

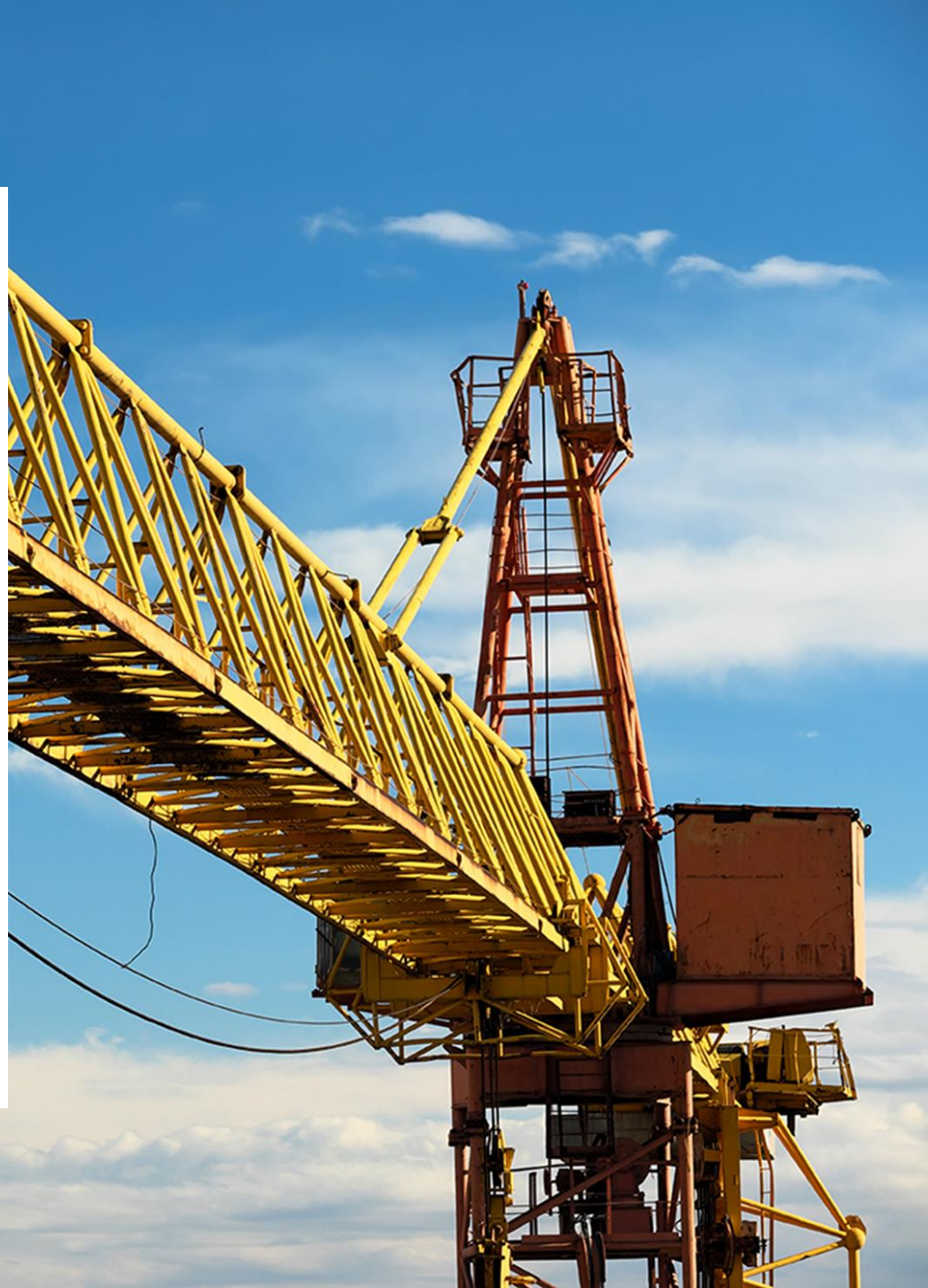
Bouwoffensief

José Goud - programmaleider Grond

15 mei 2019

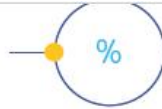


EINDHOVEN



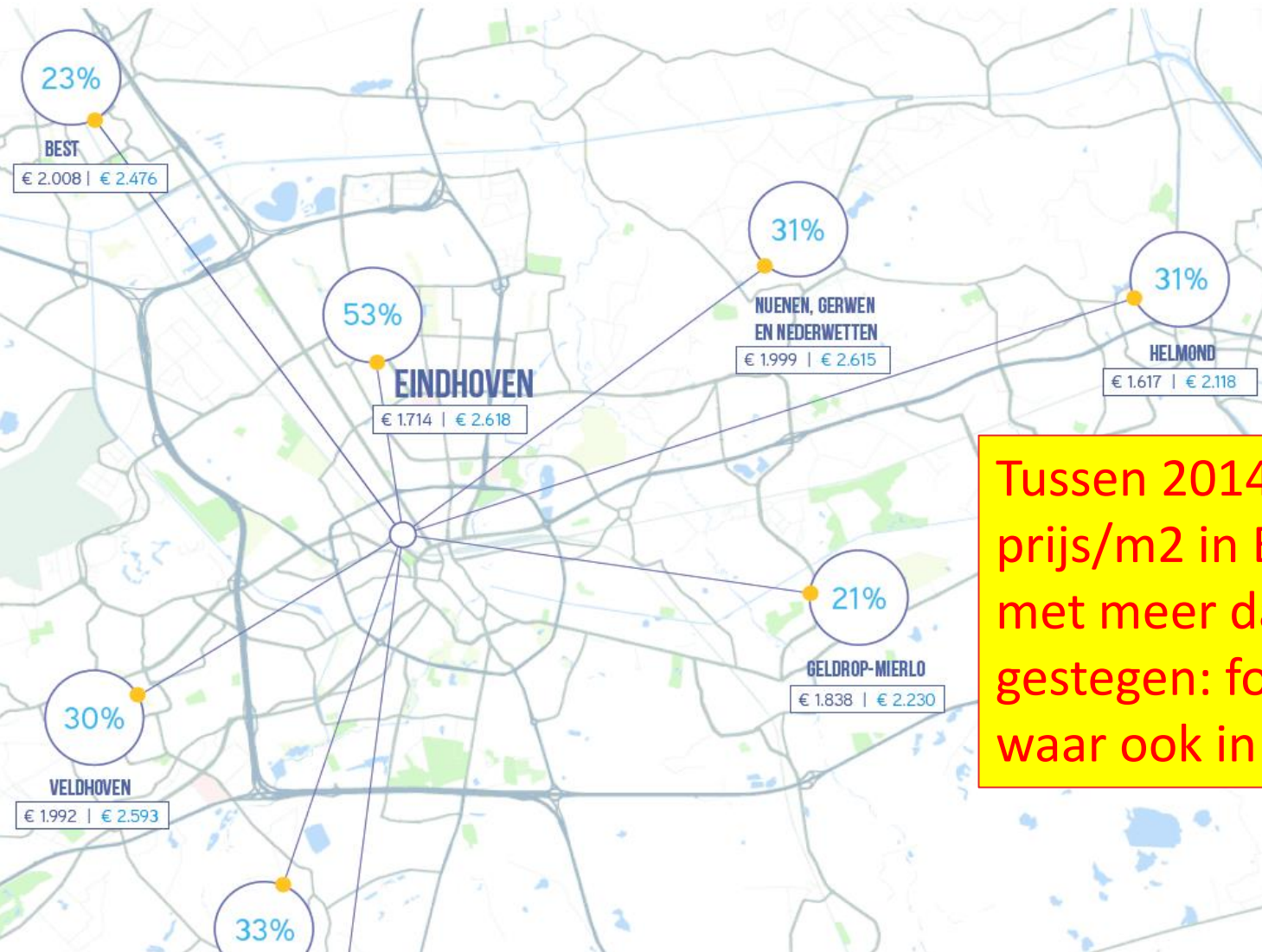
Colliers december 2018

PRIJS STIJGING 2014 - 2018



KOOPPRIJS PER VIERKANTE METER

2014 | 2018



Tussen 2014 en 2018
prijs/m² in Eindhoven
met meer dan 50%
gestegen: fors meer dan
waar ook in de regio



EINDHOVEN

Meer aanbod voor woningzoekenden in Eindhoven en omgeving

Hoe dan?



