



Eindhovens Dagblad, 7 mei 2019

Eindhoven is juist op goede weg op gebied van woningbouw

Eindhoven staat in de top-tien van steden die meer woningen bouwen dan gepland. En dat kan zo blijven. Deze bijdrage is geschreven door Friso de Zeeuw (emeritus-hoogleraar Gebiedsontwikkeling) en Jos Feijtel. Zij zijn lid van het BZK Expertteam Woningbouw. In het Eindhovens Dagblad van 16 april stond een opinieverhaal van de Eindhovense makelaar Pieter van Santvoort met als kop '[Bouwoffensief in Eindhoven werkt niet](#)'. Teneur van het verhaal: nu Eindhoven van plan is om bovenwijkse kosten te verhalen op nieuwbouw, zal de woningbouw vertragen en zal het zelfs tot afstel van projecten leiden.

Wij komen door ons werk - onder andere als leden van het Expertteam Woningbouw van het Ministerie van Binnenlandse Zaken - in veel gemeenten. Bij verreweg de meeste gemeenten is sprake van planning van grote aantallen woningen die toch heel vaak niet gehaald worden. Daar kunnen heel verschillende redenen voor zijn, zoals ongebreideld planoptimisme, miskenning van de complexe voorbereidingsprocedures, financiële tegenvallers, weerstand van omwonenden, onvoldoende reserveplannen, te weinig handjes in de gemeentehuizen en te weinig handen op de bouw.

In Eindhoven ligt dat heel anders. In de jaren dat veel gemeenten nog in de naweeën van de crisis zaten, bouwde Eindhoven in 2016, 2017 en 2018 jaarlijks zo'n 2.000 woningen. Gemiddeld 100 procent meer dan in de jaren die eraan voorafgingen. Gemiddeld 35 procent meer dan gepland. Een ijzersterk staaltje van tegen de stroom in roeien.

Knappe prestatie

Let wel: koopwoningen die in 2016 zijn opgeleverd, moeten in 2014 in de verkoop zijn gegaan. Op dat moment was de markt nog maar net weer een beetje aan het bijkomen van de crisis. Een knappe prestatie dus. En juist omdat de bouw al jaren op rij een grotere groei dan voorspeld vertoont, geeft dit aanleiding om blijvend aan te jagen vanuit de gemeente en daartoe de faciliteiten te bieden.

Dat de gemeente Eindhoven in nauw overleg woningbouw voorbereidt met corporaties en ontwikkelaars speelt hierbij een positieve rol. De aanpak waarbij wethouder Yasin Torunoglu de rode loper uitrolt voor initiatiefnemers met woningbouwplannen, verdient navolging. Het verhalen van kosten voor bovenwijkse voorzieningen is daarbij juist een stimulans, in plaats van een rem. Zowel in de samenwerking met de regio, die daarmee bereikbaar en betaalbaar blijft, als voor de ontwikkelingen zelf, die mede kunnen profiteren van voorzieningen die anders niet gerealiseerd zouden kunnen worden.

We geven drie adviezen aan het gemeentebestuur waarmee de topositie van Eindhoven gehandhaafd kan blijven.

1. Dat woninginvesteerdere mee betalen aan de bereikbaarheid van de stad is goed verdedigbaar. Hou de bedragen reëel.
2. Ga niet allerlei publieke eisen ongelimiteerd op elkaar stapelen: super-energiezuinig, klimaatbestendig, circulaire bouwen, veel eisen aan middenhuur, etc. Met andere woorden: kopieer Amsterdam niet.
3. Tenslotte: maak regionaal afspraken (als dat nog niet is gebeurd). Dat is soms lastig maar de regio vormt nu eenmaal één woningmarktgebied.

Als dat lukt kan deze zuidelijke metropoolregio de Randstad opnieuw tot lichtend voorbeeld strekken.

Een bouwrecord in een enkel jaar zegt weinig; het is de kunst om over een periode van minimaal vijf jaar een hoge productie te realiseren. Eindhoven is met de resultaten van de laatste drie jaar en een goed vooruitzicht voor 2019 en 2020 hard op weg om dat voor elkaar te krijgen.