

Eindelijk meer huurwoningen bouwen

Gemiddeld negen jaar is nu de wachttijd voor een betaalbare huurwoning in Alkmaar en omgeving. Ongekend lang. Is je relatie op de klippen gelopen of wil je als twintiger eens onder moeders vleugels vandaan, dan mag je achteraan aansluiten. Maar er gloort licht aan het eind van de tunnel.



Connie Vertegaal
cvertegaal@mediahuis.nl

Alkmaar ■ Betere tijden moeten aanbreken, zeggen de bestuurders van de drie grote regionale woningcorporaties Woonwaard, Van Alckmaer voor Wonen en Kennemer Wonen. Zij kunnen de komende jaren veel meer investeren in nieuwbouw.

Het blijft nog wel een paar jaar doorbijten, want er is nu geld, maar daarmee staan die huizen er niet meteen. Joke van den Berg van Woonwaard is voorzichtig met haar voorspelling. „Ik denk dat we over een jaar of vijf een goeie slag hebben gemaakt, dat de situatie dan weer normaler is. Dat we dan terug zijn bij een wachttijd van zo'n vijf, zes jaar, zoals het heel lang was. Maar ik zeg het met een slag om de arm, ik heb ook geen glazen bol.”

Wat is de reden dat het beter wordt?

Irma van Leeuwen van Van Alckmaer voor Wonen: „De verhuurderheffing verdwijnt. Dat is een belasting die alle woningcorporaties be-

talen over hun bezit. De corporaties in Nederland pleiten al jaren voor de afschaffing hiervan en nu is het eindelijk zover. Die heffing wordt dit jaar fors verlaagd en volgend jaar zelfs helemaal afgeschaft. En dus hebben wij vanaf nu veel meer ruimte om te investeren in nieuwbouw.”

Over hoeveel geld hebben we het dan?

„We zouden iedereen die een woning zoekt wel willen huisvesten, maar het gaat om verdeling van schaarste

Krista Walter van Kennemer Wonen: „We hebben uitgerekend dat wij met onze drie corporaties samen elk jaar dertig miljoen euro betaalden aan die heffing. En die heffing bestaat dus al sinds 2013 dus reken maar uit.” Van den Berg: „Dat is allemaal geld opgebracht door onze huurders. De mensen met de laagste inkomens.”

De heffing heeft grote gevolgen gehad voor de aantallen woningen die de corporaties de afgelopen jaren konden bouwen.

Dat slonk tot zo'n honderd tot honderdvijftig woningen voor de regio per jaar. In diezelfde periode nam de vraag naar betaalbare huurwoningen juist toe. Door de groei van het aantal alleenstaanden, door de toestroom van arbeidsmigranten en statushouders en door veranderingen in de zorg, waardoor mensen veel minder in instellingen wonen, maar zelfstandig met wat hulp in de wijk. Voor die extra vraag is nooit extra gebouwd. In de regio Alkmaar komen jaarlijks zo'n tweeduizend huurwoningen vrij en zijn er 19.000 mensen actief op zoek naar een huis.

De meeste woningzoekenden vormen een een- of tweepersoons huis-



De bestuurders van de woningcorporaties willen de komende tien jaar minimaal drieduizend huurwoningen in de regio Alkmaar bouwen. Vlnr: Irma van Leeuwen, Krista Walter en Joke van den Berg.

FOTO ERNA FAUST

houden. Door de lange wachttijd blijven mensen noodgedwongen bij elkaar wonen of betrekken ze ergens een kamertje.

Daar zitten natuurlijk schrijnende gevallen tussen.

Van den Berg: „Ja, wij kennen die situaties. Tien jaar verhuurderheffing heeft veel kwaad gedaan. En de urgentie van het probleem is nu ook wel doorgedrongen tot de hele samenleving. Iedereen kent wel iemand die wanhopig op zoek is naar woonruimte. We zouden iedereen die een woning zoekt wel willen huisvesten, maar het gaat om verdeling van schaarste. Er zijn te weinig woningen beschikbaar. Maar niet al die 19.000 actieve woningzoekenden

zijn schrijnende gevallen. Er zijn ook mensen die prettig wonen, maar gewoon wat anders willen.”