EINDHOVEN



Pilotprojecten

Bijdrage aan tekorten voor middeninkomens

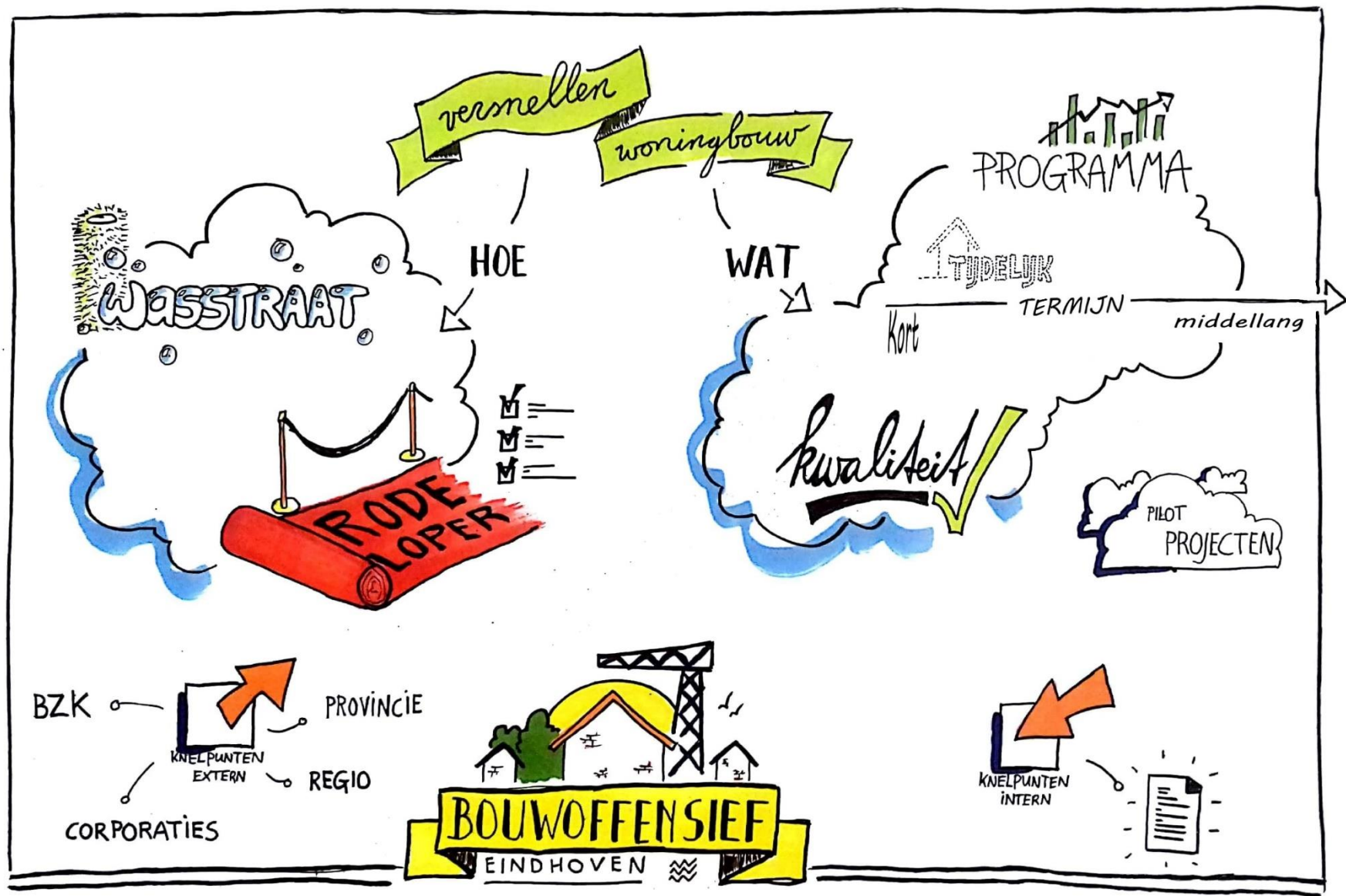
Terrein	Aantal middenhuur	Aantal middeldure koop
Vogelzang – Vd Ven	60	nvt
Eurobuilding	197	130
Hartje Eindhoven	154	88
Drents Buiten	20	27 (+ 32)
<u>Totaal</u>	<u>431</u>	<u>245 (+ 32)</u>



EINDHOVEN



EINDHOVEN





Wasstraat

Versnellen van processen, weghalen
belemmeringen, vereenvoudigen
waar mogelijk



EINDHOVEN

Rode loper

VIP behandeling door dedicated team, mits programmering past bij behoefte en commitment aan gestandaardiseerde aanpak









Bouwoffensief werkt niet

Eindhoven wil sneller en meer bouwen, maar jaagt met hogere kosten kopers de stad uit.

Pieter van Santvoort

De gemeente Eindhoven stapelt bouwoffensief op bouwoffensief. Meer bouwen en sneller bouwen is het motto. Meer nieuwbouw is zeker nodig, want de markt in de stad is krap en de behoefte is groot, in alle segmenten van de markt. Versnellen is ook geen overbodige luxe, want procedures duren vaak veel te lang. Er valt helaas wel het een en ander af te dingen op de voornemens van Eindhoven om bouwplannen sneller door de langzaam draaiende molens te halen.

