

## Omgevingsvisie, woonbehoefte en woningbouwbeleid

Bas van Stokkom

De woningnood in Eindhoven is groot. Er is te weinig aanbod met name voor starters op de woningmarkt. De prijzen zijn (te) hoog en stijgen nog voortdurend: nergens in Nederland was dat in 2019 sterker het geval dan in Eindhoven. Alle reden voor een bouwoffensief in het algemeen en het toevoegen van betaalbare woningen aan de voorraad in het bijzonder. Tot 2040 moeten er zo'n 40.000 nieuwe woningen bij, maar gezien de nijpende situatie zal die groei al de komende jaren zijn beslag moeten krijgen.

De *Omgevingsvisie Eindhoven: Kloppend hart van Brainport* mikt op woningen in 'hoogstedelijke woonmilieus' en 'hoog intensieve locaties'. Volgens het gemeentebestuur is dat de geijkte manier om in de woonbehoefte te kunnen voorzien. De vraag is of op die manier de Eindhovense woningnood kan worden geparreerd, en/of de bevolking zich wel kan herkennen in die koers. Immers terwijl de gemeentelijke bouwplannen vooral gefocust zijn op gestapelde appartementen in hoge dichtheden in het centrumgebied, zijn de voorkeuren van woningzoekenden vooral gericht op eengezinswoningen met een tuin buiten de Ring.

### *De kloof tussen woonbehoefte en woningbouwbeleid*

Wat betreft de woonwensen van Eindhovenaren weten we inmiddels het een en ander. De *Brabantstadstudie* van BPD (2019)<sup>1</sup> maakt duidelijk dat 2/3 van de woningzoekenden de voorkeur geeft aan een eengezinswoning. Ongeveer de helft van de eenpersoonshuishoudens is geïnteresseerd in een compact stadsappartement. Gezinnen willen het liefst buiten de Ring wonen of in een wijk die tegen het centrum aanligt. Van de gezinnen is 41% geïnteresseerd in een stadsappartement, mits er een school aanwezig is en voldoende groen en speelvoorzieningen.

Volgens een rapport van adviesbureau Companen – getiteld *Marktmechanismen op de Eindhovense woningmarkt* (2018)<sup>2</sup> – is er in Eindhoven tussen 2019 en 2023 behoefte aan 15.000 extra woningen, waarvan 42% sociale huur en middenhuur, en 23% goedkope koop (minder dan 200.000 euro). Het rapport heeft de behoefte aan nieuwe woningen (over de periode 2019 – 2033) uitgesplitst naar vier gemeentelijke gebieden. De vraag naar woningen is bij benadering aldus:

- Centrum-stedelijk wonen 10%
- Wonen binnen de Ring rond het centrum 33%
- Wonen buiten de Ring 40%
- Groen-stedelijk wonen 20%

---

<sup>1</sup> <https://www.brabantstadstudie.nl/over-brabantstadstudie>

<sup>2</sup> <https://eindhoven.parlaeus.nl/user/agenda/action=punt/id=2323>

Interessant is dat het rapport de vraag van de bevolking heeft vergeleken met de nieuwbouwplanning van de gemeente. Zo blijkt dat de voorkeur van 34% van de respondenten uitgaat naar een stadsappartement; de nieuwbouwproductie van appartementen die de gemeente heeft ingepland, is echter 78%. De vraag van woningzoekenden en programmering van de gemeente sluiten dus bepaald niet op elkaar aan. Dat geldt ook voor de behoefte te wonen in het centrum-stedelijke gebied. Maar 10% van de respondenten wenst een woning in dat woonmilieu (zie boven), maar de huidige programmering van de gemeente voorziet in 44% in dat gebied. Het rapport concludeert dan ook dat aanzienlijke accentverschuivingen in het beleid wenselijk zijn.

In een reactie op dit onderzoek suggereert de gemeente dat gezinswoningen met een tuin niet de norm horen te zijn en dat er in de toekomst op een andere manier gebouwd gaat worden waarbij het onderscheid tussen ‘de gezinswoning met een tuin en het krappe flatje met hooguit een balkonnetje’ zal vervagen. De kwaliteiten van laagbouwmilieus (rustig, veilig, groen) zouden ook gerealiseerd kunnen worden in gestapelde gezinswoningen.<sup>3</sup>

### ***De omgevingsvisie en Nota van zienswijzen: enkele kritische kanttekeningen***

In haar reactie op de zienswijzen van burgers en organisaties in het kader van de *Omgevingsvisie Eindhoven: Kloppend hart van Brainport*, zegt de gemeente vast te willen houden aan de ingeslagen weg van het ‘compacte stadmodel’ waarin verdichting vooral plaatsvindt in de centrumgebieden:

