

10 mei 2022, Gemeenteraadzitting

inspreeknotitie door Stichting BETER EINDHOVEN

Geachte voorzitter, raadsleden en aanwezigen,

Stichting BETER EINDHOVEN maakt hierbij graag gebruik van haar inspreekrecht bij het Raadsvoorstel Grondprijzverlaging District E ten behoeven van extra betaalbare woningen. Daarbij betreft zij ook de Raadsinformatiebrief hierover.

Zoals de gemeente en dus ook u weet heeft SBE al in 2021 beroep ingesteld inzake de vaststelling van het bestemmingsplan Stationsplein dat de basis moet zijn van het gaan realiseren van een drietal torens met meerdere woonfuncties genaamd District E. Ook andere appellanten hebben dat toen gedaan. Het beroep is echter nog niet inhoudelijk behandeld bij de Raad van State, omdat later in 2011 er een aangepast bestemmingsplan werd aangekondigd waarin veel bemerkingen van appellanten zouden zijn verwerkt en waar ook de gemeente Eindhoven zelf aangaf om - op basis van Rijks(-subsidie)beleid veel meer betaalbare woningen in het project te willen realiseren. Dit zou tot een sterk aangepast bouwplan leiden. Eind december 2021 werd duidelijk dat AMVEST als ontwikkelaar, het financiële 'plaatje' om tot meer betaalbare woningen te komen, niet meer rond kon krijgen door diverse ontwikkelingen.

Het oorspronkelijke bouwplan zou dus volgens mededeling van het college op basis van input van eerdere appellanten en de wens van gemeente(raad) tot meer betaalbare woningen sterk aangepast gaan worden, waarbij een aanpassing van het bestemmingsplan allereerst nodig is. Dat gewijzigde plan is in januari 2022 door de raad vastgesteld.

SBE heeft daarover direct beroep ingesteld met persistering van haar eerdere beroepspunten geuit in 2021 omdat duidelijk was dat deze zorgen nog steeds geldend waren.

Daarbij komen nu extra zorgen lezende het voorliggende Raadsvoorstel. Centrale punt van wat er gebouwd gaat worden, betreft nu de financiering en de mogelijke gevolgen als bepaalde aspecten daarvan niet, of juist wèl door zouden gaan.

Daarom de volgende vragen:

### **1. Welke gebouwmodellen zijn in beeld?**

Variant 1 met de heel hoge torens is dat niet nu het hotel afgevallen is.

Variant 2 van lagere hoogte heeft een opbouw 622 woningen + 150 short stay studio's. Van die 622 woningen zijn er 130 sociale huurwoningen (21% basaal gemeentebesleid) en 492 woningen in de vrije(huur-/koop)sector. Deze variant is kennelijk financieel wel haalbaar maar wil de gemeente niet.

Variant 3 kent dezelfde fysieke omvang, maar heeft een opbouw van 130 sociale huurwoningen (gemeentebesleid) en 286 huurwoningen voor middeninkomens. Totaal dus 50 % 'betaalbaar'. Deze opzet wil het College graag, maar daarvoor is extra financiering nodig omdat AMVEST te weinig verdient aan de overgebleven 50% vrijesector woningen.

Klopt deze constatering?

### **2. Om hoeveel bewoners gaat het dan daarbij?**

Onduidelijk is om welke fysieke woningtypen het gaat. Het maakt nogal wat uit of het om een studio gaat of een 4 kamerappartement. Dit is belangrijk in het kader van het al dan niet aanwezig zijn van

de maatschappelijke voorzieningen. Ook leeftijdsopbouw moet worden meegenomen. Hoe gaat dit gebeuren?

**3. Welke woningbouwcorporatie is in beeld en zijn er andere huurprijsgaranties?**

Het is SBE niet duidelijk welke partij nu de sociale huurwoningen gaat beheren en verhuren. Ook is niet duidelijk hoe langdurig (meer dan 15 jaar) de middeninkomens-huurwoningen in stand blijven.

**4. Wat zijn de gevolgen als AMVEST geen grondprijsverlaging krijgt?**

Het College maakt daarover een onduidelijke maar nogal dreigend overkomende opmerking inzake een eventuele terugbetaling van de WBI-subsidie. Is die dan al bij voorbaat uitgegeven? Maar dat kan toch al niet het geval zijn, omdat er nog helemaal niet gebouwd wordt.

**5. Wat zijn de wettelijke risico's bij extra subsidies en programmawijziging bij een tenderproject?**

In het kader van vrije mededinging stelt de EU strenge regels. Is er risico dat andere partijen nu claims kunnen indienen bij gewijzigde uitgangspunten en financiële steunverlening?

**6. Wat gaat er met de plint gebeuren?**

Het is SBE geheel onduidelijk welke mate de plint een financiële en (maatschappelijk) functionele rol gaat spelen. Zoals het er nu uitziet is er totaal geen beeld omdat de gemeente zelf hierover geen enkele duidelijke beleidsnota heeft en er dus risico's voor AMVEST zijn inzake de verkoop/verhuring van de ruimten in de plint. We kennen het grote probleem van de leegstand bij de Heuvel, zoiets willen we toch zeker ook niet bij het station? Kan de gemeente hier helderheid in geven?

Graag beantwoording van deze vragen.

Dank u voor uw aandacht

Paul Henkemans