



Samenwerkingsverband
Regio Eindhoven

Bestuurscommissie
Stedelijk Gebied Eindhoven

Keizer Karel V Singel 8
Postbus 985
5600 AZ Eindhoven
Tel: 040 2594594
E-mail: info@sre.nl
Internet: www.sre.nl
KvK: 17245531
Bankrek.nr.: 67.89.12.084
Iban: NL03 INGB 0678 9120 84

Aan de gemeenteraden van Eindhoven, Helmond,
Veldhoven, Geldrop-Mierlo, Best, Nuenen c.a.,
Son en Breugel, Waalre

uw kenmerk

uw brief van

ons kenmerk

datum

15 mei 2013

onderwerp

Convenant

e-mailadres

Gemeenten in stedelijk gebied vernieuwen samenwerking

De gemeenten in het stedelijk gebied Eindhoven van de regio Zuidoost-Brabant gaan hun samenwerking vernieuwen. Hiervoor is een nieuw bestuursconvenant gemaakt. In dit convenant worden afspraken gemaakt op het gebied van wonen, werken en de wijze van samenwerken. Om de doelen te realiseren worden ook afspraken gemaakt over het stimuleren van private investeringen en de ondersteuning van voorzieningen die voor het hele stedelijk gebied van belang zijn.

Vernieuwing BOR-afspraken

Het convenant wordt bij deze aan u voorgelegd. Het nieuwe convenant is een vervolg op de samenwerking die sinds 2005 op basis van het zogenaamde BOR-convenant bestond. Vernieuwing van de bestaande BOR-afspraken is nodig vanwege de gevolgen van de economische crisis, met name door stagnatie van nieuwbouw van woningen en bedrijfslocaties. Daarnaast kan met het nieuwe convenant beter invulling worden gegeven aan opgaven die voortvloeien uit de in de regionale agenda van het SRE geformuleerde Brainportambities.

Samenwerking op het gebied van 'werken'

Over het thema 'werken' worden afspraken vastgelegd over (het terugdringen van het teveel aan plannen voor) nieuwe bedrijventerreinen en over herstructurering van verouderde bedrijventerreinen. De acht gemeenten werken inmiddels samen op de uitgifte van werklocaties. Er zijn afspraken gemaakt om tot een gezamenlijke grondprijsystematiek te komen en er is afgesproken om intensiever met het bedrijfsleven samen te werken.

Samenwerking op het gebied van 'wonen'

Over het thema wonen zijn afspraken gemaakt over het streven naar een evenwicht tussen stad en randgemeenten voor wat betreft sociale woningvoorraad en vrije sectorwoningen, de focus op de bestaande voorraad en de spreiding van huisvesting van bijzondere doelgroepen (zorg, ex-gedetineerden, etc.).



Samenwerking op het gebied van 'financiering'

In het convenant is ook de basis gelegd voor programmatische financiële ondersteuning van private en publieke projecten. Uitgangspunt is een nog uit te werken programmatisch kader en dat het fonds naar behoefte gevuld zal gaan worden. Dit kan vanwege het budgetrecht van uw raad uiteraard pas na uw instemming. Aangezien het programmatisch kader nog uitwerking moet krijgen kunnen we op dit moment over de hoogte van de gemeentelijke bijdragen nog geen uitspraken doen.

Ondertekening convenant

Het convenant wordt nu voorgelegd aan de gemeenteraden van de gemeenten die al in het BOR-convenant met elkaar samenwerken (Eindhoven, Helmond, Veldhoven, Son en Breugel, Best, Nuenen c.a., Waalre, Geldrop-Mierlo).

Bij akkoord van de acht gemeenteraden zal het convenant in september worden ondertekend.

De colleges van de gemeenten Valkenswaard en Oirschot hebben aangegeven belangstelling te hebben voor aansluiting bij het stedelijk gebied en dus voor ondertekening van het convenant. Mogelijk zullen zij het ook voorleggen aan hun gemeenteraden.

Met de vernieuwde samenwerking is er een basis om de uitdagingen voor het stedelijk gebied aan te pakken. Het perspectief is dat verdere intensivering en verbreding van de samenwerking in de toekomst nodig is om de inwoners van het stedelijk gebied goed te bedienen.

Uiteraard ben ik bereid in uw raad verdere toelichting te geven op dit convenant.

Met vriendelijke groeten,

Drs. J.M.L.N. Mikkers,
Voorzitter bestuurscommissie Stedelijk Gebied Eindhoven.

Tel: 040-25 84 108

LOGO s

Bestuursconvenant Stedelijk Gebied Eindhoven 2013

VISIE OP HET STEDELIJK GEBIED EINDHOVEN; DE MOTOR VAN BRAINPORT

Brainport-ambities

Rond Eindhoven komen Brainport, Eindhoven-Leuven-Aachen-Triangle, A2 ontwikkelingsas, Agenda van Brabant en topsectorenbeleid samen. Hightech en Design in combinatie met maakindustrie, life sciences, food, automotive en maintenance, alsmede een inspanning voor Research & Development op internationaal hoogstaand niveau zijn kenmerkend, voor een regio die zich ontwikkelt tot een mondiale 'place to be'.

We werken dan ook gezamenlijk aan de ambities uit het Brainport2020-programma om tot de technologische top-3 van Europa en de top-10 van de wereld te horen. Omdat we ervan overtuigd zijn, dat een sterke economie de drager van het welvaren van onze regio is waarvan al onze inwoners kunnen profiteren.

Talenten combineren

De gemeenten van het Stedelijk Gebied Eindhoven zien hun samenwerking als noodzaak vanuit hun gezamenlijke verantwoordelijkheid voor een optimale ontwikkeling van dit specifieke gebied. Een woon- en leefomgeving van hoge kwaliteit is voorwaarde voor een aantrekkelijke vestigingsplek voor nieuwe inwoners en een onmisbare onderlegger voor het verder ontwikkelen van de kracht en vitaliteit van onze Brainportregio.

De gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven zijn zich bewust van de talenten die elke zelfstandige gemeente heeft. Het ontwikkelen van die individuele talenten draagt bij aan een bloeiend Stedelijk Gebied en is nodig voor de gezamenlijke opgave en past daarmee ook in een bloeiende krachtige Brainport Regio Eindhoven.

De kracht

Kracht van Brainport is de unieke combinatie van wonen, werken en recreëren – Daily Urban System – en afwisseling tussen stedelijk en landelijk, tussen high tech en robuust groen, tussen kleinschalige cultuurhistorie en grootstedelijke internationale allure. Om die reden is ervoor gekozen om taken op het gebied van regionale economie, ruimte en infrastructuur voor Zuidoost Brabant gezamenlijk in te richten op het SRE-niveau.

Dit Daily Urban System is nog sterker merkbaar binnen het Stedelijk Gebied Eindhoven. We vormen een compact samenhangend gebied met een aantal concrete opdrachten.

We staan in verbinding met elkaar op zoveel manieren, inwoners bewegen zich tussen onze gemeenten, in wonen, werken en recreëren, en maken gebruik van infrastructuren en voorzieningen. Voor hen gelden geen gemeentegrenzen. We moeten dus in het Stedelijk Gebied werken als ware we één gemeente.

