

De hoge huizenprijzen en het gebrek aan middenhuur baren gemeenten zorgen. Hoe houden ze de zorgverlener en onderwijzer binnen de grenzen? Als woningcorporaties en marktpartijen niet thuis geven, rest er één conclusie: de gemeente moet zelf de woningmarkt op.

## MEER WOONAANBOD VOOR MIDDENINKOMENS

# GEMEENTE GAAT BOUWEN



Een huis in Ede is gewild, en dat is niet vreemd. De Gelderse gemeente ligt een korte intercity- of autorit verwijderd van Utrecht en Arnhem, aan de voet van de Veluwe en de Utrechtse Heuvelrug en heeft ongeveer alle voorzieningen die in een grotere gemeente ook

aanwezig zijn. Daarnaast blinkt de gemeente uit in de grondgebonden, grote en middelgrote woningen die in grote steden al onbetaalbaar zijn. Die combinatie leidde ertoe dat de huizenprijs in Ede de afgelopen zes jaar met 40 procent is gestegen. De coronacrisis geeft de prijsstijgingen

zelfs nog een extra zetje. Maar die grote vraag maakt het moeilijk om in Ede een woning te vinden. Daar kan wethouder Geert Ritsema (wonen, GroenLinks) over meepraten. Hij heeft pas net een woning in de gemeente gevonden, nadat hij eind vorig jaar werd benoemd. 'Ik denk dat we



**GEKTE**  
De gekte op de huizenmarkt leidt tot een wooncrisis

## ‘Alle indicatoren voor een gezonde woningmarkt staan op rood’

niet langer kunnen spreken over een overspannen markt. Het is inmiddels een wooncrisis. Op koopappartementen die in de stad te koop staan wordt in 85 procent van de gevallen over de vraagprijs geboden. De prijzen stijgen nu zo hard dat gewone Edenaars achter het net vissen. We zien toestanden die voorheen alleen in de grote steden voorkwamen, zoals het kopen van huizen door particuliere beleggers voor de verhuur. Bovendien blijven de aantallen nieuwe sociale huurwoningen achter. Alle indicatoren voor een gezonde woningmarkt staan op rood.’

Juist voor de middeninkomens heeft dat grote gevolgen. Zij kunnen vaak niet mee in de prijsopdrijving van koopwoningen, maar hebben tegelijkertijd een te hoog inkomen voor sociale huur. Voor deze groep wordt nauwelijks gebouwd: huurwoningen boven de sociale huurgrens maar met een huur onder de 1.200 euro bestaan amper. Koopwoningen tot twee ton vrijwel ook niet.

Het betekent steeds minder plek in de gemeente voor leraren in het basisonderwijs, politieagenten of zorgmedewerkers. ‘Cruciale mensen voor een gemeente,’ zegt Ritsema. ‘Maar als gemeente kunnen we maar beperkt regie voeren op de woningmarkt. We kunnen marktpartijen lang niet altijd dwingen om goedkope koopwoningen te bouwen. En als we dat al zouden doen, dan is een woning maar één keer goedkoop. Daarna wordt er een hoge marktprijs voor betaald.’

Het gemeentebestuur besloot actie te ondernemen. Via het Koopgarant-systeem wil de wethouder er nu voor zorgen dat er betaalbare nieuwbouwwoningen beschikbaar komen voor die cruciale groepen. Een woning wordt daarbij door een koper via de gemeente met behulp van erfpacht gekocht van een projectontwikkelaar. Het verschil tussen koopprijs en marktwaarde wordt als korting ingezet en blijft als een soort statiegeld op de woning rusten.

De afspraak is dat wanneer de bewoner wil verhuizen, de woning weer wordt terug verkocht aan de gemeente. Bij een waardestijging delen gemeente en koper de overwaarde. De nieuwe koper kan op dezelfde kortingsregeling rekenen. Zo blijft de woning bereikbaar voor de middeninkomens. Ede wil beginnen met zo'n honderd wo-

ningen, verspreid over verschillende bouwprojecten in de gemeente. ‘Waar we dat gaan doen is nog onderdeel van ons overleg met bouwpartijen, maar de gemeenteraad heeft het plan nu goedgekeurd. Het is een eerste stap, maar we weten dat dit niet dé oplossing is voor het woonprobleem. Daarvoor moeten we in Den Haag zijn.’

