



Eigenaar Foolen mag de appartementjes (25 - 40m<sup>2</sup>) in de geplande Victoriatoren (rechts) na vijftien jaar verkopen of tegen veel hogere prijzen verhuren. Graphic KCAP © Focus Real Estate/TAC/KCAP

## Sociaal wonen en huren komen in handen van beleggers; herwaardering van actief grondbeleid nodig

**INGEZONDEN OPINIE** EINDHOVEN - Nu supervisor Winy Maas weg is, kan Eindhoven terug naar de realiteit. Geen opgetilde Catharinakerk of glazen stolp over de Heuvel, maar haalbare woningbouwplannen.

Bas van Stokkom en Peter van Opbergen 08-03-22, 10:00

Mede met het oog op de gemeenteraadsverkiezingen is een kritische blik op het bouwbeleid en de grondpolitiek, vooral in de centrumgebieden, hard

nodig. Het zittende College van B&W van Eindhoven heeft – naast de bokkesprongen met Winy Maas – ook gefaald omdat de woningcorporaties minder armslag hebben gekregen. Zij hebben inmiddels een groot gebrek aan bouwlocaties.

Daarbij speelt dat de verkoop van grond aan commerciële ontwikkelaars meer opbrengt. Het verontrustende is dat daardoor sociale huur – en tevens zogenaamde ‘sociale koop’ – meer en meer in handen komt van beleggers. Die mogen na een bepaalde periode huurappartementen verkopen, of hogere huurprijzen vragen. Dit is uiteraard een lucratieve zaak. Na die periode verdwijnen deze doorgaans kleine appartementen – ook wel ‘bezemkastwoningen’ genoemd – uit de sociale huurmarkt. Dat kan gaan om vele duizenden hoogbouwwooninkjes.

Een voorbeeld is de exploitatie van sociale huurwoningen in de geplande Victoriatoren. Het College en de meerderheid van de Gemeenteraad vindt het prima dat eigenaar Foolen deze appartementjes (25 - 40m<sup>2</sup>) na vijftien jaar verkoopt en/of veel hogere huurprijzen vraagt. Bovendien vindt de toewijzing plaats buiten de criteria en urgentiebepalingen van de corporaties om.

## De sociale woningvoorraad moet ook over twintig of dertig jaar intact zijn en voldoen aan de vraag

Zaak is dat de sociale woningvoorraad ook over pakweg twintig of dertig jaar intact blijft en voldoet aan de groeiende vraag. Als dat niet gebeurt wordt het Centrum (en omliggende wijken) – waar iedereen zou moeten kunnen wonen – nagenoeg alleen bereikbaar voor de hogere inkomens. Dat kan toch niet de betekenis zijn van het begrip ‘inclusieve stad’ dat het College voorop plaatst?

Onlangs hebben de corporaties alarm geslagen (ED 9-2), onder meer omdat grote bouwprojecten na een aanbestedingsprocedure naar commerciële ontwikkelaars gaan. Voor de sociale huur in die projecten

zoeken die ontwikkelaars vaak een corporatie op maar dan zijn de bouwkosten doorgaans te hoog om überhaupt nog een rol te kunnen spelen in de exploitatie van die woningen.

### **Grond aan de corporaties verkopen**

De oplossing is duidelijk: de gemeente dient grond aan de corporaties te verkopen zodat die de lead kunnen nemen om sociale bouwprojecten te realiseren. Dit voorkomt dat de huren verder de pan uitrijzen en sociale huurwoningen een beleggingsobject worden.

In dat kader moet ook eens kritisch gekeken worden naar de Eindhovense grondpolitiek. In de nota Koersen op waarden (grondbeleid 2017-2021) heeft het College afstand genomen van actief grondbeleid. De gemeente beperkt zich voortaan tot een faciliterende rol, die mede is gericht op maximale opbrengst van verkoop van gronden aan projectontwikkelaars. 'De markt (krijgt) de ruimte geboden om met oplossingen te komen.' Het is volgens de nota ongewenst om voorrang te geven aan de ontwikkeling van eigen grondvoorraad omdat die ten koste zou gaan van 'particulieren met ontwikkelposities'. Geen woord over het falen van de markt als het gaat om het aanbod van betaalbare woningen. Ook geen woord over het feit dat de gemeente steeds afhankelijker is geworden van de commerciële sector, waar naast betrokken en goedwillende partijen vooral de geldbeluste vastgoed-cowboys de scepter zwaaien.

### **Herwaardering van actief grondbeleid**

De gemeente heeft dus minder grip op de kaders en samenstelling van de toekomstig benodigde woningvoorraad. Daarom is een herwaardering van actief grondbeleid noodzakelijk. De gemeente hoort te bepalen wie de toekomstige bewoners en gebruikers zijn. Dat beleid is ook van belang om gronden te verwerven, voorafgaand aan het wijzigen van een bestemmingsplan (onder andere om speculatie te voorkomen). Maar actief beleid is vooral van belang om te sturen op het woonprogramma en de bouw en exploitatie van (kwalitatieve en duurzame) sociale huurwoningen, ten einde daarop grip te blijven houden. En er voor te zorgen dat sociale

woningbouw weer exclusief bij corporaties komt te liggen, zodat zij ook op de langere termijn de doorstroming kunnen waarborgen.

Als het gaat om sociale woningbouw heeft de gemeente zichzelf de laatste tiental jaren buitenspel geplaatst. Het nieuwe College van B&W zal zichzelf moeten heruitvinden om verder onheil te voorkomen. Of blijft men het aanvaardbaar vinden dat mensen met een inkomen tot modaal geen betaalbare woning kunnen vinden, dat zij acht tot tien jaar moeten wachten en dat er bij de vrijkomende sociale huurwoningen, een klein aantal per week, 500 tot 1000 mensen reageren?

*Bas van Stokkom en Peter van Opbergen. Beiden zijn verbonden aan de stichting Beter Eindhoven.*