Dynamisch

Het Stedelijk Gebied heeft als belangrijkste opdracht om de ambities van Brainport 2020 en de doorontwikkeling daarvan te faciliteren, middels hoogwaardige werkgebieden, een gevarieerd, wervend woonmilieu en een aansprekend pakket aan voorzieningen op terreinen als kunst, cultuur, sport en recreatie. Verbindingen met en in dit gebied zijn van uitstekend niveau via lucht, weg en rail, alsook digitaal. Daarmee wordt het Stedelijk Gebied op een niveau van voorzieningen gebracht dat internationaal concurrerend is.

De wens tot samenwerking en de verbondenheid van gemeenten aan de samenwerking moet een constante zijn. Zij is weliswaar vrijwillig, maar zeker niet vrijblijvend. En is ook dynamisch.

De keuzes die gemaakt worden staan in open verbinding met de tijdgeest. Invloeden als economische hoogconjunctuur of juist niet, bepalen wat en waar kan en moet gebeuren. Daarop moet snel en krachtadig op kunnen worden gestuurd. De samenwerking is flexibel, maar tegelijk ingebed en goed verankerd.

Slagvaardige publieke samenwerking

Een slagvaardige samenwerking tussen de overheden in de regio en in het bijzonder het stedelijk gebied is van groot en wellicht doorslaggevend belang om, samen met de maatschappelijke partners, de ambities waar te kunnen maken. Wij geloven in 'grenzeloze' demografie en economie. Wij zijn helder, transparant en eenduidig in de manier waarop we inspelen op de maatschappelijke vragen. Daarom werken we bestuurlijk samen als 'als ware we één gemeente'. Vanuit onze inhoudelijke ambities. Voorop staat het bereiken van resultaten voor onze inwoners en bedrijven en het ontwikkelen van gezamenlijke slagkracht. Dat betekent samen kiezen en samen delen vanuit de aanname, dat wat positief is voor het collectief ook positief is voor de individuele gemeenten. We gaan daarom vrijwillig, maar zeker niet vrijblijvend samenwerken aan een samenhangend en concreet programma. Wij zijn ervan overtuigd dat door samenwerking en onderlinge afstemming van voorzieningen meer gerealiseerd kan worden dan vanuit alle gemeenten afzonderlijk.

In onze samenwerking staat dan ook het leveren van resultaten en het vermijden van niet-productieve bestuurlijke drukte voorop. Deze samenwerking is primair publiek, maar heeft mede als doel coproductie en cocreatie met marktpartijen en andere belanghebbenden makkelijker aan te gaan en mogelijk te maken. Wij willen als gezamenlijke gemeenten een goede partner voor maatschappelijke initiatieven zijn. We laten dan ook ruimte voor dit initiatief. Burgers en maatschappelijke organisaties hebben een overheid nodig die met ze meedenkt en hun initiatieven verder brengt in plaats van reguleert of overneemt. Hiermee versterken we onze traditie van de triple-helix.

Samenwerking vereist eigenaarschap: er echt zelf van zijn. We organiseren de samenwerking in onze eigen organisaties. Maken het onderdeel van onze reguliere processen en werken niet via hulpstructuren buiten de gemeenten. We leggen daarmee focus op ons werk; het leveren van resultaten en de nadruk op organiseren en niet op de organisatiestructuur. Proces-ondersteuning voor onze samenwerking regelen we gebundeld vanuit Eindhoven. Bekostiging hiervan gebeurt uit middelen die vrijkomen uit de verlaging van de inwonersbijdrage door transitie van het SRE.

Samenwerkingsthema's

Vanuit de historie van de samenwerking in het stedelijk gebied Eindhoven (BOR) werken we primair samen op het gebied van de thema's Wonen en Werken. Naast deze thema's vraagt het stedelijk gebied in de nabije toekomst, zeker in dit economisch tij, ook om samenwerking op nieuwe terreinen, zoals bovenlokale voorzieningen, cultuur, sport, en evenementen.

De woningmarkt nu en in de toekomst is onzeker. Dit betekent echter niet dat de oorspronkelijke doelstelling niet meer actueel is. Het terugdringen van de scheefheid en de verhouding sociale woningbouw versus vrije sector, is in het stedelijk gebied nog onverkort actueel. Maar deze doelstelling plaatsen we in het huidige tijdsbeeld. We hanteren de

principes van regionale woonruimteverdeling en maken hierover stevige, nieuwe, niet vrijblijvende inhoudelijke afspraken, met een focus op de bestaande (sociale) voorraad en de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Als sluitstuk zullen we hierover gezamenlijke prestatieafspraken maken met de woningcorporaties in het stedelijk gebied.

Op het terrein van werken streven we in het bijzonder naar hoogwaardige bedrijventerreinen, die optimaal tegemoet komen aan de behoefte en mogelijkheden in de markt. We gaan – naast de veranderende manier van werken - daarbij uit van een bovengemiddelde economische groei waarop we moeten anticiperen. We gaan voor reductie van de overprogrammering en herstructurering van verouderde bedrijventerreinen. Daarbij kijken we ook over onze eigen grenzen heen naar bijvoorbeeld De Peel. En we gaan tot slot werken als ware er sprake van 1 loket voor bedrijfshuisvesting.

Financiering

Slagkracht is nodig om al onze gezamenlijke ambities waar te maken. Met name op de nieuwe thema's zoals bovenlokale voorzieningen. Dat doen we mede door het bestaande financieringsfonds strategische projecten bij besluitvorming over het nieuwe convenant te vervangen door een nieuw financieel instrumentarium. Hiermee willen we uitvoering geven aan een op te stellen op Brainport 2020 gebaseerd uitvoerings- en investeringsprogramma. Gemeentelijke financiering is vooral een middel om aanvullende subsidies, bijdragen of betrokkenheid te verkrijgen van andere overheden, het bedrijfsleven en kennis- en onderwijsinstellingen (cofinanciering). Een gezamenlijke inhoudelijke agenda geeft ook meer kansen voor subsidies van Europa, rijk en/of provincie.

Toekomst

Het navolgende convenant vormt de basis voor een intensievere samenwerking in het Stedelijk Gebied Eindhoven. Uiteraard moeten er gaandeweg nog allerlei zaken verder worden uitgewerkt. We zijn er klaar voor om dit met elkaar en onze maatschappelijke partners op te pakken om de Brainport 2020 ambities te realiseren.

1 Samenwerkingsmodel

Karakter bestuursconvenant

- 1.1 Dit bestuursconvenant omvat bindende afspraken tussen de gemeentebesturen over de afstemming en uitvoering van de bij de uitoefening van ieders toekomende publiekrechtelijke bevoegdheden. Het betreft afspraken over de voorgenomen vaststelling van ruimtelijke en beleidsplannen, over het toekennen van geldelijke bijdragen en over het alloceren van middelen voor doelen voortvloeiende uit dit bestuursakkoord.

