

Gemeenten: gebrekkige doorstroming ouderen oorzaak van problemen woningmarkt

•

Hugo van der Parre

Research-redacteur

De belangrijkste oorzaak van de woningcrisis in ons land is de geringe doorstroming van ouderen van grote naar kleinere woningen, zoals appartementen. Als dat soepel zou verlopen, zou de woningmarkt er een stuk beter voor staan. Dat zegt een meerderheid van gemeenten (55 procent), grote en kleine, in antwoord op vragen van de NOS en de regionale omroepen.

Als ouderen hun huis na het uitvliegen van de kinderen gemakkelijker zouden kunnen inwisselen voor een aantrekkelijke kleinere woning, zou het oude huis beschikbaar komen voor een nieuw gezin. Omdat er nauwelijks geschikte en betaalbare appartementen voorhanden zijn, gebeurt dat veel te weinig en stopt de woningmarkt, zeggen de gemeenten. Vooral in Zuid-Holland, Gelderland, Overijssel en Limburg wordt het zo ervaren.

Over de rondvraag

De NOS en de regionale omroepen vroegen de gemeenten wat zij zien als het grootste probleem op de woningmarkt, wat daarvoor de oorzaken zijn en wat er nodig is om de woningcrisis op te lossen.

Van de 352 Nederlandse gemeenten reageerden er 191, groot en klein in het hele land.

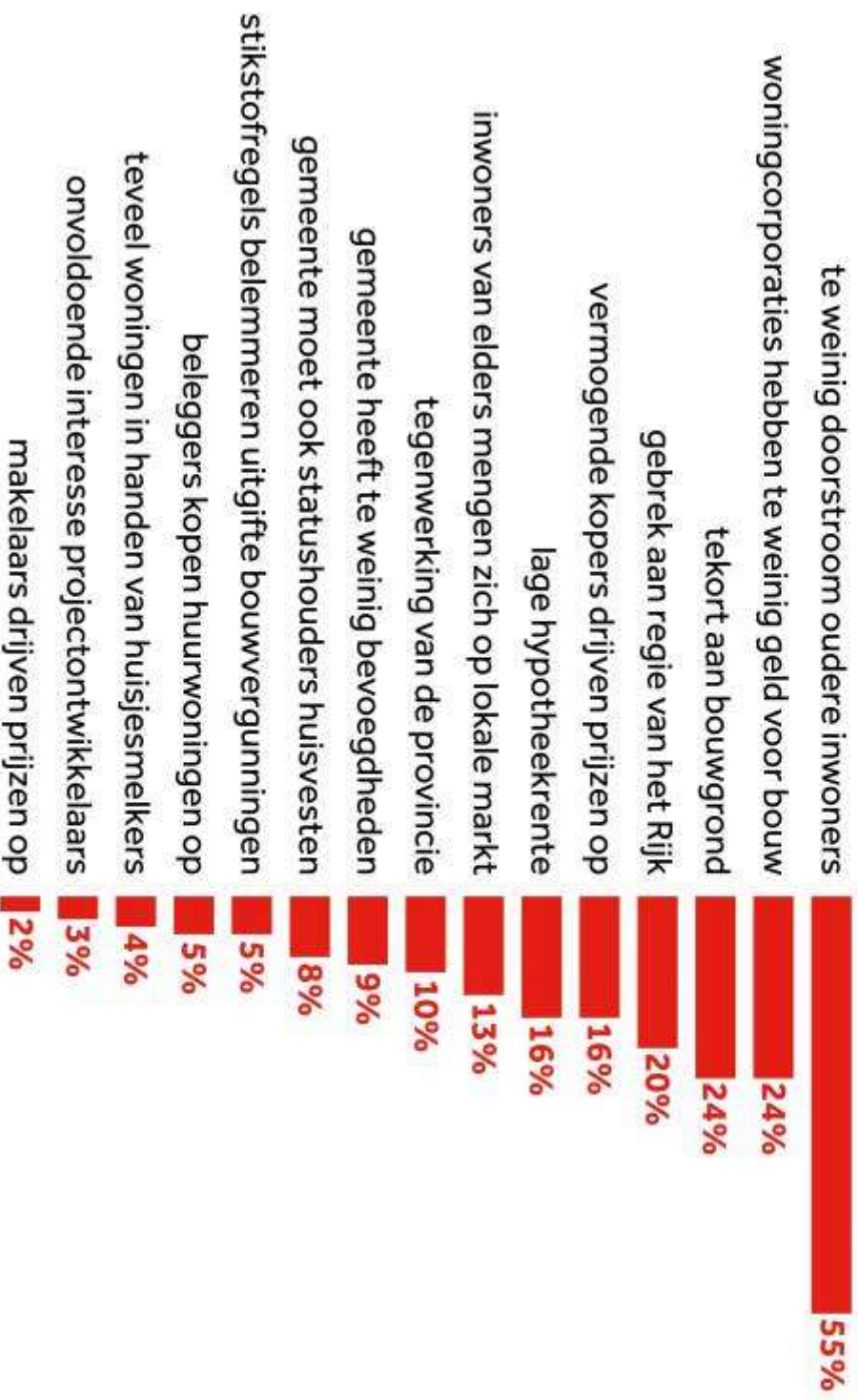
De gemeente Zwijndrecht zegt dat er te weinig aantrekkelijke koopappartementen zijn voor senioren die nu nog in een eengezinswoning wonen. "Als deze verhuizen, kan een verhuisketen op gang komen", stelt die gemeente.

