

JOHAN DE NIET
PROGRAMMAMANAGER
HERSTRUCTURERING STADSREGIO
PARKSTAD

'OOK PARTICULIERE LEEGSTAND IS EEN MAATSCHAPPELIJK PROBLEEM'

In oostelijk Zuid-Limburg popelen gemeenten en woningcorporaties om de bevolkingskrimp innovatief aan te pakken. Bijvoorbeeld door het opkopen en daarna verhuren van particulier bezit. Dat werkt echter alleen als ook andere partijen hun maatschappelijke verantwoordelijkheid nemen, stelt Johan de Niet van Stadsregio Parkstad.

ILLUSTRATIE: MENNO WITTEBROOD

De bevolkingskrimp zorgt in Limburg voor uitdagingen. Aanvankelijk leidde de dalende bevolking er bijvoorbeeld toe dat de vraag naar sociale huurwoningen afnam en er een overschot aan kwalitatief minder goede huurwoningen ontstond. Nu zien we weer een stijgende vraag naar huurwoningen. Dat geldt zeker in de Stadsregio Parkstad en met name in Heerlen, Kerkrade, Brunssum en Landgraaf waar de vraag groter is dan het aanbod. Deels ligt dit aan de economische situatie. Mensen hebben vaak geen goede arbeidsvooruitzichten. Veel jongeren krijgen alleen nog maar flexibele contracten en maken geen kans op een hypotheek. Ouderen blijven langer zelfstandig wonen en daardoor komen er minder huurwoningen vrij. Soms hebben ouderen snel een huurwoning nodig omdat ze geen indicatie krijgen voor een verpleeghuis. En woningcorporaties hebben natuurlijk ook sloopprogramma's uitgevoerd omdat ze te maken hadden met leegstand. Dat is het paradoxale in een krimpregio. In de Stadsregio Parkstad staan ongeveer 2.000 woningen leeg. De leegstand is nu met name te zien in de koopsector. Om de woningmarkt een beetje gezond te krijgen, zullen er tot 2020 nog zeker 3.000 woningen uit de markt gehaald moeten worden. Dat vraagt om een innovatieve aanpak.