Bestuurlijk platform

- 1.2. Er is een bestuurlijk platform bestaande uit één collegelid per deelnemende gemeente. In het platform zitten in ieder geval twee vertegenwoordigers vanuit ieder portefeuillehoudersoverleg als bedoeld onder 1.7. Het platform kiest een voorzitter en vicevoorzitter uit zijn midden. Een lid van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord Brabant maakt deel uit van het bestuurlijk platform als auditor/adviseur, zonder stemrecht.
- 1.3. Dit bestuurlijk platform heeft tot taak bestuurlijke afstemming omtrent: bewaking en ontwikkeling van visie, integraliteit en proces, monitoring en afspraken maken m.b.t. financiering van gezamenlijke projecten.
- 1.4. Het bestuurlijk platform komt minimaal twee keer per jaar bij elkaar en verder zo vaak als nodig wordt geoordeeld. In het platform kan een taakverdeling worden afgesproken. De vergaderingen zijn niet openbaar. Wel kunnen derden voor overleg worden uitgenodigd. Van de vergaderingen verschijnen wel openbare verslagen.
- 1.5. Bij besluitvorming wordt gestreefd naar algehele consensus. Mocht stemming aan de orde zijn dan vindt besluitvorming plaats bij meerderheid van stemmen. De vertegenwoordiger van Eindhoven heeft daarbij vier stemmen, de vertegenwoordiger van Helmond heeft twee stemmen, de vertegenwoordigers van de andere gemeenten hebben ieder één stem. Dit gaat uit van 6 randgemeenten. Bij toetreding van meer gemeenten wordt de stemverhouding zodanig aangepast dat Eindhoven en Helmond evenveel stemmen hebben als de randgemeenten.
- 1.6. Het bestuurlijk platform draagt zorg voor bestuurlijke afstemming over de in dit convenant bedoelde thema's met de andere subregio's binnen het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven en met het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven.

Portefeuillehoudersoverleggen

- 1.7. Er zijn portefeuillehoudersoverleggen, in ieder geval voor de thema's Wonen en Werken. Deze bestaan uit de portefeuillehouders van iedere gemeente. Zij handelen met een van te voren opgehaald bestuurlijk mandaat vanuit hun respectievelijke colleges.
- 1.8. Ieder portefeuillehoudersoverleg wijst uit zijn midden een voorzitter en vicevoorzitter aan die de afvaardiging vormen naar het bestuurlijk platform.

- 1.9. Taak van het portefeuillehoudersoverleg is uitvoering geven aan de afspraken per thema.
- 1.10. Het portefeuillehoudersoverleg komt minimaal vier keer per jaar bij elkaar en verder zo vaak zoals nodig wordt geoordeeld.

Ambtelijke ondersteuningsgroep

- 1.11. De vergaderingen van het bestuurlijk platform en de portefeuillehoudersoverleggen worden voorbereid door de ambtelijke ondersteuningsgroep. De voorzitter hiervan of diens vervanger woont de vergaderingen van het platform bij.
- 1.12. De ambtelijke ondersteuningsgroep bestaat uit de gemeentesecretarissen van de deelnemende gemeenten, dan wel hun vervanger. Zij komen periodiek onder voorzitterschap van een voor vier jaar uit hun midden gekozenen bijeen.
- 1.13. De ambtelijke ondersteuningsgroep zorgt voor: integrale voorbereiding van de vergaderingen, beheer en coördinatie van de in 1.3 bedoelde taken en de aansturing van de betrokken medewerkers. Hiertoe kunnen ook werk- of projectgroepen worden ingesteld.
- 1.14. Het secretariaat van de samenwerking wordt ondergebracht bij de gemeente Eindhoven. De ambtelijke ondersteuningsgroep draagt zorg voor adequate bemensing.
- 1.15. De kosten van het secretariaat worden begroot door het bestuurlijk platform, zijn voor gemene rekening naar rato van het aantal inwoners.
- 1.16. De beschikbaarstelling van de ambtelijke capaciteit in de in 1.13 genoemde werk- en projectgroepen geschiedt in principe met gesloten beurzen. In voorkomende gevallen kunnen - op aangeven van het bestuurlijk platform - andere afspraken gemaakt worden.

2. Opzet van de gezamenlijk financiering

Stimulering private investeringen

- 2.1. De gezamenlijke per 1 januari 2014 in te stellen financieringsfaciliteit strategische projecten is te onderscheiden in een deel voor de stimulering van private investeringen en een deel voor de ondersteuning van publieke voorzieningen van belang voor het totale stedelijke gebied. We maken hiertoe voor 1 januari 2014 een programmatisch kader. De faciliteit zal zo veel mogelijk opgezet worden in de vorm van een revolving fonds, waarin de opbrengsten terugvloeien om opnieuw aangewend te worden voor nieuwe initiatieven. Het geeft een financiële basis voor het verstrekken van garantieregelingen en financiële faciliteiten (zoals leningen) voor het wegnemen van drempels bij de realisatie van de doelstellingen van het convenant. Dit instrumentarium zal zodanig worden ingericht dat ook andere partijen, zoals andere overheden (Rijk en provincie), marktpartijen en Europa hierin kunnen co-financieren. De opbrengsten/inkomsten bestaan uit provisies, renteopslagen en terugkerende middelen uit garantieregelingen en leningen.
- 2.2. Externe partijen kunnen een beroep doen op en een aanvraag doen voor ondersteuning in de vorm van een garantieregeling of lening. Hiermee kunnen projecten "aangejaagd" worden. Uitgangspunten bij de verdere uitwerking zijn:
- de garantiestelling of leningen worden verstrekt tegen marktconforme tarieven.
 - daarbij worden maximale zekerheden gevraagd, zodanig dat het risico voor de faciliteit geminimaliseerd wordt tot maximaal 25%.
 - garanties of leningen worden alleen verstrekt voor (op termijn) sluitende businesscases (inclusief risicoanalyse), zodat op termijn de geleende middelen terugvloeien.
 - garanties en leningen vanuit de faciliteit omvatten niet meer dan 50% van de benodigde middelen.
 - garantie en leningen dienen binnen een periode van 5 jaar revolverend te zijn.
 - doelstelling is dat de beheerkosten van de faciliteit uit de opbrengsten (rente/provisie) moeten worden gedekt, waardoor alle middelen aan het eind van de looptijd in zijn geheel terugvloeien naar de geldverstrekkers. Desondanks bestaat het risico dat de gemeenten een deel van hun garantie/lening niet terugbetaald krijgen.
- 2.3. Voor toekenningen, betalingen en ontvangsten wordt een deugdelijke ondersteuning bij de gemeente Eindhoven ingericht.
- 2.4. Het bestuurlijk platform draagt zorg voor afstemming over de toekenning van garanties en leningen en participaties uit de financieringsfaciliteit Strategische projecten.

Voorzieningen van belang voor het totale stedelijke gebied

- 2.5. Daarnaast is er de afspraak dat op basis van een op te stellen programma bovenlokale voorzieningen in het belang van het totale stedelijk gebied, gezamenlijk bekostigd kunnen worden. Dit met de visie Brainport 2020 als uitgangspunt. Kerngedachte hierbij is dat niet wordt uitgegaan van de handelswijze “geld zoekt project” maar “project zoekt geld”. Dit impliceert dat er instemming van gemeenteraden nodig is.
- 2.6. Indien het bestuurlijk platform meent dat een project aan de criteria en visie voldoet, binnen de programmatische aanpak, zal de gemeenten gevraagd worden hiervoor een financiële bijdrage te leveren. De uitgewerkte businesscase zal afzonderlijk per project ter besluitvorming worden voorgelegd aan de gemeenteraden. Waarbij rekening gehouden dient te worden met de individuele planning en control-cycli van de deelnemende gemeenten. De gemeenten dienen dan afzonderlijk incidentele middelen beschikbaar te stellen.
- 2.7. Budget voor de realisatie van publieke voorzieningen als bedoeld in artikel 2.6 wordt pas beschikbaar gesteld nadat alle gemeenten voor het betreffende project of programma hierover afzonderlijk hebben besloten. Daarbij worden per project of programma afspraken vastgelegd over criteria, verdeelsleutels, voorwaarden en maximum bijdragen. .
- 2.8. De gemeenten krijgen de gelegenheid om de bijdragen voor deze voorzieningen op te nemen in hun begroting. Aansluiting wordt gezocht bij de gemeentelijke raads- en budgetcyclus.

