoop XL.

c. Eindhoven en de minister verkennen in 2019 gezamenlijk of het Rijksvastgoedbedrijf een kwalitatieve impuls kan geven aan de ontwikkeling van Knoop XL om zo tot een gebiedsgerichte duurzame ontwikkeling te komen.

##### 17. Spoorzone Eindhoven

Naast behoefte aan kennis en capaciteit worden ontwikkelingen rond het spoor mogelijk belemmerd door (intensivering van) vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor. Op dit moment is er sprake van een overschrijding van het groepsrisico voor het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor. De voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen leiden tot een verdere overschrijding van dit groepsrisico en de huidige omvang van het vervoer van gevaarlijke stoffen werkt nu al beperkend voor de verdichtingsopgave in de spoorzone van Eindhoven. Eventuele verdere intensivering van dit vervoer



kan deze verdichtingsopgave (centrum-stedelijk wonen) in de weg staan. De minister spant zich in om effecten op de planontwikkeling en verdichtingsopgave in de spoorzone Eindhoven zoveel mogelijk te beperken.

#### 18. Transformatielocaties

Het SGE en de minister onderzoeken gezamenlijk of er transformatielocaties versneld kunnen worden met de Financieringsfaciliteit Binnenstedelijke Transformatie (hierna: Transformatiefaciliteit). Daarin heeft de minister €38 miljoen beschikbaar gesteld van waaruit geldleningen verstrekt kunnen worden ten behoeve van voorinvesteringen op transformatielocaties. In de eerste helft van 2019 wordt een bijeenkomst georganiseerd met het SGE en actieve ontwikkelende partijen om de mogelijkheden van de transformatiefaciliteit te bespreken.

#### 19. Wijkvernieuwing

De minister geeft samen met Eindhoven de wijkvernieuwing een impuls, te beginnen in de wijk Woensel-Zuid. Het gaat om een integrale aanpak waarbij de sociale en fysieke wijkvernieuwing hand in hand gaan, en waarbij - daar waar transformatie speelt - een verbinding wordt gelegd met de energietransitie. De integrale leefbaarheidsaanpak in Rotterdam-Zuid strekt tot voorbeeld, waar de minister kennis en expertise op kan inbrengen: aanpak onderwijsachterstanden, verbetering en verduurzaming woningvoorraad, aansluiting onderwijs-arbeidsmarkt, verbetering veiligheid. Hiertoe wordt een bijzondere samenwerkingstafel ingericht waaraan naast vertegenwoordigers van beide partijen lokale en regionale partners deelnemen, die actief zijn in het sociaal domein en op het gebied van veiligheid. Deze bijzondere samenwerkingstafel maakt een analyse van deze kwetsbare wijken en onderzoekt en ontwikkelt aanpakken voor sociaal-maatschappelijke opgaven en initieert daartoe projecten die worden gekoppeld aan en/of onderdeel uit gaan maken van de diverse woningbouwprojecten.

#### 20. Ondernijning

Bij de aanpak van problemen veroorzaakt door jarenlange ondernijnde activiteiten hoort een overheid die optreedt tegen spookbewoning, leegstand, huisjesmelkerij, misbruik van gelegenheidsstructuren in de bovenwereld (o.a. werkprocessen binnen de gemeente), etc. Daarnaast is het van belang om tegen te gaan dat economische investeringen worden gedaan om geld wit te wassen. De minister en Eindhoven spreken daartoe af een pilot in te richten in de wijk Oud-Woensel (onderdeel van Woensel-Zuid), gericht op de aanpak van ondernijning, waarvoor de minister €270.000,- beschikbaar stelt. In deze pilot richt Eindhoven zich in ieder geval op de volgende activiteiten:

- Het inrichten van een Veiligheids Informatie Knooppunt (VIK), waarmee een (fenomeen)analyse wordt gemaakt van ondernijningssignalen in de wijk.
- Deze ondernijningssignalen worden gekoppeld aan vastgoedbezit en financieel-economische activiteiten (witwassen en huisjesmelkers).
- Vervolgens wordt deze analyse vertaald in een handelingsplan voor interventies (publiek-private preventie, toezicht en handhaving).
- Nadat de eerste preventie- en handhavingsactiviteiten hebben plaatsgevonden wordt dit opgevolgd door hercontroles en zo nodig Bibob-trajecten, als barrière voor eventuele herhaling.

Eindhoven heeft daarvoor nodig capaciteit voor data-analyse, preventie, handhaving, expertise (waaronder juridisch) en aanpak. De ervaringen uit de pilot vertaalt Eindhoven naar de inrichting en een werkwijze in de eigen organisatie en voor andere betrokken partijen. Vervolgens zal Eindhoven de aanpak verbreden naar andere gebieden in de stad, om per wijk een gefocuste aanpak te ontwikkelen.



Eindhoven maakt in de pilot o.a. gebruik van instrumentarium uit en ervaringen die zijn opgedaan met de City Deal Zicht op Ondernijning en de Impuls Weerbaar Bestuur.

