



## Betaalbaar wonen

Verslag van de PvdA Bijeenkomst, te Nuis, 2 november 2017;  
op zoek naar de 'rode draad'

Voor deze bijeenkomst had de fractie Marum drie sprekers in petto:

Fractievoorzitter PvdA fractie Marum **Hans Koenders** opende met een overzicht van de woningmarkt in de gemeente

Marum; twee leden van het **huurdersplatform Westerkwartier** lieten zien wat hun platform onderneemt en kwamen met een aantal concrete voorstellen voor het PvdA programma.

Bouwkundige **Jelle Jan Reitsma** nam met ons een aantal meer technische oplossingen door.

\* **Hans Koenders**: waar staat de gemeente Marum? Uit de cijfers

<https://www.waarstaatjegemeente.nl/dashboard/> blijkt dat in 2015 4.1. % van de bevolking in de bijstand zit, de werkloosheid is 5,5 %. 19 procent van de woningen bestaat uit huurwoningen in handen van de woningbouwcorporatie; 8 procent van de huurwoningen is in particulier bezit. Liefst 72 procent van de huizen is dus een koopwoning.

Een ander kenmerk is dat er een snelle groei van de woningbouw plaatsvond tot 2008, na de crisis kwam de bouw tot stilstand. De fractie Marum heeft een aantal moties ingediend om een **starterslening** mogelijk te maken en een verlaging van de grondprijs, inmiddels is er ook een **blijvers regeling**. De fractie heeft ervoor gekozen om zich zelf nu met name te richten op de huurmarkt.

Huurders hebben weinig invloed op de prijzen, alleen op de thermostaat.☺ Veel huurwoningen zijn al wat ouder, niet echt goedkoop en vrij klein. Veel huurders hebben ook te maken met hun afhankelijkheid van hun toeslagen. Wold&Waard staat voor de opgave 1000 huizen **energieneutraal** te gaan maken. Nieuwbouw in de sociale sector vindt maar mondjesmaat plaats. In Marum gaat het om 19 woningen. Uit een studie van de Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid blijkt het ook veel **middeninkomens** het moeilijk hebben, de bouwvakker, soldaat, de politieman de onderwijzeres. Dit gaat om inkomens tussen de 37.000 bruto en 50.000 bruto.

<https://www.wrr.nl/publicaties/verkenningen/2017/07/06/de-val-van-de-middenklasse>

Uit de **woonvisie** blijkt dat gemeenten zich vaak vooral met de koopmarkt bezighouden, want dit zijn ook vaak winst factoren voor de gemeente. De particuliere huurmarkt is een bron van ongelijkheid.

-----

\* **Jan Westerlaan, vicevoorzitter en Johan Benjamins, secretaris van het Huurdersplatform Westerkwartier.**

Uit hun verhaal, dat we ook op papier hebben meegekregen, komt naar voren dat het Huurdersplatform adviezen geeft op een groot aantal terreinen, te weten financieel, vastgoed, bestuurlijk, sociaal en energieterrein en meedenkt over de omgeving. In die rol voelt het platform zich heel *senang*. De relatie met de corporatie is goed, zo blijkt uit hun inleiding. De **Wijkschouw** is bijvoorbeeld een gezamenlijke inspectie door gemeente, dorpsbelangen, en huurdersplatform en de

corporatie waarbij ze kijken naar mankementen en tekortkomingen en afspraken maken over wie wat regelt.