3. Afspraken thema 'werken'

Inleiding

De portefeuillehouders economie hebben het afgelopen jaar samengewerkt aan de toekomst van werklocaties in het stedelijk gebied. Hierbij is het bedrijfsleven intensief betrokken geweest. De samenwerking heeft naast concrete afspraken voor een nieuw convenant ook geresulteerd in consensus over een visie op, en de randvoorwaarden voor, succesvolle samenwerking.

Deze consensus is het fundament op basis waarvan de portefeuillehouders economie in de toekomst samen verder gaan.

De visie op voor samenwerking bij het thema werken

- Gemeentegrenzen belemmeren een optimale economische ontwikkeling van de regio
- Efficiënt omgaan met middelen en ruimte is noodzakelijk (win – win ipv concurrentie)
- De problematiek is urgent, wethouders vinden dat het tijd is voor actie
- Een gezamenlijke, zakelijke aanpak is de beste oplossing
- Brainport 2020 is de stip aan de horizon.
- De oplossing ligt niet in het optuigen van zware bestuurlijke constructies
- De oplossing ligt wel in gezamenlijke besluitvorming en uitvoering

Randvoorwaarden voor samenwerking bij het thema werken:

- Vertrouwen (persoonlijke betrokkenheid en wil)
- Samenwerking op basis gelijkwaardigheid
- (Continue) regionale mindset
- Transparantie en communicatie (korte lijnen)
- Gedrag en omgangsnormen
- Vraaggerichte werkwijze (ondernemersperspectief)
- Wederkerigheid (balans in halen en brengen)
- Commitment voor een langere periode (bestand tegen veranderingen van politieke kleur)

Planning en programmering werklocaties (Kantoren, bedrijventerreinen en grootschalige detailhandelsvoorzieningen)

De markt voor werklocaties in het stedelijk gebied vormt een dynamisch geheel. Er zijn talloze voorbeelden van bedrijven die zich in de regio hebben gevestigd. Zij hebben gekeken naar de beste locatie, niet naar de ligging van de gemeentegrens. In het stedelijk gebied is daarom een gezamenlijke programmering en segmentering opgesteld. Het is van belang om het proces tot aanpassing van het programma cyclisch op te zetten: een continu proces van monitoren en actualiseren. Hiermee stappen we af van een ad hoc aanpassen van het programma. Heldere afspraken geven duidelijkheid voor overheden en marktpartijen. Uitgangspunt hierbij is dat gemeenteraden de kaders vaststellen en dat de portefeuillehouders de uitvoering voor hun rekening nemen.

Inhoud van planning en programmering

- 3.1. Gemeenten zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor een balans van vraag en aanbod van werklocaties in het stedelijk gebied. De gemeenteraden stellen daarom een

gezamenlijk programmering voor werklocaties vast. Dit programma kent een kwantitatieve (hectare) en kwalitatieve (segmenten) invulling.

- 3.2. Het programma voor bedrijventerreinen zoals dat nu wordt vastgelegd, is opgenomen in de bijlage. In dit programma zijn vraag en aanbod op elkaar afgestemd. (Het is ook vastgelegd in het poho/rro d.d. 28 november 2012, inclusief de verslagen van de twee bestuurlijke gesprekken in januari 2013.)
- 3.3. De programmering zoals vastgesteld in artikel 3.2 wordt in 2013 aangevuld met afspraken over detailhandel en kantoren voor zover het gaat om bovenlokale aspecten van beide thema's.

Monitoren van planning en programma

- 3.4. Jaarlijks wordt er een monitor bedrijfsterreinen opgesteld. Hierin worden de marktontwikkelingen opgenomen en komen de volgende aspecten aan bod.
 - Uitgifte van nieuw terrein naar de segmenten Oost – West
 - Opname van bedrijfshuisvesting binnen de bestaande voorraad
 - Planvoorraad naar omvang en hardheid, alsmede naar segment en Oost – West
- 3.5. Driejaarlijks wordt een actuele vraagraming opgesteld om het programma te herijken.
- 3.6. Voor de oostkant van het stedelijk gebied wordt voor de onder 3.4 genoemde monitor en de onder 3.5 genoemde vraagraming gebruik gemaakt van de gegevens die verzameld worden in het kader van de vraaggerichte pilot die in Helmond is opgestart.
- 3.7. Bij de onder 3.3 genoemde aanvulling van de programmering worden ook afspraken gemaakt over de monitoring.
- 3.8. Wanneer de provinciale methodiek voor het monitoren van bedrijfslocaties gereed is wordt hierbij aangesloten.

Aanpassen van planning en programma

- 3.9. Het programma wordt jaarlijks geactualiseerd door de portefeuillehouders economie. De resultaten van de actualisatie worden ingebracht in de regionale programmering zoals die wordt vastgesteld in het poho /rro en ter informatie aangeboden aan de gemeenteraden.
- 3.10. Eens in de drie jaar herijken gemeenteraden het programma op basis van de actuele vraagraming zoals genoemd onder 3.5. De portefeuillehouders economie bereiden deze herijking voor.
- 3.11. De eerste herijking van het programma zal plaatsvinden in 2016.
- 3.12. Tussentijdse aanpassingen van het programma kunnen plaatsvinden door middel van een unaniem besluit van de portefeuillehouders economie van het stedelijk gebied op basis van een concrete business case.

Gezamenlijk uitgifte werklocaties

Bedrijven zijn niet meer gebonden aan de gemeentegrens als grens van hun vestigingsgebied. Zij kijken verder, zowel binnen de regio als daarbuiten. Het doel is om zoveel mogelijk bedrijven te behouden voor en te vestigen in het stedelijk gebied. De samenwerkende gemeenten willen bedrijven het beste aanbod doen en alle mogelijkheden binnen het stedelijk gebied voorleggen. Hierdoor krijgt het bedrijf een integraal beeld van de kansen in de regio. Speerpunt van de samenwerking bij de uitgifte is het 1-loket.

De start van het 1-loket

- 3.13. De bedrijfscontactfunctionarissen van de betrokken gemeenten vormen samen 1-loket.
- 3.14. Zij komen periodiek bij elkaar en bespreken alle aanvragen met een bovenlokaal en boven regionaal karakter. Het betreft aanvragen van bedrijven, kantoren en grootschalige voorzieningen.
- 3.15. Op basis van de bespreking krijgt het bedrijf een advies over de mogelijkheden voor (her)vestiging in het stedelijk gebied. Hierbij wordt ook gekeken naar de mogelijkheden binnen bestaand vastgoed. Advisering vindt plaats door de gemeente die de case heeft ingebracht, tenzij anders wordt afgesproken.
- 3.16. Het loket werkt reactief, acquisitie maakt geen onderdeel uit van de taken van het loket.
- 3.17. De cases worden in vertrouwelijkheid van de vergadering besproken.
- 3.18. De behandelde cases worden geanonimiseerd opgenomen in de monitor zoals genoemd onder punt 3.4.
- 3.19. Het SRE zal deelnemen aan het loket om een verbinding te leggen met de andere subregio's in Zuidoost-Brabant.
- 3.20. Het loket brengt op basis van marktkennis advies uit aan de portefeuillehouders economie bij de 3.9 t/m 3.12 genoemde actualisatie, herijking en aanpassing van de programmering

De toekomst van het loket

- 3.21. Van belang voor het functioneren van het 1-loket is een duidelijke profilering en communicatie naar externen en ook intern. Er komt in 2013 een plan waarin staat aangegeven waar het regionale 1-loket voor staat, wie de doelgroepen zijn en met welke instrumenten de doelgroepen worden benaderd.
- 3.22. In het communicatieplan staat ook beschreven hoe externe partijen (o.a. makelaars) bij het loket betrokken worden.
- 3.23. De portefeuillehouders economie worden periodiek geïnformeerd over de voortgang van de samenwerking in het loket en beslissen indien nodig en middels een unaniem besluit over de verdere ontwikkeling van het loket.