De 'handleiding bouwoffensief woningbouw' van de gemeente (5 april 2019) bevat heel wat voorwaarden en eisen waaraan initiatiefnemers van bouwplannen moeten voldoen. Ze moeten veel dingen zelf doen, die vroeger vaak door de gemeente werden gedaan. Zoals: indien nodig een bestemmingsplan maken, onderzoeken laten doen, adviezen overleggen en communicatie met de buurt organiseren en verzorgen.

Het voornaamste is echter dat de gemeente 'de rode loper' pas uitrolt als de initiatiefnemer bouwt in de segmenten waar de gemeente de grootste behoefte ziet. Dat zijn dan: sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en middeldure koopwoningen (tot 850 euro).

Voor Amsterdam heeft het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) al bevestigd dat het sterk stimuleren van het middenhuursegment leidt tot een aanzienlijke vermindering van de productie in het duurdere segment, waar ook veel vraag is. Daardoor is er minder doorstroming van het bestaande middensegment in de huur- en koopsector naar het hogere koopsegment.

Algehele schaarste

Het EIB schrijft over de Amsterdamse situatie: „Dat Amsterdam te maken heeft met woningnood komt niet alleen door de schaarste

middeldure en duur. Te vrezen valt dat het beleid van de gemeente Eindhoven om bij het stimuleren sterk de nadruk te leggen op het segment van middenhuur averechts uitpakt voor het bouwoffensief. Dat geldt tevens voor de lancering van het plan om van ontwikkelaars en bouwers een flinke bijdrage te vragen voor een pot waaruit parkeervoorzieningen en parken in de stad worden betaald. Het gaat om 42 euro per vierkante meter; voor een doorsnee-woning is dat zo'n 5000 euro. Voor een luxe woning kan dat oplopen tot 10.000 euro.

Op zich is een bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen misschien niet onredelijk, maar het jaagt de projectontwikkelaars die al worden geconfronteerd met sterk stijgende bouwkosten wel op nog meer kosten. Dat betekent dat de risico's toenemen. De toenemende kosten zullen worden doorberekend aan de huurders en kopers, waardoor de nieuwbouwprijzen (die nu al harder stijgen dan de prijzen van bestaande woningen) nog verder zullen stijgen.



▲ De gemeente Eindhoven wil de woningbouw stimuleren, maar kiest daarvoor de verkeerde weg.
FOTO: LEX VAN LIESHOUT/WP



EINDHOVEN

WONINGBOUW EINDHOVEN KAN VOORBEELD ZIJN

Stad is juist op goede weg

Eindhoven staat in de top-tien van steden die meer woningen bouwen dan gepland. En dat kan zo blijven.

Friso de Zeeuw en Jos Feijtel

In het Eindhovens Dagblad van 16 april stond een opinie-verhaal 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 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 ongebreidelde 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



▲ Wethouder Yasin Torunoglu moet doorgaan met zijn aanpak. FOTO: KEES MARTENSEN/FOTOMELLENHOF

stroom in roeien.

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 gebeten aan de bereikbaarheid van de stad is goed verdedigbaar. Hou de bedragen reëel.

1. Dat woninginvesteers 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, klimaatbe-

stendig, circulaire bouwen, veel eisen aan middenhuur, etc. Met andere woorden: kopieer Amsterdam niet.

3. Tenslotte: maak regionale 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 op-nieuw 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 een goed vooruitzicht voor 2019 en 2020 hard op weg om dat voor elkaar te krijgen.

Friso de Zeeuw (emeritus-hoogleraar Gebiedsontwikkeling) en Jos Feijtel zijn lid van het BZK Expertteam Woningbouw.

Amateurs van KNMI hadden toch gelijk

Het voortschrijdend inzicht van wetenschapsjournalist Simon Rozendaal is een verlies voor 'klimaatontkenners'. Na dat eerst jarenlang te hebben ontkennd heeft hij inmiddels toegegeven dat de mens invloed heeft op de opwarming van de aarde, dat de hoeveelheid CO₂ in de lucht omhoog moet en dat we af moeten van fossiele brandstoffen. Rozendaal schrijft daarover in zijn boek *Warme aarde, koel hoofd*. Kanttekening bij de energietransitie. Wie op zaterdag 4 mei het boek heeft gelezen, zal zich meer de indruk kunnen ontrekken van de transitie in zijn denken. De transitie heeft geen nodige moeite heeft gelang de noodzaak van transitie ontkende of in twijfel trok, lag n

Energie-transitie moet, maar transitie in de blij...

Gemiddeld meer bouwen dan gepland is een knappe prestatie

an zwart-wit foto is altijd riskant

betreft, wordt niet mee gedeeld... En dan krijg je download... En dan krijg je informatie dat over honderd jaar... En dan krijg je informatie dat over honderd jaar...



EINDHOVEN

Hoe dan?



EINDHOVEN



Gewoon, rijden!