

Gemeenten Waalwijk, Heusden en Loon op Zand zetten zich in voor woningmarkt "Midden Langstraat"

Plannen moeten leiden tot meer geschikte woningen voor middeninkomens

SLEUTELBIJeenKOMST

6 OKTOBER 2011

Op donderdagmiddag 6 oktober kwamen gemeenten, corporaties, makelaars, bouwers en huurdersbelangenverenigingen bij elkaar tijdens de door Gerrichhauzen en Partners georganiseerde sleutelbijeenkomst "Sleutels voor een woningmarkt die op slot zit". Met de circa 70 aanwezige vertegenwoordigers van deze partijen is concreet nagedacht over het opzetten van een of meer sleutelprojecten. Daarbij is specifiek ingezoomd op de groep huishoudens met een inkomen van circa € 33.000 tot € 43.500 - de middeninkomens - met vragen als "Wie is deze groep precies?", "Welke partijen kunnen een aandeel leveren in het aanbod van woningen voor deze middeninkomens?" en "Welke slimme arrangementen kunnen ingezet worden om projecten voor middeninkomens mee te ontwikkelen?".

De gemeenten hebben alle betrokken partijen opgeroepen om mee te denken en werken aan deze projecten.

Met het bouwen voor de middeninkomens komt beweging in de woningmarkt, is de stelling.

Woningmarkt Midden Langstraat en samenwerking

De middag wordt ingeleid door de drie wethouders van de gemeenten van Midden Langstraat. Naast de samenwerking tussen Waalwijk, Heusden en Loon op Zand op het gebied van werkgelegenheid, bereikbaarheid, sociaal-maatschappelijke voorzieningen en recreatie vindt ook regionale afstemming plaats voor verbetering van de woningmarkt Midden Langstraat. Hierbij wordt, naast een afstemming in planning en programmering, ook rekening gehouden met de diversiteit in sfeer, behoefte en het woonmilieu binnen dit gebied.

Wethouder Broeders van de gemeente Loon op Zand hield een vlammend betoog waarin de intensieve samenwerking tussen de drie gemeenten nader toegelicht werd: afstemming van de grote bouwlocaties, het bieden van een gevarieerd aanbod en vooral consumentgericht bouwen. "Een doorbraak in het denken en doen naar consumentgericht handelen", aldus wethouder Broeders. Zijn collega wethouder Buijs van de gemeente Heusden plaatste de woningmarkt in een groter kader: "Om de arbeidsmarkt op peil te houden moeten we bouwen voor de werknemers, waaronder ook de lager geschoolde werknemer en de arbeidsmigranten. Daarnaast willen we ook bouwen voor starters en jonge huishoudens". Wethouder Van Dongen uit Waalwijk benadrukte dat samenwerking niet alleen van

belang is bij de drie gemeenten maar dat ook alle bij het wonen betrokken partijen hier hun verantwoordelijkheid in kunnen nemen. "In deze tijd van doorlopende recessie moeten we met z'n allen nadenken hoe we met creatieve oplossingen de woningmarkt weer in beweging kunnen krijgen".

Sleutels voor het slot op de woningmarkt

Drie sprekers vulden de middag inhoudelijk in. René van Genugten van de Woonbond ging in zijn presentatie in op de recente discussies omtrent de regelgeving voor huishoudens met een inkomen vanaf circa € 33.000 en de (on)mogelijkheden voor deze groep om een geschikte en betaalbare woning te vinden.

"De woningmarkt voor middeninkomens is fierljeppen voor beginners"



Daarnaast bracht hij een nuancering aan in deze groep middeninkomens: Niet iedereen met een inkomen van € 33.000 tot € 43.500 kan ook daadwerkelijk een huur van € 650+ betalen. Van Genugten omschreef de positie van de huishoudens met een middeninkomen als "fierljeppen voor beginners": De stap van huur naar koop kan bijna niet meer worden gemaakt.