‘De trek naar de stad zet door. Mensen willen wonen in Eindhoven maar er is een groot tekort aan beschikbare en betaalbare woningen. De productie moet omhoog. We hebben echter geen nieuwe uitleglocaties beschikbaar en we willen onze groene wijken en het buitengebied niet opofferen. We kiezen voor het verdichten in het centrum, nabij voorzieningen en nabij hoogwaardig openbaar vervoer (HOV). Daarmee gaat het draagvlak onder onze voorzieningen (waaronder openbaar vervoer) omhoog, komt er meer reuring in de binnenstad, meer sociale interactie en er komen middelen vrij om te investeren in de kwaliteit van de openbare ruimte. Bovendien zijn we met ons woonproduct (appartementen) complementair aan het woonproduct in de regio (huis met tuin). Daarmee versterken we als geheel ons vestigingsklimaat.’<sup>4</sup>

Op zich is het positief dat de gemeente deels is teruggekomen op de visie dat enkel binnen de Ring verdicht zou moeten worden. Ook buiten de Ring zou nabij HOV en winkelcentra verdicht kunnen worden. Pagina 3 van de Omgevingsvisie is dan ook als volgt geherformuleerd:

---

<sup>3</sup> Zie de gemeentelijke Notitie nadere duiding bij het onderzoek “ Marktmechanismen op de Eindhovense woningmarkt” <https://eindhoven.parlaeus.nl/user/agenda/action=punt/id=2323>

<sup>4</sup> Gemeente Eindhoven, *Nota van zienswijzen*, 2020, p.166.

<https://eindhoven.parlaeus.nl/user/agendavideo/action=watch/ag=202208aaa8a008a802822a200a2fee65>

‘De ambities en groei vragen om ruimte voor nieuwe woningen, bedrijven en voorzieningen. Ruimte die we bieden door te verdichten in het gebied binnen de Ring en door te verdichten nabij voorzieningen als HOV en winkelcentra. Met name binnen de Ring is voldoende ruimte om te verdichten, omdat er nog relatief weinig mensen wonen. Met de keuze voor verdichten binnen de Ring gaan we duurzaam om met de (groene) ruimte die de stad heeft. We behouden hiermee de kwaliteit van de groenstedelijke woonwijken, de landschapsparken en het buitengebied.’<sup>5</sup>

Wellicht een betere formulering was geweest: ‘daar verdichten waar dat wenselijk en realiseerbaar is binnen de gemeentegrenzen’. Dan legt de gemeente zich niet onnodig vast op de hoogstedelijke gebieden, wat gezien de woningnood en spoed om te bouwen wenselijk zou zijn. Overigens, merkwaardig genoeg staat in de aangepaste tekst hierboven nog altijd: ‘Binnen de Ring is voldoende ruimte om te verdichten, omdat er nog relatief weinig mensen wonen’. Dat is wat klungelig geformuleerd. Hoezo ‘omdat’? Wat is het causale verband? Je kunt evengoed redeneren: binnen de Ring is onvoldoende ruimte te verdichten omdat er veel grote kantoren, winkelgebieden en parken zijn!

Opmerkelijk genoeg meent de gemeente dat er een grote vraag is naar een hoogstedelijk woonmilieu.<sup>6</sup> Gezien de hiervoor besproken woonbehoefte-onderzoeken is dat evident onjuist. Verder veronderstelt de gemeente dat de levendigheid en aantrekkelijkheid van het centrum door een hoogstedelijk woonmilieu wordt versterkt. Uit veel studies is bekend dat superhoogbouw juist een negatieve impact heeft op de woon- en leefkwaliteit. Deels hangt dat samen met de snelle doorstroom van bewoners in woontorens waardoor de anonimiteit toeneemt en de sociale cohesie vermindert.

De boodschap van het gemeentebestuur is duidelijk. Er gaan de komende jaren en decennia voornamelijk stadsappartementen gebouwd worden, en wel in hoogbouwprojecten, zoals al was voorzien. Kennelijk doen de wensen van de bevolking er niet toe. Dat is des te opvallender omdat een studie van de Rabobank, getiteld *Brede Welvaart in Brainport* (2019)<sup>7</sup>, concludeerde dat er een tweedeling in de stad is ontstaan langs de lijnen van werk, inkomen en wonen. De hoge economische score van de regio heeft zich niet vertaald in grotere tevredenheid over leven en wonen. De woontevredenheid is zowel in de stad Eindhoven als in de hele regio de laatste jaren fors gedaald. ‘Het grote woningtekort en de daaraan gekoppelde hoge huur- en koopprijzen betekenen voor veel mensen dat zij niet de keuzes kunnen maken die ze willen. Daardoor zijn veel minder mensen tevreden met hun woning dan vijf jaar geleden.’