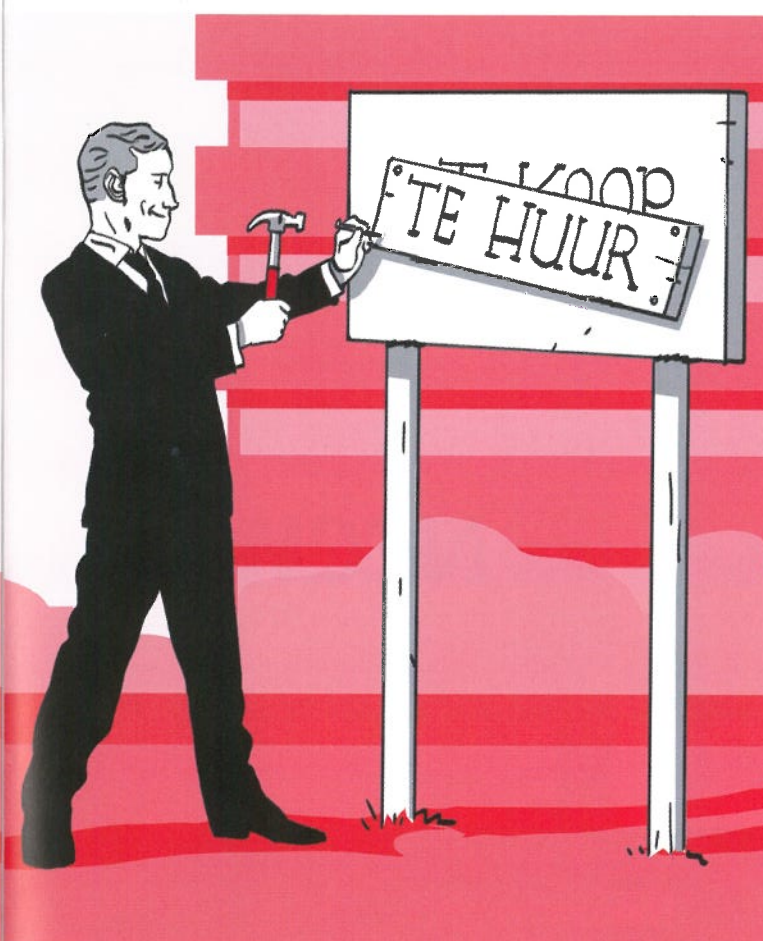


Slimme combinatie

Gemeenten en woningcorporaties in de Stadsregio Parkstad werken daaraan door te zoeken naar een slimme combinatie. Zo onderzoeken we nu de mogelijkheid van aankoop door een corporatie van twee hoogbouwflats met koopappartementen. De corporatie wil deze appartementen tegen een marktconforme prijs van de huidige bewoners kopen en vervolgens als sociale huurwoningen verhuren. Na ongeveer twintig jaar kunnen de woningen vervolgens door sloop aan de markt onttrokken worden. De investering kan de corporatie met de huurinkomsten afdekken. De voordelen: een antwoord op de huidige vraag op de huurmarkt en een middel om de verdere waardedaling van de huizen in de regio te voorkomen. Helaas staan een paar hobbels deze win/win-oplossing nog in de weg.

Bewegen

De verhuurdersheffing voor corporaties is één van die obstakels. Zodra de corporatie de gekochte woningen verhuurt, wil minister Blok vooralsnog de kassa van het Rijk horen rinkelen: dan moet de heffing ook over deze woningen worden betaald. Dat is vreemd omdat de minister dit



bedrag immers nog niet heeft ingecalculiseerd. Bovendien is er wel een mogelijkheid tot heffingsvermindering bij sloop.

Een ander probleem vormt de restschuld waar een deel van de bewoners mee te maken krijgt als ze hun appartement verkopen. De gemeenten in Parkstad denken na of ze iets kunnen doen aan deze hypotheek onder water, bijvoorbeeld in de vorm van een lening. Ondertussen zien de banken dit nog niet als een gezamenlijk probleem. Maar ook zij zullen moeten bewegen.

Krimp is een gezamenlijk maatschappelijk probleem en dat vraagt om een gezamenlijke oplossing. Corporaties en gemeenten in oostelijk Zuid-Limburg popelen om de uitdagingen van krimp innovatief aan te pakken. Andere partijen zullen ook hun verantwoordelijkheid moeten nemen.

DE STADSREGIO PARKSTAD LIMBURG is het samenwerkingsverband van acht gemeenten in de voormalige Oostelijke Mijnstreek: Brunssum, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Onderbanken, Simpelveld, Nuth en Voerendaal. www.parkstad-limburg.nl

'Ze zijn er weer hoor, bij bosjes, de jongeren die heel lang in hun ouderlijk huis blijven wonen. Of die bij hun ouders terugkeren, als ze al in de twintig zijn, soms samen met hun vriend of vriendin. Omdat ze niks kunnen vinden. Geen betaalbaar dak boven hun hoofd.'

ARNOLD ZWEERS, OUD JOURNALIST VAN EN IN DE STENTOR.

'Woningcorporaties zijn van oorsprong eenvoudige bedrijven. Het is niet zo ingewikkeld. De eenvoud telt. Daarin willen we alle energie steken.'

ROEL VAN GURP, DIRECTEUR-BESTUURDER VAN WONINGCORPORATIE CASADE, IN BRABANTS DAGBLAD.

'De welopgevoede bovenklasse in Nederland heeft er geen last van. Het gebeurt niet in hun wijk, het zijn niet hun kinderen. Het is het probleem van de hardwerken-de Tilburger met een klein inkomen wiens kinderen naar de ratsmodee gaan.'

PETER NOORDANUS, BURGEMEESTER VAN TILBURG, OVER HENNEPTEELT IN WONINGEN, IN DE VOLKSKRANT.

'De gemeente moet niet langer worden gezien als een lagere overheid, ze is de eerste overheid.'

VNG (VERENIGING NEDERLANDSE GEMEENTEN), IN DE GEMEENTE 2020, VERENIGINGSSTRATEGIE EN COLLECTIEVE AGENDA, VNG-PUBLICATIE.