Grondprijssystematiek

Voor de gemeenten die een samenwerking wensen 'als waren ze 1 gemeente' is het van cruciaal belang om transparant en uniform te zijn als het gaat over het toepassen van berekeningsmethoden voor grondprijzen. Als er verschillen bestaan in grondprijzen tussen gemeenten, maar ook binnen gemeenten, moeten die die verklaarbaar en uitlegbaar zijn. Binnen de samenwerking kan in de toekomst helder worden uitgelegd wat de grondprijssystematiek is en hoe de grondprijzen tot stand komen. Uitgangspunt is dat we de grondprijs de komende jaren op een marktconform niveau houden en, voor zover nodig, brengen. Vaststelling van de grondprijzen is en blijft formeel een gemeentelijke verantwoordelijkheid. In dit kader worden de volgende afspraken gemaakt.

De start en toekomst van een gezamenlijke grondprijssystematiek

- 3.24. De gemeenten spreken af te komen tot een gezamenlijke grondprijssystematiek binnen de juridische mogelijkheden. Binnen deze grondprijssystematiek worden verschillende grondprijsberekeningsmethoden gebruikt.

- 3.25. Elke berekeningsmethode kent een aantal parameters. Voorbeelden van parameters zijn de verwachte huur en bouwkosten. Als eerste stap worden door de gemeenten de relevante parameters geformuleerd voor de beschikbare bedrijfslocaties.
- 3.26. Als tweede stap wordt voor de parameters jaarlijks gezamenlijk een bandbreedte bepaald. Op basis van die bandbreedte van parameters kan een bandbreedte voor marktconforme grondprijzen worden bepaald.
- 3.27. Als derde stap bepalen de gemeenten binnen de bandbreedte voor hun bedrijfsterreinen de definitieve grondprijs, gedifferentieerd naar o.a. type terrein/vastgoed, ligging, zichtbaarheid etc.
- 3.28. Gemeenten maken in de zomer 2013 (medio september gereed) een eerste versie van de parameters inclusief de bandbreedte.
- 3.29. Ten behoeve van de gemeentelijke vaststelling van de grondprijzen vergelijkt het Bestuurlijk Platform de grondprijzvoorstellen met de bandbreedtes. Bij afwijken van de bandbreedte draagt de betreffende gemeente argumenten aan waarom ze in het algemeen of in het specifieke geval afwijkt.
- 3.30. Ter toetsing van de voorgestelde grondprijzen wordt ook een residuele berekening gemaakt, gecombineerd met een check/verfijning via andere methoden zoals de comparatieve methode om er ook voor te zorgen dat de prijs in lijn is met grondprijzen van andere partijen. Deze controle wordt gezamenlijk en steekproefsgewijs uitgevoerd.
- 3.31. Gemeenten informeren elkaar over de uiteindelijk vastgestelde grondprijzen voor bedrijventerreinen. Deze prijzen worden gepubliceerd.
- 3.32. Gemeenten evalueren na 2 jaar de werking van de grondprijssystematiek en gaan gezamenlijk specifieke thema's nader uitwerken, zoals bijvoorbeeld erfpacht en relatie gronduitgifte en externe financiering.

Samenwerking met bedrijfsleven

Tijdens het vormgeven van de samenwerking door gemeenten op het gebied van werklocaties is door gemeenten diverse keren overlegd met de markt om inzichtelijk te krijgen waar de behoefte zit. Op basis hiervan is onder andere het loket vormgegeven in de eenvoudige structuur zoals hierboven geschetst. De samenwerking met het bedrijfsleven verloopt naar wederzijdse tevredenheid en zal worden voortgezet en waar mogelijk geïntensiveerd.

Samenwerking en krachtenbundeling

- 3.33 Gemeenten in het stedelijk gebied blijven samenwerken met het bedrijfsleven op het gebied van werklocaties.
- 3.34 Per thema of project worden de relevante partijen en belanghebbende samengebracht met als doel gezamenlijk tot oplossingen te komen.
- 3.35 Het bedrijfsleven wordt in een vroeg stadium betrokken bij thema's en projecten zodat gezamenlijk gewerkt kan worden aan oplossingen.
- 3.36 Vertegenwoordigers van het bedrijfsleven kunnen zelf thema's en/of dossiers op het gebied van bedrijfshuisvesting agenderen bij de portefeuillehouders economie.
- 3.37 De portefeuillehouders economie bespreken periodiek gezamenlijk de samenwerking met het bedrijfsleven met BZW en KvK, met als doel deze te evalueren in indien nodig bij te stellen

Herontwikkeling werklocaties

- 3.38 In de visie Brainport 2020 is aangegeven dat de kwaliteit van bedrijventerrein belangrijk is voor de concurrentie op mondiaal niveau. Onder andere in kwalitatief opzicht kan de regio de komende jaren het verschil gaan maken. Om dit te stimuleren kan de financieringsfaciliteit Strategische Projecten (zie 2.1 e.v.) ingezet worden.

4. Afspraken thema 'wonen'

Doelstelling:

In het stedelijk gebied Eindhoven samen te werken met het doel de werking van de woningmarkt te verbeteren. Doelstelling is om in het Stedelijk Gebied Eindhoven te komen tot een meer evenwichtige verdeling van de woningvoorraad. Het terugdringen van de scheefheid, sociale versus vrije sector staat hierbij voorop. De huisvesting van de doelgroep van beleid neemt hier een centrale plaats in.

Definities:

Ter uitvoering van de afspraken hanteren partijen de volgende definities:

- Stedelijk Gebied Eindhoven: de gemeenten Eindhoven, Helmond, Best, Geldrop-Mierlo, Nuenen, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre
- Randgemeenten: Best, Geldrop-Mierlo, Nuenen, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre
- Primaire doelgroep: de huishoudens met een belastbaar inkomen onder de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag (zie voor de grens zelf de Regionale Begrippenlijst 2013)
- Doelgroep van beleid: de doelgroep volgens de Europese Commissie; de huishoudens met een gezamenlijk inkomen tot € 34.229 (Regionale Begrippenlijst 2013, jaarlijks te actualiseren)
- Sociale huurwoning: huurwoning tot de maximale huurprijsgrens van € 681,02 (Regionale Begrippenlijst 2013)
- Sociale koopwoning: koopwoning tot een koopprijs van €194.000 resp. € 205.700 (goedkope koopwoningen resp. goedkope energiezuinige koopwoningen met een maximale EPC van 0,5 (Regionale Begrippenlijst 2012)
- Kernvoorraad: de voorraad sociale huurwoningen (Regionale Begrippenlijst 2013)
- Sociale woningvoorraad: de som van het aantal sociale huurwoningen en het aantal sociale koopwoningen (Regionale Begrippenlijst 2013)

Afspraken:

Doelgroepen en Sociale voorraad

4.1. Uitgangspunt is dat elke individuele gemeente beschikt over een sociale woningvoorraad die groot genoeg is om de eigen lokale doelgroep van beleid + de sociale taakstelling op basis van de eerder gemaakte BSGE-afspraken te huisvesten.

a. De eigen lokale doelgroep van beleid betreft het aantal huishoudens dat staat vermeld in de tweede kolom van tabel 1, afgeleid uit de notitie "Sociale woningvoorraad en doelgroep in het Stedelijk Gebied – Zuidoost-Brabant", d.d. februari 2013 (bijlage 1).

b. Daarnaast wordt toegevoegd de sociale taakstelling op basis van de eerder gemaakte BSGE-afspraken. Het betreft de sociale nieuwbouwwoningen (circa 15%) in het kader van de BSGE-afspraken. De realisatie van deze sociale taakstelling wordt jaarlijks gemonitord in het kader van de actualisering van het Regionaal woningbouwprogramma. In 2010 en 2012 zijn de afspraken over de verdeling van de zogenaamde BSGE-woningen vernieuwd. De nieuwe aantallen zijn één op één opgenomen in het Regionaal woningbouwprogramma. Ook bij toekomstige actualisaties van het Regionaal woningbouwprogramma, zullen de afspraken,

zoals in het BSGE-convenant d.d. 9 maart 2005 is overeengekomen, zie bijlage 2 worden gerespecteerd.

4.2. Elke gemeente draagt zorg voor het op peil houden van de eigen sociale woningvoorraad. Jaarlijks wordt dit gemonitord door het gezamenlijk opstellen van een notitie sociale woningvoorraad. In deze notitie wordt vastgelegd, uitgaande van de nulmeting (gedaan in de notitie *"Sociale woningvoorraad en doelgroep in het Stedelijk Gebied – Zuidoost-Brabant, d.d. februari 2013"*) en gelet op de ontwikkelingen daarna:

- de grootte van de doelgroep
- de grootte van de sociale woningvoorraad
- de effecten van de plannen van de corporaties op de sociale voorraad
- en de sociale taakstelling die daaruit voortvloeit.

4.3. Indien uit de jaarlijkse monitor blijkt dat de afspraken over de sociale voorraad conform artikel het voorgaande niet worden gehaald, onderneemt de betreffende gemeente actie, waarbij in ieder geval de volgende mogelijkheden worden bekeken:

- realisatie van nieuwbouw in de betreffende sector
- afspraken over huurbeleid met de woningcorporatie(-s)
- sloop/renovatie/vervangende nieuwbouw
- afspraken inzake woonruimteverdeling
- afspraken over woningsplitsing.

Woonruimteverdeling*

4.4. Gemeenten spreken af de woonruimteverdeling af te stemmen door:

- a. ervoor te zorgen dat woningzoekenden eenvoudig en transparant inzicht kunnen krijgen in het aanbod van sociale huurwoningen van corporaties. De gemeenten werken daartoe in goed overleg met de corporaties aan het oprichten en beheren van een website waarop:
 - alle sociale huurwoningen die corporaties aanbieden kunnen worden bekeken
 - de woningzoekende kan zoeken op woonplaats of wijk, op prijs en grootte
 - de woningzoekende kan zien welke kans hij maakt om in aanmerking te komen voor de gewenste woning.
- b. het realiseren van een meer evenwichtige verdeling van de woonruimte voor bijzondere doelgroepen tussen de steden en de randgemeenten, zonder voorbij te gaan aan het belang van de cliënt/woningzoekende en de aanwezige zorginfrastructuur per gemeente.

In overleg met de betrokken corporaties zullen hiertoe praktische afspraken worden gemaakt. Monitoring van de woonruimteverdeling aan de benoemde bijzondere doelgroepen zal hiervan deel gaan uitmaken.

Voorrang geven aan huisvesting van bijzondere doelgroepen en urgenten heeft tot gevolg dat andere woningzoekenden langer moeten wachten op passende huisvesting.

In het kader van de (jaarlijkse) monitor woonruimteverdeling kunnen nadere afspraken worden gemaakt over het maximale percentage van vrijkomende woningen dat wordt toegewezen aan bijzondere doelgroepen en urgenten.

- Vooralsnog spreken gemeenten af dat per gemeente maximaal 25% van de vrijkomende woningen aan bijzondere doelgroepen en urgenten wordt toegewezen. Mocht het streven naar "een meer evenwichtige verdeling van de woonruimte voor bijzondere doelgroepen tussen steden en randgemeenten" leiden tot onvoorziene financiële consequenties, dan worden deze geïnventariseerd en in het bestuurlijk platform bespreekbaar gemaakt.
- c. de definities van bijzondere doelgroepen te hanteren, zoals opgenomen in bijlage 3.
- d. één gezamenlijke urgentieregeling te hanteren; urgentie wordt niet door de mogelijkheden van een bijzondere doelgroep bepaald, maar door een plotseling ontstane situatie waardoor de huisvesting ernstig in het gedrang komt.
- e. in gezamenlijk overleg met de betrokken corporaties vorm te geven aan de afspraken over woonruimteverdeling.

Afspraken uit het BOR convenant

4.5. In het Convenant Stedelijk Gebied Eindhoven d.d. 9 maart 2005 zijn afspraken gemaakt over de realisatie van 10.000 woningen buiten de gemeentegrenzen van Eindhoven om tegemoet te komen aan de woningvraag vanuit Eindhoven (Eindhovense overloop).

Inmiddels is er aanleiding om deze afspraken bij te stellen. Zo hebben gemeenten afspraken gemaakt op basis van het Alders-advies met gevolgen voor grootschalige woningbouwlocaties en is de woningmarkt totaal veranderd.

Dit heeft met name gevolgen voor de 3.000 woningen die Son en Breugel zou gaan bouwen. Eind 2011 is daarover afgesproken om tot 1 januari 2015 niets te doen en die woningen "boven de markt laten te hangen" en af te wachten hoe de praktijk van de woningmarkt zich ontwikkelt. Mocht een van de gemeenten behoefte hebben om terug te komen op de gemaakte verdelingsafspraken, dan zullen de gemeenten daarover gezamenlijk een besluit nemen.

Prioriteren, faseren projecten

4.6. De gemeenten onderzoeken de mogelijkheid om gezamenlijk majeure woningbouwprojecten te prioriteren en te faseren en presenteren uiterlijk 1-10-2013 een plan van aanpak.

Grondprijzen

4.7. Er zijn grote verschillen in grondprijzen die gemeenten hanteren in geval van sociale woningbouw. Om onnodige scheefheid te voorkomen streven gemeenten naar afstemming van de sociale grondprijsmethodiek. De gemeenten spreken daartoe af om uiterlijk in deze bestuursperiode (dus uiterlijk maart 2014) te onderzoeken of voor het bepalen van hun sociale grondprijs een gezamenlijke methode kan worden afgesproken.

SLOTBEPALINGEN

- A. Dit bestuursconvenant heeft een looptijd van 1 januari 2014 tot 1 januari 2030.
- B. Gemeenten zullen de uitvoering en de werking van dit convenant elke vier jaar evalueren. Voor de eerste keer per 1 januari 2018. Dus evaluatie uit te voeren in het jaar 2017.
- C. De evaluatie kan in overleg tussen de deelnemende gemeenten leiden tot bijstelling van dit convenant.
- D. Met het in werking treden van dit bestuursconvenant wordt het Convenant stedelijk gebied Eindhoven van maart 2005 als ontbonden beschouwd.
- E. De gemeenten overleggen met het SRE over de afwikkeling van de ontbinding van het BOR-convenant.