### WOONFONDS

**Ook de gemeente Rijswijk besloot niet langer te blijven toekijken hoe marktpartijen dure woningen bouwen en corporaties zich beperken tot sociale huur.** Vorig jaar maakte wethouder Johanna Besteman (wonen, CDA) bekend dat de gemeente wil onderzoeken of ze niet zelf negentig woningen met een huur tot 1.000 euro kan bouwen. Inmiddels zijn de eerste resultaten met de gemeenteraad gedeeld. ‘We zien dat marktpartijen en corporaties nauwelijks bouwen voor middengroepen. Maar in Rijswijk-Buiten heeft Rijswijk eigen grond, dus als gemeente hebben we de mogelijkheid om zelf initiatief te nemen.’ De gemeente wil bij de bouw samenwerken met marktpartijen en woningcorporaties in een Woonfonds, waaruit de bouwkosten worden gefinancierd. Het is niet de bedoeling dat alleen de gemeente die financiering op zich neemt, zegt Besteman. ‘We willen mogelijk ook geld uit de markt halen, risico’s spreiden, en samenwerken met partijen die de uitvoering en onderhoud voor hun rekening nemen. Grote winsten behalen is niet het primaire doel van de gemeente, al moet de businesscase wel rond te rekenen zijn. Het gaat ons om de groepen die in de huidige woningmarkt met de vingers tussen de deur zitten. We willen die middeninkomens in onze gemeente houden.’

Besteman verwacht voor de zomer met een afgerond plan te komen. ‘We zijn nu nog aan het onderzoeken hoe de juridische en financiële context eruit moet zien. Maar ook hoog de huur moet worden, wie het onderhoud kan uitvoeren en op welke manier we de toewijzing gaan organiseren.’ Waar Rijswijk en Ede willen voorkomen dat er een gemeentelijk woonbedrijf ontstaat, waarbij de gemeente verantwoordelijk wordt voor onderhoud van de woningen en het woningbezit in de boeken komt te staan, gaat Amsterdam nog een stap ver-

der. Vorige maand kondigde de wethouder Laurens Ivens (wonen, SP) aan dat de gemeente woningen wil opkopen die woningcorporaties van de hand doen om daarmee nieuwbouw te bekostigen. Ivens moet wel, zegt hij, omdat de corporaties de afgesproken nieuwbouwaantallen niet halen, maar wel duizend woningen per jaar verkopen. Meestal tegen een hoog bedrag, waardoor ze niet meer bereikbaar zijn voor middengroepen. De Amsterdamse federatie van woningcorporaties (AFWC) reageerde verbaasd op het plan. Het klinkt heel sympathiek, zegt de federatie in een reactie, ‘maar het ligt niet erg voor de hand. We hebben niet voor niets corporaties uitgevonden in dit land.’

### OVERAL

**De zorgen over woningen voor middengroepen leven niet alleen bij wethouders in Ede, Amsterdam en Rijswijk.** ‘Het speelt vrijwel overal’, zegt directeur Bram Klouwen van adviesbureau Companen, die gemeenten regelmatig bijstaat in dit soort vraagstukken. ‘In de meeste gevallen doen gemeenten niet veel. Er bestaat huiver om je te veel tussen de marktpartijen te mengen. Niemand wil terug naar de gemeentelijke woningbedrijven van vroeger.’ Toch ziet Klouwen een kentering. ‘Toen de gemeente Assen een paar jaar geleden ongeveer als eerste met een plan kwam om zelf woningen te bouwen, werd er nog laatdunkend over gedaan. Maar inmiddels zie je dat de druk op gemeenten toeneemt om zelf initiatief te nemen.’

Dat corporaties nog maar heel beperkt huurkoopconstructies aanbieden, heeft volgens Klouwen vooral te maken met boekhoudregels. ‘De reserveringen die corporaties bij deze woningen moeten aanhouden, kosten een corporatie veel investeringsruimte. Dat gaat ten koste van sociale woningbouw.’ Maar gemeenten moeten ook de hand in eigen boezem steken, vindt hij. ‘Marktpartijen willen vaak best bouwen voor de middenhuur of het lagere koopsegment, maar dan moet je wel toestaan dat er goedkoper wordt gebouwd. Vaak zitten te strenge stedenbouwkundige eisen en kwaliteitseisen van de gemeente de woningbouw in de weg. Of de parkeernorm.’ ●