



Bestrijding van woningnood in Eindhoven: Eerherstel voor ‘volkshuisvesting’

Lezing Barend Wind, expert volkshuisvesting en stedelijke ongelijkheid.

donderdag 23 november 2023, 20.00 uur

Pand P, Leenderweg 65, 5614 HL Eindhoven

Kaartjes: <https://www.eventbrite.nl/e/tickets-bestrijding-van-woningnood-in-eindhoven-erherstel-voor-volkshuisvesting-737172200897?aff=oddtcreator>

Starters hebben nagenoeg geen mogelijkheden om een huis te kopen, de wachttijden voor een sociale huurwoning zijn opgelopen tot meer dan acht jaar en het is erg moeilijk om ouderen te laten doorstromen naar een passende woning.

Eindhoven staat voor de opgave de grote woningnood te bestrijden. Het Bestuursakkoord (2022) zegt daarover: *“De woningnood is in heel Nederland groot, maar hier is die extra nijpend door de aanwas van nieuwe inwoners.”* Het lijkt het erop dat het college van B&W zich vooral gecommitteerd heeft aan vraag naar huisvesting voor kenniswerkers (arbeidsmigranten), gelet op de groeispurt die Brainport voor ogen staat. Dat betekent in totaal minimaal 40.000 woningen erbij in 2040 (en 100.000 in de regio).

Het gemeentebestuur heeft er tot dusverre voor gekozen om “zoveel mogelijk in de bestaande stad” te bouwen met veel nieuwe woningen “rondom het station en in het centrum” waar “een levendige mix van duurzame midden- en hoogbouw” moet komen.

Bij dat woningbouwbeleid kunnen veel vraagtekens worden geplaatst. Zo is het bouwen van woontorens relatief erg duur, zeker boven 70 meter. Bovendien worden in woontorens doorgaans kleinere appartementen gebouwd die niet geschikt zijn voor startende gezinnen. Maar wellicht het grootste probleem is dat de gemeente (te) grote verwachtingen heeft van de bereidheid en mogelijkheden van commerciële projectontwikkelaars om sociale woningbouw te realiseren.

- De business case van ontwikkelaars en (institutionele) beleggers is afgestemd op bouwen voor hogere inkomens; de rendementen voor het bouwen van woningen voor lagere inkomens zijn naar hun oordeel te laag. Zij verzetten zich dan ook tegen de voorwaarden rondom de bouw en exploitatie van relatief hoge percentages sociale- en middenhuurwoningen, zeker nu rente en bouwkosten zijn gestegen.
- Beleggers zijn contractueel verplicht om de te bouwen sociale huurwoningen voor een termijn van (vaak) 15 jaar als zodanig in stand te houden; daarna kunnen de woningen worden ‘omgekat’ tot midden-huur (door de huur bij vertrek van de huurders fors te verhogen), of worden ze verkocht. De sociale huurwoningen verdwijnen dus na afloop van de verplichte termijn uit de sociale woningvoorraad. Dat wordt wel aangeduid als ‘nep sociale huur’.

- Woningcorporaties zijn veel geld kwijt aan de bouw en verduurzaming van sociale huurwoningen, zodat ze nauwelijks toekomen aan het bouwen van middenhuurwoningen. Bovendien hebben ze een groot gebrek aan bouwlocaties. Zo lijken corporaties in het megaproject Knooppunt XL waar 15.000 woningen moeten verrijzen, nagenoeg buiten spel te staan.

Het voorgaande maakt duidelijk dat commerciële projectontwikkelaars uiteindelijk bepalen wat voor soort woningen gebouwd worden, ondanks de gestelde bouw- en exploitatievoorwaarden. Maar dat is nu juist een overheidstaak! De gemeente hoort te bepalen wie de toekomstige bewoners en gebruikers zijn, niet de marktpartijen. Gemeenten zijn ook verantwoordelijk voor de kaders, de bestemmingsplannen en de vergunningen. Zoals het in de Grondwet staat (artikel 22, lid 2): “Bevordering van voldoende woonelegenheden is voorwerp van zorg der overheid”. Zaak is dus dat de overheid betaalbare en passende huisvesting voor uiteenlopende doelgroepen creëert. De vraag is hoe.

Barend Wind, onderzoeker en docent Volkshuisvesting en Stedelijke Ongelijkheid, heeft daarover een duidelijke visie ontwikkeld. Commerciële ontwikkelaars klagen dat de regulering van de woningmarkt de oorzaak is van de huidige bouwcrisis. In werkelijkheid, zegt Wind, wordt de wooncrisis juist verdiept door kortetermijnwinsten en gebrek aan regulering. Ontwikkelaars hebben gerekend op de bouw van dure woningen, niet op betaalbare huur en koopwoningen.

Volgens Wind zijn de torenhoge grondprijzen het grootste probleem voor het bouwen van betaalbare woningen. Die prijzen zijn op hun beurt drie decennia lang opgestuwd door almaar hogere prijzen op de woningmarkt. In zijn ogen is ongelijkheid op de woningmarkt niet langer een gevolg van scheve inkomensverhoudingen. “De woningmarkt is zélf een bron van ongelijkheid geworden.”

Actief ingrijpen op de woning- en grondmarkt is zijns inziens een must. Een klassiek onderdeel daarvan is actieve grondpolitiek: de gemeente gebruikt het voorkeursrecht om gronden te verwerven en stelt voorwaarden aan ontwikkelaars. Zaak is de prijs van grond voor toekomstige projecten te drukken. Op die manier kan de gemeente weer een leidende rol oppakken in gebiedsontwikkeling en heeft zij weer grip op de samenstelling van de toekomstige woningvoorraad.

Wind heeft ook andere oplossingsrichtingen naar voren gebracht waaronder bouwsubsidies voor sociale koop- en huurinitiatieven. Er zijn veel andere instrumenten die ingezet kunnen worden, waaronder het verstrekken van goedkope(re) grond aan corporaties, een doelgroepenverordening, een stimuleren van innovatie in de bouw (o.a. prefab woningen) en stimuleren van particulier opdrachtgeverschap.

De vraag is welke mogelijkheden er zijn om flinke voorraden betaalbare woningen te bouwen (essentieel zijn voor ieders ‘bestaanszekerheid’) en welke rol de woningcorporaties daarbij, gelet op hun historische functie, moeten krijgen en hoe we hun positie kunnen versterken.

Luc Severijnen, directeur van corporatie Thuis, zal een reactie geven op het betoog van Barend Wind. Peter Struik, secretaris van de Stichting Beter Eindhoven, is gespreksleider.

Sprekers:

Barend Wind is docent Volkshuisvesting en Stedelijke Ongelijkheid aan de Universiteit Groningen en adviseur van woningcorporatie de Alliantie in de regio Amsterdam. Hij promoveerde in 2017 op een studie over ongelijke verdeling van woningbezit in Europese landen. Met een essay over de 'strijd om de stad' won hij vorig jaar de Banningprijs.

Luc Severijnen is directeur van Woningcorporatie Thuis en woordvoerder van de corporaties in de regio Zuid Oost Brabant.

Avondprogramma:

19.30 Inloop

20.00 Presentatie Barend Wind

20.45 Reactie van Luc Severijnen

21.00 Pauze

21.15 Discussie

22.00 Sluiting en informeel napraten

Kaartjes via Event Brite, 5 euro:

<https://www.eventbrite.nl/e/tickets-bestrijding-van-woningnood-in-eindhoven-eeherstel-voor-volkshuisvesting-737172200897?aff=odtdtcreator>