

INTERVIEW Woningcorporaties willen geen 15 maar 30 procent sociale huur in Alkmaar

'Bouwen aan een stad waar plek is voor iedereen'

Ruim negen jaar staan mensen op de wachtlijst voor een sociale huurwoning. Onaanvaardbaar lang, vinden Nicole van Wijk en Krista Walter, bestuurders van woningcorporaties Woonwaard en Kennemer Wonen. De corporaties willen meer bouwen in Alkmaar en willen dat de Alkmaarse politiek hiervoor obstakels wegneemt.



Connie Vertegaal
c.vertegaal@mediahuis.nl

Alkmaar ■ De bestuurders verwijzen naar de Woondeal, die gemeenten in maart 2023 hebben gesloten. Hierin staan afspraken over aantallen te bouwen woningen (40.000 in Noord-Holland Noord tot 2030) en over betaalbaarheid. 30 procent van de nieuwbouw moet sociale huur zijn, aldus de Woondeal.

Een paar maanden nadat de Woondeal was gesloten, trad in Alkmaar een nieuwe coalitie aan. Die gaf een andere uitleg aan de afspraak - en vindt dat Alkmaar zich er nog steeds aan houdt. 30 procent sociale huur werd 15 procent huur en 15 procent sociale koop.

Het is pech voor de mensen op de wachtlijst, geluk voor degenen die straks zo'n betaalbare koopwoning kunnen bemachtigen. Die kunnen ze een paar jaar later weer verkopen. Ongetwijfeld met dikke winst. „En dan is die woning voorgoed verdwenen uit de betaalbare voorraad”, zegt Nicole van Wijk.

Waarom werd het half koop en half huur?

De corporatiebestuurders zeggen het niet te weten. Een coalitieakkoord wordt achter de schermen gesloten, tijdens het spel van onderhandelingen tussen de partijen. Na enig aandringen zegt Walter: „Het is een politieke wens en een politiek akkoord. Er zijn partijen die eigen woningbezit heel belangrijk vinden.”

Het zal een lastig verhaal worden. Het coalitieakkoord is heilig. Toch is er dit dringende verzoek vanuit de corporaties: hou vast aan 30 procent sociale huur van de Woondeal. En zorg dat er in elk woningbouwproject 30 procent sociale huur komt.

In het coalitieakkoord staat ook dat er extra sociale huur op gemeenteground moet komen. Walter: „Maar de bouwlocaties in de stad zijn vrijwel allemaal in handen van projectontwikkelaars.” Die zijn gewend te bouwen voor koop. Dat betekent een extra uitdaging om de aantallen sociale huur te halen. Walter: „Als het gaat zoals het ging, dan kachelen we in aandeel sociale huur achteruit. Dan bouwen we geen stad



Woonflat Over de Die aan de Koelmalaan is in 2022 opgeleverd. Het is een van de nieuwste sociale woningbouwprojecten in Alkmaar.

JFFONL / JAN JONG

„**Je kunt je inschrijven als je 18 bent. Moet je dan nog negen jaar bij papa en mama wonen?**”

Krista Walter
Bestuurder Kennemer Wonen

waar plek is voor iedereen.”

Van Wijk: „Wij werken samen met projectontwikkelaars om sociale huur te realiseren. Vaak gaat dat prima, dan bouwen wij een deel van een groter complex. Maar er zijn ook projectontwikkelaars die het aandeel sociale huur zelf willen bouwen. Dat vinden wij geen wenselijke ontwikkeling. Wij zeggen: laat de corporaties die sociale huurwoningen bouwen.”

Wat is er op tegen, dat projectontwikkelaars het zelf doen?

Walter: „Zij zien ook sociale huur als een verdienmodel. Wat krijg je dan: een studio van 40 vierkante meter voor 900 euro. Daar kan je een tijdje wonen als je jong bent. Maar zodra mensen een relatie krijgen of

aan kinderen beginnen, zullen ze verhuizen. Vaak is dat het moment dat de huurwoning wordt verkocht. Wij bouwen grotere appartementen, onder de huursubsidiëngrens, zodat de huizen ook echt bereikbaar zijn voor mensen met een laag inkomen. En onze huizen blijven altijd in de sociale voorraad. Wij verkopen de woningen niet.”