Emmen wijst op een gebrek aan sturingsmogelijkheden om woningen te bouwen voor doelgroepen als jongeren en senioren. Alleen in Friesland lijkt dit probleem nauwelijks te bestaan.

De doorstroming springt er dus uit, maar gemeenten ervaren meer problemen:

Oorzaken van de woningcrisis

Percentage gemeenten dat een probleem noemt



Opvallend is dat statushouders (erkende asielzoekers die recht hebben op een woning), stikstofregels, makelaars en huisjesmelkers nauwelijks genoemd worden als veroorzakers van de woningcrisis, terwijl die in debatten in de Tweede Kamer een belangrijke rol spelen. Ze worden in ieder geval veel minder genoemd dan het tekort aan bouwgrond, het gebrek aan regie vanuit het Rijk of de lage hypotheekrente.

Beleggers

Meer dan twee derde van de gemeenten (69 procent) denkt dat het afschaffen van de verhuurderheffing voor woningcorporaties belangrijk is bij het oplossen van de woningcrisis. Als de corporaties meer geld beschikbaar hebben, kunnen ze ook meer bouwen, is de redenering. Inmiddels is duidelijk dat het nieuwe kabinet een eind maakt aan de gewraakte belasting op corporatiewoningen.

Een op de drie gemeenten noemt ook het invoeren van een zelfbewoningsplicht voor huizenkopers als deel van de oplossing. Dat zou beleggers wind uit de zeilen nemen, die woningen opkopen om ze duurder te kunnen doorverkopen en daarmee de prijs verder opdrijven.

Stroperig

Opmerkelijk veel gemeenten klagen over stroperige procedures en over de rol van de provincie. Als de provincie zich minder zou bemoeien met de planning, zou er sneller en meer gebouwd kunnen worden, zeggen ze. De gemeente Bodegraven-Reeuwijk wil "niet meer beperkt worden door knellende provinciale kaders". Montferland zegt: "de regie over woningbouw moet meer naar gemeenten en we willen minder invloed van de provincie".

Drie op de tien gemeenten zouden graag meer bevoegdheden hebben. Vooral kleine gemeenten hebben daar behoefte aan. Voor steden boven de 100.000 inwoners is dat blijkbaar veel minder een issue.

Natuur- en landbouwgrond?

Geen enkele gemeente is voor het herbestemmen van natuurgebied ten behoeve van woningbouw, maar met omvormen van landbouwgrond hebben ze veel minder problemen: 16 procent voelt daar wel voor. Vooral in Noord-Brabant wordt dat relatief vaak als een van de oplossingen genoemd.

Grootste problemen op de woningmarkt

Percentage gemeenten dat een probleem noemt