Aldus getekend op xx xxx 2013

Best

Burgemeester A. van Aert (check titel + voorletters)

Eindhoven

Burgemeester R. van Gijzel

Geldrop-Mierlo

Burgemeester M.J.D. Donders-De Leest

Helmond

Burgemeester P.J.M.G. Blanksma-van den Heuvel, (check titel)

Nuenen c.a.

Burgemeester M.J. Houben MBA

Oirschot (ovb)

Burgemeester R. Severijns (check titel + voorletters)

Son en Breugel

Burgemeester drs. J.F.M. Gaillard

Valkenswaard (ovb)

Burgemeester A. Ederveen (check titel + voorletters)

Veldhoven

Burgemeester drs. J.M.L.N. Mikkers

Waalre

Burgemeester Mr. H.C.R.M. baron de Wijkerslooth de Weerdesteijn

BIJLAGE 1 WERKEN

GEMEENTE	LOCATIE	Waarvan uitgeefbaar	STOPLICHT	VOLGNR
Eindhoven	Brainport Innovatie Campus fase 1	25	Groen	1
Eindhoven	Brainport Innovatie Campus fase 2&3	40	Oranje	2
Eindhoven	De Hurk, Beatrixcomplex	2,5	Groen	3
Eindhoven	Eindhoven Airport	1,5	Groen	4
Eindhoven	Esp Noord	20	Oranje	5
Eindhoven	Flight Forum	5	Groen	6
Eindhoven	GDC Acht	68	Groen	7
Eindhoven	High Tech Campus Eindhoven	10	Groen	8
Waalre	High Tech Campus Eindhoven Zuid *1	8	Oranje	9
Eindhoven	Park Forum Oost	18,5	Oranje	10
Eindhoven	Park Forum West - A	22	Groen	11
Eindhoven	Park Forum West - B	15	Oranje	12
Eindhoven	Park Forum Zuid	3,5	Groen	13
Best	Ploegstraat / Best Zuid	5	Groen	14
Best	Rode Ladder/EHV'se weg zuid	20	Oranje	15
Best	T Zand	3	Groen	16
Best	Philips Technology Park	nb	Groen	17
Eindhoven	TU/e Sciencepark	7	Groen	18
Geldrop-Mierlo	Bijenkorf	1,5	Groen	19
Geldrop-Mierlo	De Barrier	3	Groen	20
Geldrop-Mierlo	Emopad	0,2	Groen	21
Geldrop-Mierlo	Spaarpot	0,8	Groen	22
Helmond	BP Schooten	0,3	Groen	23
Helmond	Brandevoort	27,4		24
Helmond	BZOB terrein	30,88	Groen	25
Helmond	BZOB Bos	60		26
Helmond	Varenschut	75		27
Helmond	Groot Schooten	3,2	Groen	28
Helmond	Hoogeind	1,7	Groen	29
Helmond	HTAC	1,5	Groen	30
Helmond	Food Technology Park	2,8	Groen	31
Nuenen	Eeneind II zuid	0,8	Groen	32
Nuenen	Eeneind West	26	Groen	33
Oirschot	Westfields - deel stedelijk gebied - A	10	Groen	34
Oirschot	Westfields - deel stedelijk gebied - B	15	Oranje	35
Son en Breugel	Ekkersrijt uitbreiding	8	Oranje	36
Veldhoven	De Run 7000 *2	8	Oranje	37
Veldhoven	Habraken - A	13,2	Groen	38
Veldhoven	Habraken - B	10	Oranje	39
Veldhoven	Habraken - C	20	Oranje	40
Veldhoven	Health Technology Park	11	Groen	41

130506 eindversie bestuursconvenant stedelijk gebied 2013

Veldhoven	Uitbreiding De Run 1000/2000	4	Groen	42
Veldhoven	Zandven	3,1	Groen	43
Waalre	Diepenvoorde	0,5	Groen	44
Waalre	Ekenrooi-Noord	8	Oranje	45
Waalre	Waalre Noord	0,4	Groen	46

*1 = Gelabeld voor uitbreiding High Tech Campus, zowel voor als na 2020

*2 = Gelabeld voor uitbreiding ASML, zowel voor als na 2020.

BIJLAGE 1 WONEN**Tabel nulmeting**

Doelgroep van beleid afgezet tegen sociale woningvoorraad (koop +huur)

	sociale woningvoorraad	doelgroep van beleid	Verschil
Best	3.611	3.575	36
Eindhoven	59.793	43.140	16.653
Geldrop-Mierlo	7.254	6.185	1.069
Helmond	22.470	16.390	6.080
Nuenen	2.132	2.647	515 ⁻¹
Son en Breugel	2.073	1.761	312
Valkenswaard	5.834	5.526	308
Veldhoven	6.523	6.462	61
Waalre	1.929	2.016	¹ 87-

Bron: tabel is afgeleid uit: rapport Sociale woningvoorraad en doelgroep in het Stedelijk Gebied Zuidoost-Brabant, februari 2013

Tabel effect Deze tabel laat zien wat het effect van de plannen van de corporaties op de kernvoorraad kan zijn voor de periode 2012-2017.

	tot € 366,37	€ 366,67 tot € 561,98	€ 561,98 tot € 664,64		Verschil totaal
Best	-79	-247	367		41
Eindhoven	-2758	-914	2545		-1127
Geldrop-Mierlo	-53	33	63		43
Helmond	-770	438	469		137
Nuenen	0	-16	224		208
Son en Breugel	-11	-50	49		-12
Valkenswaard	-176	196	286		306
Veldhoven	-192	-469	567		-94
Waalre	-164	-55	193		-26
	-4203	-1084	4763		-524

¹ Op basis van de huidige nieuwbouwplannen wordt al tegemoetgekomen aan de behoefte aan meer sociale woningen in Nuenen en Waalre, aldus de bestuurlijke vertegenwoordigers van die gemeenten.

BIJLAGE 2 WONEN

Programma woningbouw, zoals opgenomen in het BSGE-convenant d.d. 9 maart 2005

De in artikel 2b bedoelde sociale taakstelling, is hieronder per gemeente op de regel "Sociaal" vermeld, tussen haakjes vóór de letter B)

Woningbouw

Best	2005-2009	2010-2014	2015-2029
Sociaal	390	640 (80B)	430 (220B)
Vrije sector	860	1540 (400B)	1950 (1300B)

Eindhoven	2005-2009	2010-2014	2015-2029
Sociaal	1340	600	750
Vrije sector	4010	1800	2250

Geldrop-Mierlo	2005-2009	2010-2014	2015-2029
Sociaal	340	170 (10B)	430 (70B)
Vrije sector	790	480 (40B)	1320 (390B)

Helmond	2005-2009	2010-2014	2015-2029
Sociaal	750	580	1630
Vrije sector	2.250	1740	4890

Nuenen c.a.	2005-2009	2010-2014	2015-2029
Sociaal	270	240 (20B)	460 (210B)
Vrije sector	350	370 (90B)	1500 (1180B)

Son en Breugel	2005-2009	2010-2014	2015-2029
Sociaal	170	70 (40B)	450 (410B)
Vrije sector	360	150 (150B)	2470 (2400B)

Veldhoven	2005-2009	2010-2014	2015-2029
Sociaal	470	350 (100B)	640 (200B)
Vrije sector	1210	1010 (560B)	1930 (1140B)

Waalre	2005-2009	2010-2014	2015-2029
Sociaal	240	130 (40B)	150 (120B)
Vrije sector	240	300 (210B)	660 (630B)

De genoemde aantallen woningen geven het netto aantal per gemeente, waarbij tussen haken (xxB) is aangegeven welk deel hiervan specifiek het aantal uit dit convenant betreft.