Het huurdersplatform geeft de Partij van de Arbeid een aantal concrete aandachtspunten mee:

1. laat de **rioolheffing** via de gemeente lopen en niet via de huur; in dat geval is over die heffing overleg mogelijk en compensatie via de bijzondere bijstand
2. **bouw meer voor jongeren en voor senioren**
3. voor wat betreft de **WMO**: laat de gemeente betalen en Wold&Waard uitvoeren
4. energie neutraal moet ook **budgetneutraal** zijn

-----

### **Jelle Jan Reitsma, aannemer en projectleider.**

Uit de inleiding van Reitsma komt naar voren dat goedkoper bouwen eigenlijk helemaal niet kan ... Reitsma werkt veel voor aannemers en corporaties voor het verduurzamen van woningen door bijvoorbeeld in oude woningen de luchtdichtheid te vergroten. Hij wijst erop dat in Nederland 7.700.000 woningen staan, waarvan 60 procent een koopwoning is, 10 procent in de vrije sector en 30 procent corporatiebezit is. In Nederland betalen mensen gemiddeld 30 procent van hun inkomen aan woonlasten, in Duitsland is dat 25 procent, elders is het soms hoger. Wat is nu precies betaalbaar, wat is precies mooi?

Reitsma wijst op een aantal trends en ontwikkelingen: een ervan is het bouwen in componenten, mooi bouwen kan dus ook in de Bijlmer, waar architecten een grote prijs gewonnen hebben met nieuwe ontwerpen.

Kijk eens **met andere ogen** naar woningbouw, misschien wat minder uniform, doe wat aan de grondprijs die zo enorm bepalend is, denk ook aan de welstand. Andere opties zijn bijvoorbeeld

1. van bezit naar gebruik gaan kan voorzieningen goedkoper maken; denk aan de auto
2. bouwen naar behoefte, demontabele containerwoningen, die modulair uitbreidbaar zijn, ook wel de *legolisering* van de bouw genoemd <http://www.passendwonen.nl/?p=304>
3. huizen kunnen in de toekomst zelfs **geprint** worden op locatie!  
<https://www.verbouwkosten.com/huis-3d-printen/>
4. Ga anders denken: Denk in termen van koeling in plaats van koelkast, wonen in plaats van een huis, waarbij producten eigenlijk diensten worden. Hij verwijst naar de vernieuwende architect Thomas Rau . <http://www.rau.eu/>
5. Circulair bouwen is ook zo'n idee, maak gebruik van natuurlijke grondstoffen  
<https://www.duurzaamgebouwd.nl/>
6. Deel installaties, deze zijn vaak kostbaar

**Wat kan de politiek doen?** Hij verwijst daarbij naar de klassieke rol van de **regelgeving**, zorg ervoor dat regelgeving deze ontwikkelingen niet in de weg staat. Hij komt met een aantal voorbeelden die het tegendeel aantonen. Deregulering kan dus een oplossing zijn, maar ook **subsidies**. Stuur op veiligheid en gezondheid als belangrijkste aspecten. Andere punten waar de gemeenteraad kan werken: beperk de **leges en de grondprijzen**.

Een van de voorbeelden die in de discussie naar voren komt in de regelgeving is dat bij het bouwen van grote zonneparken bijvoorbeeld corporaties geen lid mogen zijn van een coöperatie.

In de discussie gaat het onder andere over Koopmarkt tegenover de huurmarkt; een klacht uit **Kommerzijl** dat er onvoldoende gebouwd wordt in dit dorp; wonen moet een basisrecht zijn; in het verleden legde de politiek zich vast op 20 procent sociale woningbouw, maar vaak lukte dat niet in de praktijk, maar nu lijkt het wel of dit soort uitgangspunten minder in acht zijn.

De woningbouwcorporatie Wold&Waard, wel aanwezig in het publiek, ziet in het Westerkwartier maar twee plaatsen waar uitbreiding reëel is, (vermoedelijk Leek en Zuidhorn, al noemen zij beide plaatsen niet expliciet). De vraag naar woningen is veel minder kwantitatief en veel meer kwalitatief, dus **beter wonen**. Dat de vraag niet heel hoog is blijkt ook uit het voorbeeld dat woningen in het Westerkwartier soms al binnen drie maanden beschikbaar zijn, en maar af en toe, als de eisen hoog zijn, drie jaar duren.

November 2017, Joost Eskes