

Geachte aanwezigen,

Het Woonprogramma is een belangrijke schakel tussen de Woonvisie, de Verdichtingsvisie op de binnenstad en de gebiedsvisies van de stadsdelen. Het is dan ook niet voor niets dat EHVXL, de onstuimig groeiende vereniging die wil bijdragen aan een vitale en inclusieve stad graag bij deze gelegenheid inspreekt.

Het woonprogramma is een degelijk voorstel gebaseerd op de staande praktijk en op uit recent onderzoek verkregen inzichten. Het lijkt ons heel verstandig om het in zijn geheel uit te voeren. Tegengeluiden vanuit de markt bevestigen dat dit de goede richting is. Een stilte was veelzeggend geweest.

Echter, gezien de omvang en hardnekkigheid van de problematiek op de woningmarkt is ook in 1 oogopslag duidelijk dat dit programma helaas geen gamechanger kan zijn.

Het instrumentarium produceert juridische overeenkomsten die - en dat is toch wel opmerkelijk - onvoldoende het succes van deze stad kapitaliseren om dat mogelijk te maken. Nu en in de toekomst. En het programma zorgt niet voor middelen tot sturing op lange termijn. Sterker nog, die worden grotendeels buiten de invloedssfeer van de overheid geplaatst.

Desalniettemin is het is een uitstekend begin.

EHVXL wil u twee ideeën meegeven die bewezen hebben wel voldoende impact te hebben.

Ten Eerste. Waarom volgen we niet Singapore?

Elke inwoner van Singapore krijgt een betaalbare woning toegewezen van de regering. Het aandeel sociale woningbouw is meer dan 80 %. Van die 80% is 90 % eigenaar zelfs. Wonen in Singapore is extreem duur, maar door programma's van de overheid is en blijft wonen voor alle Singaporezen betaalbaar.

Hoe doen ze dat? Woningen in Singapore worden gebouwd en beheerd door de Housing and Development Board, de HDB. Die ook op grote schaal woningen voor de middenklasse bouwt.

Uit alle onderzoeken blijkt dat de overgrote meerderheid van de Singaporezen extreem tevreden is over hun woonsituatie.

In navolging van Singapore zou de gemeente Eindhoven óók een Housing and Development Board moeten instellen, die op grote schaal hoogwaardige betaalbare woningen gaat bouwen in hoge dichtheid. Voor families van meerdere generaties geïntegreerd met groen, in onderling verbonden woonmodules, aangehaakt aan mobiliteitssystemen, etc. etc. Learning from Singapore dus.

Ten Tweede.

Een doelgroepenverordening gekoppeld aan een bestemmingsplan waarin percentages sociale huur / koop en dergelijke zijn vastgelegd is begrijpelijk maar zoiets werkt bepaald niet als stimulans natuurlijk. En dat zou wel wenselijk zijn.

Iedereen weet, op het moment dat je een bestemmingsplan wijzigt of parkeernormen aanpast dat de betreffende grond door de plotsklaps ontstane ontwikkelrechten ineens veel meer waard wordt. Iedereen weet ook dat alleen de gemeenteraad deze regels kan vaststellen. Een gemeente heeft dus heel veel sturende macht in de initiële fase. Het gaat erom – veel meer dan nu het geval is – een manier te vinden deze ontwikkelrechten ten nutte van de gemeenschap te laten werken, ook op de lange termijn. Juist de koppeling van een woonprogramma aan de verdichtingsopgave zoals we hier bespreken zou wel eens het ei van columbus kunnen zijn. Hooggeleerde personen op dit gebied bevestigen desgevraagd dat deze analyse “essentieel” is en dat de toekomstwaarde “kennelijk onvoldoende” is meegenomen.

Verdichting kun je gebruiken om woningen betaalbaar te maken. Ik herhaal verdichting kun je gebruiken om woningen betaalbaar te maken. Simpelweg door de waarde van het vastgoed op de verdichtingslocaties te koppelen aan de benodigde maatschappelijke investeringen. Wat meer dan logisch is gezien de waardestijging van de grond op die locaties.

Een voorbeeld: In Hong Kong levert de overheid ontwikkelingsrechten op grondposities niet direct aan ontwikkelaars maar aan de Hong Kong Metro Compagny. Het metrobedrijf bouwt in ruil voor deze grondrechten een metro. Die metrolijn kost de overheid dus geen cent. Ik herhaal deze metrolijn kost de overheid dus geen cent.

Het metrobedrijf zoekt een ontwikkelaar en samen ontwikkelen ze de plots. Een deel van de winst die daarbij gemaakt wordt gaat naar het metrobedrijf om de lijn te kunnen bouwen. Daarnaast zit er nog een deel erpacht in die de ontwikkelaar direct betaald aan de overheid.

Hong Kong genereerde op deze wijze met Transit Oriented Development in 2018 een opbrengst van 1,8 miljard euro.

Destilleer uit ‘HongKong’ en ‘Singapore’ het Eindhovens model. Substitueer voor metrolijn betaalbaar en inclusief wonen en het probleem is opgelost zouden wij zeggen.

Om met een persoonlijke noot te eindigen:

Ceterum autem censeo ecclesiam Chatarinam exaltandam et in medio flumine Gender

U ziet mijn latijn gaat er op vooruit.

Als laatste, bij het doornemen van de stukken las ik tot mijn vreugde de adviezen voor de verdichtingsvisie en het ontwikkelplan centrum met de quotes: ‘meer water in de binnenstad’ en ‘historische wateren naar boven kunnen worden gehaald’. Het deed mij denken aan een lied van Bram Vermeulen: Ik heb een steen gelegd in een rivier, haar loop zal nooit meer hetzelfde zijn :-)

Eugène Franken