Paul Trumpie, directeur van de Coöperatieve Woningvereniging "Samenwerking" sprak over de mogelijkheid om als collectief - als groep huurders - woningen te realiseren: De coöperatieve woningvereniging, een vorm van collectief opdrachtgeverschap en "eigenaarschap" voor huurwoningen. Hij legde uit hoe de oprichting en organisatie van een coöperatieve vereniging in zijn werk gaat en de manier waarop exploitatie en beheer georganiseerd kunnen worden. Het blijkt een vorm die kan werken maar inzet van vele partijen vraagt. Om te beginnen moet er een groep enthousiaste mensen het voortouw nemen. Via de woningcorporatie kan worden gezocht naar geïnteresseerden om zich aan te sluiten bij de vereniging. Daarnaast is het zorgen voor startkapitaal en (betaalbare) grond een (mogelijk) obstakel. Een gemeente kan in dit proces de bemiddelende partij spelen.

"Een coöperatieve vereniging oprichten is een middel om de middeninkomens te bedienen"



Richard Luigjes van SVn licht de complexe situatie van de woningmarkt toe. Volgens Luigjes is de daling van het consumentenvertrouwen de belangrijkste reden van het op slot zitten van de woningmarkt. Hiervoor moet een sleutel worden gevonden.

Luigjes presenteert een aantal financieringsmogelijkheden voor die doelgroepen die een steuntje in de rug nodig hebben. Via het SVn kunnen consumenten en particulieren laagrente-leningen krijgen zodat meer gefinancierd kan worden. Naast creatieve regelingen voor koop onderzoekt SVn nu ook naar investeringsopties voor huurwoningen voor de middeninkomens.

Het SVn zou eventueel ook een coöperatieve vereniging kunnen financieren en is bereid hier onderzoek naar te doen. Een voorwaarde hierbij is echter wel dat de coöperatieve vereniging professioneel opgezet is.

Het vinden van de juiste sleutels

Na de presentatie werd de zoektocht naar de juiste sleutels centraal voortgezet. De wethouders reageren op de zojuist gepresenteerde oplossingsrichtingen en zien er duidelijk mogelijkheden in. Naast de gepresenteerde oplossingsrichtingen is er deze middag ook daadwerkelijk gezocht naar projecten die moeten leiden tot geschikte woningen voor de groep die klem zit in de huidige woningmarkt: de (lage) middeninkomens.

De komende periode onderzoeken de gemeenten in Midden Langstraat of het haalbaar is om enkele concrete projecten op te starten. Wethouder Van Dongen wijst Landgoed Driessen aan als locatie waar een of meer sleutelprojecten een plek kunnen krijgen: "Het moet wel volume hebben en niet een eenmalig incident zijn". Vanuit de beleggers kwam de aanvulling: "Begin met 25 woningen, realiseer dit project en ga van daaruit verder". Ook in Heusden zijn locaties mogelijk: "Volgende week kunnen we locaties bekend maken", aldus wethouder Buijs.

Op korte termijn zijn er in Loon op Zand nog geen concrete locaties te geven maar Loon op Zand is bereid om mee te doen in het onderzoek naar coöperatieven. "Wij willen ook meebewegen in de grondexploitatie, maar dan wel met de juiste bouwers die woningen bouwen tussen € 140.000-160.000 of € 500-650 huur." Een concrete uitnodiging van wethouder Broeders aan de bouwers.

"Wij willen zaken doen met bouwers die bouwen tussen € 140.000-160.000 koop en € 500-650 huur"

De sleutelbijeenkomst heeft veel ideeën opgeleverd. En het blijft niet bij ideeën. Eenieder die zich tijdens de bijeenkomst aangemeld heeft, wordt op korte termijn weer uitgenodigd. We gaan aan de slag, we gaan onderzoeken, meer sleutels bedenken, uitwerken en bouwen.

