

20. June 2022

Planning en bouw

Betaalbare huurwoningen: Stad Bocholt al goed gepositioneerd

Onderzoeksinstituut presenteert resultaten // Resterende behoefte aan actie "niet erg groot".

Betaalbare huisvesting is al enkele jaren een terugkerend onderwerp in politiek en bestuur. De stad Bocholt heeft het onderzoeksinstituut InWIS Forschung & Beratung GmbH uit Bochum opdracht gegeven een korte studie over dit onderwerp uit te voeren met als doel een diepgaande blik te werpen op de voorzieningssituatie van huishoudens met een laag inkomen en de mogelijkheden voor gemeentelijke actie en invloed.

Als eerste stap heeft het instituut een speciaal onderzoek uitgevoerd en op basis daarvan een prognose gemaakt van het aantal woningen dat door overzorg zal worden getroffen. Volgens de evaluatie van de deskundige zullen er tegen 2035 ongeveer 430 door de overheid gesubsidieerde huurwoningen nodig zijn. Deze vraag bestaat uit de huidige inhaalvraag, de vervanging van flats die waarschijnlijk van de huurverplichting zullen worden ontdaan en de huisvestingsvraag van vluchtelingen.

Hij zijn verschillende instrumenten die kunnen worden gebruikt om betaalbare woningen te creëren. De belangrijkste instrumenten zijn het openbare bestemmingsplan, het scheppen van stimulansen voor investeerders, het gebruik van prijsverlagingen voor het bestaande woningbestand en het opzetten van op doctrine gebaseerde ontwikkelingsstructuren.

De stad Bocholt heeft steeds met succes gebruik gemaakt van talrijke instrumenten uit de verschillende actieterreinen en zo de laatste jaren aanzienlijk bijgedragen tot het creëren van nieuwe gesubsidieerde huurwoningen. Door gemeentelijk toezicht is 2010 ongeveer 50 procent van de nieuwe huurwoningen in het gesubsidieerde segment gerealiseerd. De bouwkundige Daniel Zöhler zegt: "De stad Bocholt war en is zeer actief om aan de huidige en toekomstige behoeften te kunnen voldoen."

"Er zijn al veel voorzieningen getroffen."

De gebruikte instrumenten omvatten grondbeheer, gemeentelijke tussentijdse aankoop, het woningbouwprogramma en het sluiten van stadsontwikkelingscontracten. De instrumenten worden regelmatig met elkaar gecombineerd. De stad Bocholt is er reeds in geslaagd ongeveer 330 woningen in geplande projecten contractueel vast te leggen, waardoor de toekomstige vraag naar ongeveer 430 woningen in aanzienlijke mate wordt gedekt. Mevrouw Höbel van het InWIS-instituut zegt: "Dit is al een buitengewone bijdrage. In veel is al voorzien, de resterende behoefte aan actie is niet groot meer."

Tijdens een beleidsworkshop in het Europahaus op 7 juni werden de resultaten van InWIS in detail gepresenteerd en besproken met de administratie en de politiek. De politici waren tevreden over het werk van de administratie en de resultaten.

Tijdens de workshop werd ook besproken hoe in de resterende behoefte van ongeveer 100 huurwoningen in het door de overheid gefinancierde segment tot 2035 kan worden voorzien. Uit de korte studie van InWIS bleek duidelijk dat de tot dusver gebruikte instrumenten hun waarde hebben bewezen en gericht zijn op de nieuwbouw van woningen.

"Door het aflopen van gesubsidieerde leningen zullen ongeveer 600 flats tegen 2035 regelmatig hun huurcontrole verliezen. Er zijn enorme mogelijkheden om een groot aantal van deze flats terug te krijgen en opnieuw te gebruiken. De regels: de flats hoeven niet nieuw te worden gebouwd, ze moeten worden gerenoveerd met bestaande infrastructuur," zegt mevrouw Höbel van het InWIS Instituut.

De mogelijkheid om bestaande huurwoningen te gebruiken om aan de vraag te voldoen werd tijdens de beleidsworkshop unaniem toegejuicht. Zo is er het instrument van de indirecte bewoning, waarbij een investeerder een nieuwe flat bouwt en verhuurt zonder zich te binden door middel van subsidies en in ruil daarvoor twee bestaande flats onder

huurcontrole plaatst. Daarnaast kan het instrument van de moderniseringssubsidies worden overwogen. Mevrouw Ludwig (B90/De Groenen) prijst dit instrument aan "met het oog op het behoud van hulpbronnen".

In Bocholt is momenteel slechts 60% van de 1.630 door de overheid gesubsidieerde flats in handen van vier grote woningcorporaties. Dit werd door het InWIS als een belangrijk pluspunt gezien, aangezien veel flats met een beheersbaar aantal eigenaren en "kortstondige woningcorporaties" kunnen worden beheerd. Dit instrument werd door zowel de deskundigen als de politici en bestuurders gezien als een efficiënt instrument voor het creëren van door de overheid gesubsidieerde huurwoningen. Afhankelijk van het ontwerp kunnen win-win-effecten worden bereikt.

Als resultaat van de uitvoeringsworkshop kan worden gezegd dat de instrumenten die nu worden gebruikt grote effecten hebben, vooral in het nieuwbouwsegment. In nieuwe gebouwen kunnen mogelijkheden worden gecreëerd die in bestaande gebouwen moeilijk te realiseren zijn, zoals barrièrevrije toegang. Bovendien biedt de bestaande voorraad enorme mogelijkheden voor het gebruik van bestaande structuren. In de toekomst moet hier meer aandacht aan worden besteed in de zin van een zorgvuldig gebruik van de middelen.



Bei den bezahlbaren Mietwohnungen ist die Stadt Bocholt bereits gut aufgestellt
© Stadt Bocholt