

Het moet anders op de woningmarkt

Woningen bouwen op maat, kleinere bouwplannen, flexibel inspelen op de vraag. De crisis brengt aan het licht dat het helemaal anders moet, onder meer op de woningmarkt. Initiatiefgroep Wonen bedenkt h oe.

door **Henk Verhagen HEESCH/GEFFEN** – Vooral ouderen wonen vaak te lang in een huis dat niet meer voor hen geschikt is. Ze weten zich geen raad met de ruimte, achterstallig onderhoud of de te grote tuin. „We zouden het ze gemakkelijker moeten maken en hun zorg moeten kunnen wegnemen. We moeten het aantrekkelijk maken de woning snel verkoopbaar te krijgen en zo voor doorstroming te zorgen”, zegt wethouder Hans van der Pas van de gemeente Bernheze.

Van der Pas is voorzitter van de nieuwe Initiatiefgroep Wonen waarin allerlei organisaties zitten die zich met de -stagnerende - woningmarkt bezighouden. Behalve Bernheze zijn dat de gemeente Maasdonk, banken, woningcorporaties BrabantWonen en Mooiland Maasland, BrabantZorg, bouwers en makelaars. „Doorstroming bevorderen staat centraal.”

De wethouder zegt dat de eerste bijeenkomst ‘ heel interessant’ was. „Kijk, als het alleen een praatgroep wordt, heb ik er geen zin in. Het heeft w el zin als er echt iets bedacht wordt, als er gezamenlijke producten uit ontstaan. Er m oet namelijk wat gebeuren. De oplossing voor de woningmarkt zit niet meer alleen in nieuwbouw. Je moet veel meer gaan voldoen aan de vraag. Nagaan wie welk soort huizen wil hebben, en zorgen dat díe er komen.”

Van der Pas is voor het Masterplan Wonen van Bernheze met marktpartijen om de tafel gegaan. „Dat is ons heel goed bevallen. Zonder hun inbreng weet je niet wat er aan de hand is. We moeten eerst weten hoe het komt dat er zoveel stagnatie is. Lokaal zijn er grote verschillen. Maar elke gemeente stelt haar woonvisie in neerwaartse richting bij door de recessie.”

Van der Pas gaat met ‘zijn club’ na of allerlei (financiële) regelingen beter op elkaar afgesteld kunnen worden of zelfs op  een grote hoop kunnen belanden. Hij verwijst naar zoiets als de Piekenhoefgarantie in Berghem. „Mochten kopers de ‘oude’ woning niet verkocht krijgen, dan hebben ze de garantie dat de bouwers die voor 90 procent van de taxatiewaarde overnemen, tot een maximum van 260.000 euro.” Van der Pas ziet dat als een aantrekkelijke regeling om kopers over de streep te trekken. „Marktpartijen gaan dan het risico aan om een woning te verkopen  n aan te kopen.” De wethouder heeft nog een voorbeeld: verzilverd wonen. „ Stel, iemand van 70 jaar wil of kan de zorg voor zijn woning niet meer opbrengen. In zo’n geval zou een woningcorporatie de woning tegen taxatiewaarde kunnen aankopen en aan de bewoner terugverhuren. Met het geld kan de senior iets anders gaan doen.” Jaren geleden heeft een scan aan het licht gebracht dat er in de regio Bernheze/ Maasdonk 4500 woningen staan die als ‘doorstroom panden’ in aanmerking komen.

„We gaan inwoners een vragenformulier voorleggen hoe ze het willen hebben. Want dat weten ze heel goed. Wij moeten daar veel flexibeler op inspelen. Er komen straks meer  en- en tweepersoonshuishoudens, maar daar hebben we n u geen geschikte woningen voor. Dat moeten we dus oplossen. We moeten onze plannen klein houden en flexibel op de vraag inspelen. Appartementen? Alleen nog in centrum Heesch.”

De InitiatiefgroepWonen legt zichzelf volgens Van der Pas op om concreet aan de slag te gaan. „We hebben allemaal dezelfde belangen. Hoe bevorderen we doorstroming, hoe werken we verduurzaming in de hand. Kunnen we iets regelen met erfpacht, kunnen we producten zoals starterslening en startersrente bijeenleggen? Daarop moeten we antwoorden vinden.”



Wethouder Hans van der Pas van de gemeente Bernheze.



Aan de Brugstraat in Vinkel is naast elkaar zowel bestaande bouw (boerderij links) als nieuwbouw (een kavel) te koop.
foto **Ruud Rogier**

Powered by **TECNAVIA**

Copyright (c)2011 Brabants Dagblad 20/10/2011

‘Antispeculatiebeding steen om nek’

door **Henk Verhagen**

HEESCH – Wethouder Hans van der Pas van Bernheze is ervan overtuigd dat gemeenten zeker iets kunnen doen aan het vertrouwen van de woningmarkt. Hij kondigt aan te kijken of het antispeculatiebeding niet op de helling kan.

Daarin is geregeld dat kopers van een huis een boete krijgen wanneer ze de woning eerder doorverkopen dan volgens het contract mag.

Het antispeculatiebeding is vaak van kracht wanneer bewoners subsidie hebben gekregen bij de aankoop van hun woning. Daar zijn dan voorwaarden aan verbonden: gangbaar is dat ze 20 procent per jaar ‘boete’ moeten betalen wanneer ze het huis binnen vijf jaar doorverkopen. Daarmee wil de overheid ontmoedigen dat bewoners bij te snelle doorverkoop de meeropbrengst in eigen zak steken. „ Maar het antispeculatiebeding is nu een steen om de nek. In Bernheze hadden we de termijn al van vijf naar twee jaar teruggebracht. Maar ik wil in het college de discussie aanzwengelen om bewoners veel meer vrijheden te geven.” Van der Pas geeft een voorbeeld hoe de nieuw opgerichte InitiatiefgroepWonen voor hem als wethouder meteen al concreet werd. „De marktpartijen zeiden dat de gemeente soms beperkingen oplegt die het een project extra moeilijk maken. Onze woonvisie bijvoorbeeld stelt dat appartementen in de voormalige Rabobank in Heesch in diverse prijsklassen en over allerlei doelgroepen verdeeld moesten worden. Make-laars wezen erop dat dit in de praktijk niet altijd zo werkt, omdat starters soms een woning afwijzen terwijl senioren die graag hadden willen hebben. Het is slim om zo’n platform als de InitiatiefgroepWonen te hebben. Je krijgt veel draagvlak wanneer je als gemeente minder strak vasthoudt aan de verdeling van de woonwensen.”

„ Nu de doorstroming in bijvoorbeeld Heesch stagneert, gaan mensen hun woning aanpassen. We hebben veel bouwaanvragen gehad. Dat kan niet altijd, maar wel als je er de ruimte voor hebt. Bij de grotere vrijstaande woningen bijvoorbeeld, en de grote tweekappers. Op de begane grond worden dan een bad- en slaapkamer gemaakt zodat mensen langer op zichzelf kunnen blijven wonen.”