#### 21. Verduurzaming

De buurt 't Ven is door de gemeente Eindhoven aangewezen als één van de pionierbuurten in het kader van het gemeentelijke Plan van aanpak 'Naar aardgasloos verwarmen en koken'. De minister heeft in het kader van het programma Proeftuinen Aardgasvrije Wijken een financiële bijdrage voor de wijk 't Ven toegekend; deze wijk zal daarbij deels overgaan op een warmtenet en deels gebruik gaan maken van all-electric oplossingen. De doelstelling is eind 2021 526 woningen en 12 andere gebouwen in het plangebied van het aardgasnet af te hebben. Het uiteindelijke doel is dat uiterlijk in 2030 het aardgasnet in deze wijk weggehaald is. De minister ondersteunt Eindhoven bij de uitvoering van de pilot onder andere met het faciliteren van kennisdeling tussen gemeenten. Eindhoven spant zich in om nieuwe pilots te ontwikkelen in andere wijken in Eindhoven en maakt daartoe voor 2021 een analyse van elke wijk.

#### 22. Energietransitie

De woningbouwopgave van Eindhoven wordt in principe gasloos gerealiseerd. Omdat Eindhoven erg weinig lokale duurzame warmtebronnen heeft, geeft dit een grote extra belasting voor het elektriciteitsnet en een belasting voor de beschikbare ruimte in de ondergrond voor Warmte Koude Opslag. Dit kan een beperkende factor voor de woningbouwopgave vormen. De minister en Eindhoven spreken af te onderzoeken of er mogelijkheden voor gemeenten zijn om strengere eisen voor isolatie te stellen dan het Bouwbesluit voorschrijft. In het kader van de Regionale Energiestrategie (RES) vindt onderzoek plaats naar de mogelijkheden van de verschillende energiebronnen in de regio Eindhoven. Mede op basis daarvan kan worden overgegaan tot het opstellen van de gemeentelijke Warmtetransitievisie. Via het Kennis- en Leerprogramma van het Programma Aardgasvrije Wijken geeft BZK hierbij informatie en ondersteuning.

### **V Overige randvoorwaarden en condities**

23. Het SGE, de minister en de regionale woningcorporaties verkennen de beschikbare investeringscapaciteit van corporaties in relatie tot de grote opgaven in de regio op het gebied van energietransitie, duurzaamheid (waaronder circulair en klimaatadaptief bouwen), betaalbaarheid en woningbouwproductie voor de komende 10 jaar. Rijk en Regio spreken af dat, indien uit het onderzoek blijkt dat de investeringscapaciteit van de corporatiesector in de woningmarktregio onvoldoende is om de investeringsopgaven te realiseren, gestart wordt met het uitwerken van mogelijke oplossingsrichtingen om de investeringscapaciteit te vergroten, voor zowel de kortere als langere termijn.

24. Het SGE, de minister en de regionale woningcorporaties onderzoeken welke mogelijkheden corporaties hebben in de DAEB (Dienst van Algemeen Economisch Belang) dan wel in de niet-DAEB-tak, om te investeren in leefbaarheid, bedrijfsronroerend vastgoed en maatschappelijk vastgoed, rekening houdend met de uitkomsten van de evaluatie en eventuele aanpassingen in regelgeving die daaruit volgen. Te denken valt aan samenwerkingsvormen (een wijkontwikkelingsmaatschappij of een vergelijkbare vorm in het kader van herstructurering) tussen gemeente, corporaties en private partijen.

25. De minister stelt € 750.000,- via een decentralisatie uitkering bij het gemeentefonds ter beschikking aan Eindhoven ter dekking van de afspraken uit artikel 9, 11, 12 en 20.

## VI Ten slotte

Door ondertekening van dit akkoord committeren partijen zich om samen te werken aan de geformuleerde afspraken. In de reguliere bestuurlijke overleggen waaraan partijen deelnemen, bespreken zij de voortgang van de gemaakte afspraken en de voortgang van de acties die daaruit voortvloeien. Desgewenst kan het akkoord worden aangevuld met nadere afspraken.

De minister, de provincie en het SGE streven met deze woondeal een langjarig partnerschap na. Deze overeenkomst heeft in principe een looptijd tot 2024. In 2024 bepalen partijen of beëindiging, wijziging of verlenging aan de orde is.

Zowel de minister, de provincie als Eindhoven (namens het SGE) wijzen een aanspreekpunt aan die verantwoordelijk is voor de (aansturing van) de uitvoering van de afspraken. Eens in het half jaar bespreekt een afvaardiging van de minister, Eindhoven (namens het SGE) en de provincie de voortgang van deze woondeal. Onderdeel van deze voortgang is het (mogelijk) doorontwikkelen van gemaakte afspraken tot nieuwe, het prioriteren van afspraken en eventueel aanpassen van afspraken aan de actualiteit. De voortgang van de uitvoering van deze woondeal zal jaarlijks worden vastgelegd in een voortgangsrapportage.

De minister, het SGE en de provincie nodigen belanghebbende partijen, zoals de woningbouwcorporaties in het SGE en actieve marktpartijen uit deze woondeal te onderschrijven, dan wel via uitwerkingsakkoorden zich aan te sluiten bij deze woondeal.

Aldus overeengekomen en in 3-voud ondertekend,  
Eindhoven, 7 maart 2019

De minister,

De gedeputeerde,

De wethouder,