

Digitaal nieuwsbulletin

HVOB overlegt met regelmaat met Centrada, Gemeente en andere instanties over wonen, zorg, leefbaarheid, energie, duurzaamheid en vele andere zaken. Informatie over onze standpunten wordt verstrekt via onze website, nieuwsbrieven en dit digitaal nieuwsbulletin, dat onregelmatig verschijnt.

25 september 2020

Huurverlaging in het nieuws:

Op Prinsjesdag was het in het nieuws. Huurverlaging voor diegenen die gezien hun inkomen te duur wonen. Pas bij de huurverhogingsdatum in 2021 gaat die in voor diegenen die er recht op hebben, omdat het in een Wet vertaald moet worden. De verwachting voor Lelystad is dat het aantal huurders dat er mee te maken gaat krijgen niet hoog zal zijn. Dat komt omdat 80% van de woningen verhuurd worden onder een aftoppingsgrens. Los daarvan zal in 2021 de inflatie lager zijn, dus ook de huurverhoging in totaal zal lager zijn. Sommigen die minder als de streefhuur betalen gaan omhoog, sommigen die boven de streefhuur wonen gaan omlaag.

Begin volgend jaar zullen we u informeren, want eerst moeten alle voorstellen nog in het parlement worden besproken.

Bouwen op voorraad

Dit voorjaar verscheen de jaarrapportage over woonruimteverdeling in 2019. De rapportage opent met een aantal scherp in het oog springende, zorgwekkende feiten:

- ↳ De zoekduur is gemiddeld met 0,5 jaar gestegen, vergeleken met 2018. Die zoekduur was al langer dan afgesproken in de Prestatieafspraken.
- ↳ Het aantal woningzoekenden is toegenomen met 2300.
- ↳ Op een beschikbaar komende woning reageren 340 mensen.

In het overleg met gemeente en Centrada deed de HVOB verschillende voorstellen. Een daarvan, het anticyclisch bouwen, is door het instellen van een investeringsfonds door het rijk ("wopke-wiebesfonds") bijzonder actueel geworden.

Bouw, anticyclisch, op voorraad

Het is onder economen niet de vraag of er een recessie / depressie aankomt, maar wanneer. Hoelang die zal duren, hoe diep die zal zijn. Het is niet aan ons alle verschijnselen van een dergelijke situatie te beschrijven. Maar vanuit woonbeleid gezien is duidelijk dat de vraag naar koopwoningen zal dalen. Mensen ondergaan een groot inkomensverlies. Hypotheken

worden onbereikbaar. Daardoor zal de druk op de huurmarkt toenemen, omdat een deel van de mensen huurwoningen zoeken en tevens omdat het aantal te bouwen sociale huurwoningen afhangt van het totale aantal woningen dat gebouwd wordt. Wachttijden zullen zonder maatregelen nog langer worden. Onacceptabel lang.

In die situatie is het zeer verklaarbaar dat de druk om op voorraad te bouwen toeneemt: Woonbond, Aedes, Bouwend Nederland, E.I.B. hebben zich al eerder uitgesproken voor anticyclisch bouwen. Nu ligt er dan een investeringsfonds van 20 miljard Euro.

De HVOB vraagt Gemeente Lelystad en Centrada de mogelijkheden hiertoe te onderzoeken. De overheden kunnen de financiering verzorgen. Bijvoorbeeld via investeringsfondsen of iets vergelijkbaars met de vroegere woningwetleningen. Er zijn in binnen en buitenland voorbeelden genoeg.

De bouw hoeft, wat ons betreft niet beperkt te blijven tot sociale huurwoningen. Als samenwerking gezocht wordt met particuliere partijen, kunnen ze in een breed segment verhuurd en verkocht worden. Al naar gelang de woningbehoefte en de woonvisie van de gemeente. Het loslaten van de 30/70 verhouding tussen koop en sociale huur zal tijdelijk ook moeten, zodat extra bouw sociale huurwoningen mogelijk is.

De voordelen zijn evident:

- Er is continuïteit in de bouw en dus ook in het aanbod. Er kan beter aan de vraag naar woningen worden voldaan.
- Er wordt gebouwd in tijd van laagconjunctuur. Dus relatief goedkoop, met positieve gevolgen voor de betaalbaarheid
- Forse investeringen in crisistijd zijn ook goed voor de economie in het algemeen: werkgelegenheid, koopkracht.
- Het past in het streven te groeien naar 100.000 inwoners.