De Alkmaarse parkeernorm is een ander obstakel waar de corporaties tegenaan lopen. Per nieuw te bouwen woning moeten er 1,8 tot 2 parkeerplaatsen worden toegevoegd. Woonwaard komt hierdoor in de knel bij het maken van een bouwplan bij het Geert Groteplein. „Daar passen 200 appartementen”, zegt Nicole van Wijk. „Maar als we ons aan de parkeernorm moeten houden, worden het er niet meer dan 150.”

Ook ontwikkelaars klagen over de parkeernorm. Waarom moet de gemeente voor de corporaties de norm aanpassen?

Van Wijk: „Kijk naar wie er in die huizen komen te wonen. Autobezit bij sociale huur is een stuk lager dan bij dure huur of koop. Dus voor sociale huur kan de norm best soepeler.” Walter: „Het is niet nodig. Er is onderzoek naar gedaan. Hoe urgent wordt de woningnood ervaren?”

Wat vinden jullie een acceptabele wachttijd voor een huurwoning?

Van Wijk: „Als we het toch eens kunnen halveren naar vierenhalf

„**Autobezit bij sociale huur is een stuk lager dan bij dure huur of koop**”

Nicole van Wijk
Bestuurder Woonwaard

jaar...” Walter legt de lat nog wat hoger. „Het zou drie jaar moeten zijn.”

Woonwaard wil tot 2030 1900 woningen bouwen, Kennemer Wonen 1800. „We pakken de kansen die zich voordoen”, zegt Walter. „Dat is de reden dat wij nu ook in Heerhugowaard bouwen.” Maar het zal te langzaam gaan voor de twintigers van nu, die klem zitten. Van Wijk: „Je kunt je inschrijven als woningzoekende als je 18 bent. Moet je dan nog negen jaar bij papa en mama wonen? Dit schaaft mensen in hun ontwikkeling. Laatst hadden we een bijeenkomst voor de gemeenteraad, waar jongeren vertelden hoeveel stress ze hiervan hebben.”

„Ook flexwoningen als een oplossing om snel te kunnen bouwen?”

Walter, beslist: „Nee. We bouwen nu een project van 96 woningen in Castricum, maar het is net zoveel of zelfs meer werk als permanente bouw en je hebt er veel minder lang plezier van.” Van Wijk denkt er net zo over: „Ook flexwoningen moeten kwalitatief goed zijn. Dus we bouwen woningen die 50 jaar mee kunnen, maar na 10 of 15 jaar weer weg moeten. Dan denk ik: laat ze dan ook 50 jaar staan.”

huizen waar een heel gezin in past. Doen jullie iets om doorstroom van ouderen te bevorderen?

Het gesprek vindt plaats in de kas van de binnentuin van Over de Die, de woonflat aan de Koelmalaan die in 2022 werd opgeleverd. Van Wijk wijst naar een aangrenzend woonblok. „Daar woonden veel ouderen, in gezinswoningen. We hebben ze aangeschreven of ze naar dit complex wilden verhuizen. Dat kon met gelijkblijvende huur en WonenPlus heeft mensen geholpen bij de rompslomp van de verhuizing. Zo zijn er zijn veertien huishoudens verhuisd. Hun sociale netwerk blijft intact, want ze wonen nog in dezelfde buurt in een woning zonder trappen. We hebben de huizen die vrijkwamen aan jonge gezinnen kunnen toewijzen. Dus nieuwbouw is ontzettend belangrijk om doorstroom op gang te krijgen.”

Zien jullie flexwoningen als een oplossing om snel te kunnen bouwen?

Walter, beslist: „Nee. We bouwen nu een project van 96 woningen in Castricum, maar het is net zoveel of zelfs meer werk als permanente bouw en je hebt er veel minder lang plezier van.” Van Wijk denkt er net zo over: „Ook flexwoningen moeten kwalitatief goed zijn. Dus we bouwen woningen die 50 jaar mee kunnen, maar na 10 of 15 jaar weer weg moeten. Dan denk ik: laat ze dan ook 50 jaar staan.”