Hoeveel woningen kunnen jullie de komende jaren bouwen?

Walter: „Dat aantal moet snel groeien naar driehonderd per jaar. We willen in tien jaar tijd minimaal drieduizend nieuwe woningen bouwen. Het afgelopen jaar is al beter geweest, we hebben als regionale corporaties 230 nieuwe woningen opgeleverd. Met de financiële ruimte die vrijkomt door het wegvallen van de verhuurderheffing kunnen we geld lenen om te investeren en enorm veel sociale huurwoningen bouwen, waar zoveel behoefte aan is. We zitten met alle gemeenten om

tafel om te kijken op welke plekken dat kan.”

Dan moet er dus ook goedkope bouwgrond beschikbaar komen. Wat dachten jullie toen de gemeenteraad van Alkmaar laatst besloot een grasveldje bij station Noord, dat in beeld was voor sociale woningbouw, onbebouwd te laten?

Van den Berg: „Dat was een gemiste kans. De politiek heeft geluisterd naar de omwonenden die wilden dat het veldje groen bleef. De mensen die wachten op een huurwoning, die protesteren hier niet. Die groep is vrij onzichtbaar. Maar ik ben niet pessimistisch. Dezelfde gemeenteraad heeft in december

een motie aangenomen bij ontwikkelaars aan te dringen om sociale huurwoningen op te nemen in hun plannen.”

Tot een verplichting om dit te regelen riep de motie niet op, maar het signaal van de politiek is duidelijk. Hoe dan ook: wil Alkmaar de komende tijd grote aantallen sociale huurwoningen realiseren, dan zal het op die manier moeten. In Alkmaar komen 15.000 woningen langs het Noordhollands Kanaal. Dat worden voornamelijk appartementencomplexen. Van den Berg: „Wij willen daar een mix van 30 procent sociale huur en koop. En dus moeten we samenwerken met projectontwikkelaars. Het zal alleen lukken als de gemeente dit als eis aan de ont-

27.000 huizen

De corporaties Woonwaard, Kennemer Wonen en Van Alckmaer bieden sociale huurwoningen aan in de gemeenten Alkmaar, Dijk en Waard, Bergen, Heiloo, Castricum en Uitgeest. De drie corporaties hebben gezamenlijk ruim 27.000 woningen, waarvan 98 procent in de sociale huursector (tot 763,47 euro per maand) en 2 procent in de vrije sector. De woningen worden toegewezen via de SVNK (Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland).

wikkelaars meegeeft. Dat moet worden vastgelegd in de Woonvisies waar gemeenten nu mee bezig zijn. Anders wordt de eis om ook betaalbaar te bouwen alleen ingevuld met koopwoningen. Die blijven niet op de lange termijn bereikbaar voor mensen met een smalle beurs.”

Veel bouwen en dan ook nog betaalbaar, dat wordt wel een uitdaging. Bouwbedrijven hebben tekort personeel. Bouwmateriaal is schaars. Prijzen voor nieuwbouwwoningen schieten omhoog.

„Er moeten innovatieve oplossingen komen en gelukkig zijn de bouwbedrijven daar volop mee bezig. Gevels van huizen worden in de fabriekshal gemaakt en op de bouwplaats in elkaar gezet. Dat spaart tijd en menskracht, dus kosten.”

Kort samengevat: er gaan betere tijden aanbreken, maar iedereen die wacht op een betaalbaar huurhuis moet nog even geduld hebben.

Van den Berg: „We kijken sowieso waar er plekken zijn waar het sneller kan. En als corporaties hebben besloten bij deze grote bouwopgave samen op te trekken, want we dienen allemaal hetzelfde belang. Ook dat moet de snelheid van onze nieuwbouwplannen ten goede komen.”