



# Binnenstad Eindhoven overgeleverd aan vastgoedbedrijven

**OPINIE** | De auteur van dit artikel is **Bas van Stokkom**. Hij woont in Eindhoven en is socioloog, verbonden aan de Radboud Universiteit Nijmegen. Hij is auteur van onder andere 'Wat een huffer! Ergernis, lichtgeraaktheid en maatschappelijke verruwing'. Hij vindt dat Eindhoven zich door architect Winy Maas laat opjutten en warm maken voor de meest wanstaltige bouwprojecten.

Bas van Stokkom 01-11-19, 11:07

Als een ding duidelijk is geworden uit de vele stadsgesprekken en paneldiscussies over de hoogbouwplannen in de binnenstad is het dat er nagenoeg geen goede argumenten voor zijn. Al die torens hebben geen intrinsieke waarde en weerspiegelen lege symboliek. En uiteraard een drang naar prestige. Eigenlijk resteert maar één argument: een economisch. Hoogbouw levert meer geld op in termen van te verkopen percelen, te bouwen appartementen en te incasseren hogere WOZ-waarde.

Ook wethouder Yasin Torunoglu haalt voornamelijk dit argument van stal, naast de gladde en voorspelbare PR van een aangenaam Living Lab voor iedereen. Uit den treure dreunt hij het refreintje op van meer hoogbouw, meer groen, meer bedrijven, meer toeristen, meer inwoners.

Het moet vermeld: ook hij is opgejut door de beeldtaal van supervisor, globetrotter en praatjesmaker Winy Maas - iconische gebouwen en de 'happy face' van urbanisme. Deze fantast probeert ons warm te maken voor de meest wanstaltige bouwprojecten. Eindhoven is toch al de gekste moet hij gedacht hebben.

## Verdichting

De gemeente klagt in de handen: én meer geld én meer woningen én een vitale, leefbare binnenstad. Dat alles onder de noemer van een mythische 'verdichting'. Tienduizend bewoners extra binnen de rondweg: hoe zouden die opeengestapelde woningen in vredesnaam kunnen bijdragen aan leefbaarheid? Brengen torens soms geen grotere verkeersstromen voort die de infrastructuur onder druk zetten? En hoezo vitaal? Zullen de nieuwe welgestelde bewoners op straat vertoeven of gaan ze zich als spook-expats gedragen: met de SUV de garage in en meteen met de lift omhoog?

De werkelijkheid is anders: de stad slijt dicht en de gemeente levert zich met huid en haar over aan vastgoed- en projectontwikkelaars die kwijlend aan de deur staan bij de wethouder. Veel ontwikkelaars menen dat duurdere appartementen niet te verkopen zijn als er ook sociale huur in een toren zit. Voor vastgoedbeleggers is dat evident. Zij kicken maar op één ding: waardestijging en daarmee een hoger verhuurendement. Liefst in welvarende gebieden en op toplocaties want het risico van forse afwaarderingen is daar gering. Bovendien keren vastgoedfondsen vaak de netto huuropbrengsten volledig als dividend uit. Het commerciële vastgoed gokt er op dat de prijsstijging van de gebouwen - de marktwaarde - in de beurskoers tot uitdrukking komt.

## Handjeklap

Toegegeven, de branche toont ook regelmatig goede wil. Maar, de marktarena verleidt haast automatisch tot handjeklap, doorverkoop, prijsopdrijving en het afwentelen van kosten op de samenleving.

Waarom zou je het commerciële vastgoed een vrijbrief geven te bepalen wie de binnenstad mag bewonen? Over pakweg tien jaar heeft de gemeente geen greep meer op wat de ontwikkelaars gaan doen met hun geliefkoosde assets in het centrumgebied. De afspraken over sociale huur - de meerjarige overeenkomsten - zijn dan immers van de baan.

## Sturende rol

Op die manier verkwaanselt de gemeente haar sturende rol en zal ze machteloos moeten toezien hoe protesten losbarsten tegen peperdure appartementen, mislukte sociaal diverse bewoning en de falende terugtocht van de auto. En dan hebben we het nog niet over alle lelijkheid die opeenvolgende generaties zullen blijven zien. Je kunt die massieve gedrochten nu eenmaal niet wegstukken.

Tenslotte het probleem van belangenverstrengeling. Ongetwijfeld draagt de multistakeholder-aanpak waarvoor de gemeente heeft gekozen, daaraan bij. Zo kan het gebeuren dat Winy Maas namens de gemeente supervisor is voor het centrumgebied en dat zijn eigen bureau MVRDV belast is met

de uitwerking van de 'Visie' Stadhuisplein. In de criminologie heet dat collusie: onder één hoedje spelen.

Opvallend is dat er nauwelijks tegengeluiden zijn. De gemeenteraad lijkt alle gekte als koek en ei te slikken. Eensgezindheid rondom het sprookje van de verdichting, zonder veel politieke strijd: dat is wel heel verdacht. Soms denk ik dat we in Eindhoven zitten opgescheept met een communistische volksraad annex vastgoed-applausmachine. Bestuurders en raadsleden, alsjeblief, neem eindelijk uw verantwoordelijkheid voor het publiek belang! Kijk niet langer weg voor deze ernstige vorm van ondermijning en voor de maatschappelijke ontwrichting die zich voor uw ogen dreigt te voltrekken. Wethouder Torunoglu, zorg dat woningcorporaties meer armslag krijgen en verkoop uw ziel en zaligheid niet aan Mammon. Echt, torens en prestige zijn geen must.