Bovenstaande aantallen zijn afgesproken in 2005. In 2010 en 2012 zijn deze aantallen enigszins gewijzigd. Deze nieuwe aantallen zijn één op één overgenomen in het geactualiseerde Regionaal woningbouwprogramma. Zie daarvoor eventueel de website www.sre.nl/projecten/regionaal-woningbouwprogramma.

(Met behulp van deze [link](#) is dit Regionaal woningbouwprogramma digitaal op te vragen)

BIJLAGE 3 WONEN Bijzondere doelgroepen

Overzicht van bijzondere doelgroepen

	Overzicht van bijzondere doelgroepen
1	personen die beschikken over een CIZ-indicatie ² , die leidt tot een urgente woningvraag
2	mensen met een psychische stoornis (GGZ-kandidaten), die woonbegeleiding nodig hebben
3	- mensen met een verstandelijke beperking - mensen met een lichamelijke beperking (zij die op grond van de WMO een verhuiskostenindicatie hebben gekregen)
4	mensen die doorstromen vanuit een dak- of thuislozensituatie ³
5	ex-gedetineerden, dat wil zeggen diegenen die niet zelf via de reguliere weg een woning kunnen vinden
6	Personen die doorstromen uit een intramurale voorziening en woonbegeleiding nodig hebben:
	-6a mensen met een verslaving
	- 6b jongeren, die uitstromen uit jeugdvoorzieningen
7	mensen die slechts kunnen wonen in combinatie met hulp, zorg of begeleiding
8	personen/doelgroepen die een bestuurlijke prioriteit krijgen (bv vanwege schrijnende sociaal-maatschappelijke problematiek). Voorrang ter beoordeling door het college.
9	herstructureringskandidaten/stedelijke vernieuwingskandidaten
10	Statushouders: taakstelling is wettelijk voorgeschreven. Het aantal kandidaten dat per gemeente voor huisvesting in aanmerking komt, wordt door het rijk bepaald.

Bovenstaande indeling is besproken op 14 maart 2013 met een delegatie van corporaties. De corporaties hebben een eigen indeling van doelgroepen waarin zij bovenstaande groepen als volgt kunnen inpassen:

A. Groepen die een exclusieve woningmarkt krijgen vanwege hun positie op de 'gewone' woningmarkt.

² CIZ: Centrum Indicatiestelling Zorg. Het CIZ is een onafhankelijke organisatie en onderzoekt en besluit of er langdurige zorg nodig is, op basis van de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten. Bij de bijzondere doelgroepen gaat het dan om mensen die wel nog in staat zijn om zelfstandig te wonen. Dus geen intramurale zorg (b.v. verpleeghuis).

³ Stedelijk Kompas

Wat betreft de huisvesting van bijzondere doelgroepen bleek dat in een aantal gemeenten een Stedelijk Kompas actief is. Stedelijk Kompas is de naam die een aantal Nederlandse gemeenten hebben gegeven aan hun Plan van Aanpak voor Maatschappelijke Opvang. Het Stedelijk Kompas is een aanpak van de gemeente en instellingen voor maatschappelijke zorg en gezondheidszorg. Samen proberen ze opvang, zorg en leefomstandigheden van dak- en thuislozen te verbeteren

Dit zijn doelgroepen die niet in de bijlage voorkomen, maar het gaat hierbij om *studenten* (eigen woonruimte exclusief voor hun en eigen inschrijving) en recent *arbeidsmigranten* (moet vaak nog worden geëffectueerd). Uiteraard treden deze groepen na verloop van tijd toe tot de 'gewone' woningmarkt bijvoorbeeld bij beëindiging studie of verlies van werk. Bijzondere status is onderdeel van het contract (studenten hebben een zogenaamd campuscontract).

B. Groepen die begeleid worden bij toetreding op de woningmarkt vanuit een woonsituatie buiten de markt.

Doorgaans betreft het mensen die woonachtig zijn in een instelling voor geestelijke en/of lichamelijke gezondheidszorg, opvang of huis van bewaring. De extramuralisering hoort hier bij. Doorgaans horen daar twee afspraken bij. Een afspraak betreft de begeleiding (al dan niet tijdelijk) of verzorging; wordt ook contractueel geregeld (of zorgpartij is tijdelijk contractpartner van de verhuurder). De tweede afspraak betreft de voorrang. Het verkrijgen van de woning hangt samen met het stadium van behandeling van de individuele klant en de doorstroming in de instelling, de rangorde op de woningmarkt is niet van belang. Concreet betekent dit voorrang op de gewone woningzoekenden. Hieronder vallen de bijzondere doelgroepen nummer 2, 3, 4, 5, 6 (Bijlage 3).

C. De groepen waarvan huisvesting moet worden afgedwongen; de minst populaire woningzoekenden.

Concreet gaat het om de huisvesting van *statushouders*, waarvan de huisvesting landelijk wordt verdeeld over de verschillende gemeenten. En dan kennen we nog *de individuele gevallen of groepen waarvan huisvesting in alle openheid leidt tot heftige maatschappelijke reacties*, en waarvoor in beginsel elke oplossing een probleem is. Dat vraagt een zorgvuldige afweging en goede afspraken over beheer in de volle breedte op aanwijzing van het gemeentelijke bestuur (college). (Doelgroep 8 en 10)

D. Groepen die verplaatst worden op de woningmarkt.

Het gaat in dit geval om mensen die de gevolgen ondervinden van afspraken of beleidsvoornemens die betrekking hebben op hun contract: het huurcontract wordt opgezegd of met wederzijds goedkeuren opgezegd. In het kader van de huurbescherming moet de beschikbaarheid van vervangende huisvesting worden aangetoond, wat doorgaans overeenkomt met het aangaan van een nieuwe overeenkomst voor een andere woning. Doorgaans gaat het om mensen die in een woning wonen die moet worden gesloopt (doelgroep 9, maar ook om mensen buiten de 'officiële' stadsvernieuwing of herstructurering); hier en daar wordt geëxperimenteerd met het begeleiden van ouderen naar een kleinere woning (doorstroommakelaar). Vanwege het belang van medewerking van de betrokken huurder is hier ook veelal sprake van huisvesting met voorrang.

E. Individuele mensen die van mening zijn dat op grond van persoonlijke situatie zij voorrang hebben op andere woningzoekenden.

Het gaat hier om mensen die urgentie krijgen op grond van uiteenlopende omstandigheden waaronder echtscheiding, werk of gezondheid. Doorgaans wordt hiervoor een onafhankelijke commissie ingesteld (urgentiecommissie). Onder deze categorie vallen ook de mensen die door verhuurders worden geholpen op grond van hun persoonlijke omstandigheden (hardheidsclausules enz.) (doelgroep 1).

Opmerking ten aanzien van doelgroep 7: Er zijn nogal wat mensen die thuis zorg krijgen, en de verwachting is dat dit zal toenemen, maar in veel gevallen is er geen relatie tussen het krijgen van zorg en het bewonen van de woning.