

# HET WOONBELEID IS SCHEEF.

## LOBBYBOODSCHAP

*De dynamiek van Noord- en Oost-Nederland is totaal anders dan die van de Randstad. In onze regio, waar ruim drie miljoen mensen wonen, staan woningcorporaties daardoor voor heel andere uitdagingen.*

*We hebben te maken met driedubbele vergrijzing: mensen worden ouder, er worden méér mensen oud én er vertrekken meer jongeren dan erbij komen. Op veel plekken waar het inwonertal stabiliseert of zelfs afneemt, dreigt leegstand. Om dat te voorkomen, slopen we soms meer woningen dan dat we terugbouwen. Dat heeft grote financiële gevolgen.*

*Tegelijkertijd is het zorgstelsel veranderd. Intramurale zorgplekken hebben plaats gemaakt voor ambulante zorg. Dat betekent dat steeds meer kwetsbare mensen zelfstandig blijven wonen en extra aandacht, zorg en ondersteuning aan huis nodig hebben. Bestaande woningen en voorzieningen zijn hier vaak niet op voorbereid.*

*Het antwoord op de wooncrisis in ons gebied is niet méér bouwen, maar ánders en flexibel bouwen. We hebben huizen nodig die geschikt zijn voor meerdere doelgroepen. Nu en over twintig jaar. Huizen voor jongeren, voor gezinnen, maar ook voor ouderen en kwetsbaren die zo langer zelfstandig kunnen wonen. Zo bouwen we echt voor de toekomst.*

*En daar zit de uitdaging: we moeten bestaande huizen grondig aanpassen of ze slopen en vervangen door nieuwbouw. Beide opties zijn veel duurder dan op een leeg stuk grond nieuwe woningen bouwen. En daardoor kan het financieel niet uit. Dat zit zo: als we geen extra nieuwe huizen bouwen, bouwen we geen 'onderpand' op. En dat zorgt ervoor dat we geen leningen krijgen voor het slopen, herbouwen of omvormen van bestaande huizen. Tegelijkertijd gaat de korting op de verhuurdersheffing aan onze neus voorbij, want deze geldt alleen voor het bouwen van nieuwe huizen. Zo lopen we dus vast in de noodzakelijke, grootschalige transformatie van de woningvoorraad in Noord- en Oost-Nederland.*

*Als corporaties voelen we ons niet alleen verantwoordelijk voor de woningen, maar ook voor de woonomgeving van onze huurders. We willen daarom niet alleen investeren in stenen, maar juist ook in leefbaarheid. En die staat in onze regio onder druk. Het voorzieningenniveau daalt. Zorgorganisaties en bijvoorbeeld ook huisartsenpraktijken trekken zich terug, omdat zij in landelijke gebieden niet rendabel kunnen opereren.*

*En dat terwijl steeds meer huurders zorg nodig hebben. Ook het voortbestaan van belangrijke sociale ontmoetingsplekken – zoals buurthuizen, dagbestedingen en verenigingen – is onzeker. Er zijn steeds minder mensen die zich ervoor kunnen inzetten en inkomsten lopen terug. Straten en buurten gaan hierdoor achteruit. Verpaupering ligt op de loer.*

*We doen wat we kunnen en zoeken volop de samenwerking met lokale en regionale partners. Dat is onze mentaliteit. Maar onze middelen en mogelijkheden schieten tekort. De wooncrisis in ons gebied kunnen we alleen bestrijden als Den Haag ons meer ruimte geeft.*

*Geef ons beleidsruimte en maak het mogelijk dat we regionaal en lokaal maatwerk kunnen leveren. Maak regels minder star, procedures eenvoudiger en beslistermijnen korter. En geef ons de ruimte om te investeren in leefbaarheid.*

*Geef ons financiële ruimte en schaf de verhuurderheffing af. Deze gaat rechtstreeks ten koste van onze investeringen. Terwijl die hard nodig zijn voor mensen die op een passend en duurzaam huis wachten. We vragen niet om extra geld, maar om een belastingverlichting.*

*Kortom: geef ons meer ruimte en maak het mogelijk dat we mensen met een laag inkomen een passende en betaalbare woning kunnen bieden. Maak het mogelijk dat we leegstand voorkomen en buurten, wijken en dorpen leefbaar houden. Maak het mogelijk dat alle huurders in Noord- en Oost-Nederland – van 0 tot 100 – prettig, en veilig in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen.*