



Ook gezinnen willen in Eindhoven blijven

EINDHOVEN - Hoe houd je woningen in Eindhoven betaalbaar? Bouwen, bouwen, bouwen. Dat is de conclusie uit de Brabantstadstudie van projectontwikkelaar BPD en Rabobank.

Michel Theeuwen 21-11-19, 10:33 Bron: ED

Eindhoven is booming, de vraag naar woningen stijgt enorm door de populariteit van de stad en de instroom van veel jonge (buitenlandse) talenten. Ook willen jonge gezinnen steeds vaker in de stad blijven wonen. Tegelijkertijd wordt er niet genoeg gebouwd. Zie daar de reden voor de enorme prijsstijgingen van koop- en huurwoningen. Vooral voor veel jongeren zijn de hoge woonlasten een probleem.

„De entree tot de woningmarkt is vooral voor starters momenteel heel moeilijk. De markt werkt op dat punt niet goed”, zegt regiodirecteur Erik Leijten van BPD. In strengere regels ziet de projectontwikkelaar geen oplossing. „De enige optie is om de productie op te voeren. De lage rentestand houdt koopwoningen nog enigszins betaalbaar. En het Woonfonds, van Rabobank en BPD, kan een stukje van het antwoord zijn voor huurwoningen”, aldus Leijten.

Hij preekt daarmee voor eigen parochie. Het fonds van BPD-moederbedrijf Rabobank investeert in tien jaar tijd 5 miljard euro in zo'n 15.000 woningen. Jaarlijks zullen daar 1500 tot 2500 huurwoningen in de categorie middenhuur (650 tot 1000 euro per maand) van gebouwd worden. „Dat betekent dat we ook in Brabant en deze regio enkele honderden woningen per jaar kunnen realiseren voor aantrekkelijke huren”, aldus Leijten. BPD bouwt onder meer (huur- en koop)woningen in Nuenen-West, Zilverackers in Veldhoven en Blixembosch Buiten in Eindhoven. Plannen zijn er voor het Campina-terrein en Cederlaan in Eindhoven.

De Brabantstad-studie is een vervolg op een soortgelijk onderzoek in 2014. In de vijf grote steden van Brabant werden zo'n 2500 inwoners gevraagd naar hun woonwensen, aangevuld met een analyse van de woningmarkt en gesprekken met diverse betrokken partijen, vertelt Elisabeth Boersma van BPD. Zo ontstaat een beeld van de opgave die er ligt voor de ontwikkelaars en samenwerkingspartners als gemeenten en corporaties. De uitkomsten van het onderzoek staan op de website Brabantstadstudie.nl.

Niet naar een dorp

Het onderzoek concludeert dat het overgrote deel van de inwoners van de grote Brabantse steden in de eigen stad wil blijven wonen, gemiddeld zelfs 77 procent. In Eindhoven ligt dat percentage wat lager, op 73 procent, in Helmond is dat 69 procent.

Ook gezinnen willen niet weg uit de stad, zo wijst Leijten op een andere conclusie. De trend was altijd dat jonge gezinnen vaak nog naar de dorpen verhuizen, waardoor het percentage meerpersoonshuishoudens in Eindhoven met 27 procent relatief laag is, bijvoorbeeld in vergelijking tot Helmond (38 procent). Gezinnen willen liefst in een wijk tegen het centrum aan of aan de rand van de stad blijven. „Maar 41 procent van de geënquêteerden is ook geïnteresseerd in een stadsappartement. Maar dan moet er wel voldoende groen en voldoende veilige speelgelegenheid in de buurt zijn. En ook de aanwezigheid van scholen is een belangrijke voorwaarde”, aldus Leijten.

Belangrijke 'uitdaging' is nog wel dat zo'n ruimere woning in het centrum of daar dichtbij, vrij duur is om te bouwen. Samenwerking met de gemeente en corporaties is daarbij de oplossing, denkt de BPD-directeur.

Kiezen voor betaalbaar

Nog enkele opvallende gegevens uit de studie: Eindhoven heeft 919 banen per 1000 inwoners, tegen Helmond 635; Eindhoven is met 32.000 studenten ook een echte studentenstad geworden, waar Helmond er slechts 1000 telt. In Eindhoven is het percentage nieuw ingestroomde inwoners (korter dan een jaar woonachtig) het hoogst in Brabant, net als het aandeel van niet-Nederlandse nationaliteiten.

De vijfde stad van Nederland sluit ook wat het percentage eenpersoonshuishoudens het meest aan bij de Randstad: hier is al 48 procent alleenwonend, tegen 34 procent in Helmond. „Bij die groep zien we ook dat er steeds minder behoefte is aan ruimte; ze kiezen meer en meer voor kleinere woningen die betaalbaar zijn, bijvoorbeeld door het delen van voorzieningen, zoals deelauto's. De opkomst daarvan is ook echt nieuw in vergelijking met 2014, net als de vraag naar duurzame woningen", vult Boersma aan.