De gesignaleerde tweedeling lijkt versterkt te worden door de prijzige appartementen die in de binnenstedelijke woontorens zullen worden aangeboden. De huren in de huidige torens liggen al snel boven de 1200 euro in de maand. De voorwaarde van 30% sociale huur doet daar

---

<sup>5</sup> Idem: p. 169.

<sup>6</sup> Idem, p. 68.

<sup>7</sup> <https://economie.rabobank.com/publicaties/2019/november/brede-welvaart-in-brainport-naar-een-duurzame-vitale-economische-regio/>

weinig aan af, als die al realiseerbaar is.<sup>8</sup> Het accent ligt dan ook sterk op de huisvesting van welgestelde nieuwkomers, niet op kwetsbare groepen woningzoekenden die al lange tijd aan de zijlijn van de woningmarkt staan.

Bezien vanuit sociaaldemocratisch perspectief roept het voorgaande veel vragen op. Ter herinnering, een recentelijk verschenen WBS-studie<sup>9</sup> wijst erop dat iedereen recht heeft op ‘een goede, betaalbare en passende woning in een buurt die kansen biedt. Het recht op huisvesting is meer dan alleen een dak boven je hoofd. Het gaat om het bieden van een woning waarin je je thuis en zeker voelt.’

Onduidelijk is waarom de gemeente alleen op hoogstedelijke woonmilieus blijft mikken. Meerpersoonshuishoudens hebben weinig behoefte aan een stadsappartement in het centrum. Toch ziet het er naar uit dat zij het met een dergelijk appartement moeten gaan doen. De kans is groot dat daardoor de woonontevredenheid van kwetsbare groepen – vooral van de starters die een eengezinswoning op het oog hebben – nog verder zal duikelen.

### ***Oplossingsrichtingen***

- Er gaan veel stemmen op om woningen buiten de stadsgrenzen te bouwen en groene wijken aan de randen van de gemeenten te creëren (zie o.a. de suggesties van de PvdA-gerelateerde hoogleraren Friso de Zeeuw<sup>10</sup> en Peter Boelhouwer<sup>11</sup>).<sup>12</sup> Delen van het buitengebied die bestaan uit landbouwgebieden die in de toekomst minder nodig zijn, komen daarvoor mogelijk in aanmerking. Op die plekken zou woningbouw met nieuwe natuur slim kunnen worden gecombineerd.
- Zoals gezegd, het BPD-onderzoek wijst uit dat een deel van de gezinnen in het centrum wil wonen, mits er scholen en groen/speel voorzieningen zijn. Waarom dan niet voorzien in relatief lage bouwblokken van vijf/zes hoog waar leefbaar wonen, kindervoorzieningen en ouderlijk toezicht gerealiseerd kunnen worden (hetgeen aansluit op de suggesties van oud-directeur van Sint Trudo, Thom Aussems<sup>13</sup>)? Dergelijke bouwblokken nodigen uit tot sociaal contact en het delen van de publieke ruimte, terwijl bewoners zich langduriger aan die woonmilieus willen committeren.

---

<sup>8</sup> <https://www.ed.nl/eindhoven/betaalbare-gezinsflat-in-binnenstad-van-eindhoven-dat-wordt-moeilijk~a2eac741/?referrer=https://www.google.nl/>

<sup>9</sup> <https://www.wbs.nl/publicaties/alternatieve-woon-oplossingen>

<sup>10</sup> Friso de Zeeuw & Geurt Keers, *De onderste steen boven. Over woonwensen en bouwopgave nu en morgen*, NVB. <https://www.nvb-bouw.nl/publicatie/2019/11/01/essay-de-onderste-steen-boven.html> Zie ook de samenvatting: <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/stop-met-de-fixatie-op-binnenstedelijke-appartementen/>

<sup>11</sup> Zie voor Boelhouters standpunt: Bernard Hulsman & Sam de Voogt, Hoe de overheid zelf de woningnood creëerde, *NRC* 18 en 19 april 2020. <https://www.nrc.nl/nieuws/2020/04/16/hoe-de-overheid-zelf-de-woningnood-creeerde-a3996946>

<sup>12</sup> Ook de grootste makelaar in de regio, Pieter van Santvoort, is die mening toegedaan. Hij wees er in 2017 al op dat de woningmarkt in de regio zo oververhit is dat alleen bouwen in de ‘weilanden’ helpt. <https://www.ed.nl/eindhoven/alleen-bouwen-in-de-weilanden-helpt-tegen-verhitte-woningmarkt-in-zuidoost-brabant~a4e45052/>

<sup>13</sup> <https://www.ed.nl/opinie/luie-architecten-kiezen-voor-bouw-woontorens~a4337eb9b/>