

Aan : de leden van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst
cie.WR@tweedekamer.nl
Van : wethouder Van den Boogaart, gemeenten Mill en Sint Hubert
Datum : 30 augustus 2017
Onderwerp : gespreksnotitie rondetafelgesprek 13 september 2017 (Blok 3)

De gemeente Mill en Sint Hubert is een landelijke gemeente in Noord-Oost Brabant en behoort tot de regio Land van Cuijk. De gemeente bestaat uit de vier kerkdorpen Mill (6.100 inwoners), Langenboom (2.200), Wilbertoord (1.075) en Sint Hubert (1.450).

Binnen het Land van Cuijk wordt op tal van beleidsterreinen nauw samengewerkt met de buurgemeenten Boxmeer, Cuijk, Grave en Sint Anthonis. Het Land van Cuijk is een (sub)regio binnen de grotere regio Noordoost Brabant en grenst – niet onbelangrijk – aan de provincies Gelderland en Limburg. Op dit moment worden op volkshuisvestelijk gebied voorbereidingen getroffen voor een nieuwe gezamenlijke woonvisie voor het Land van Cuijk. Deze visie is in het voorjaar van 2018 gereed.

Rol woningcorporatie

De woningcorporaties spelen een belangrijke rol bij de oplossing van het vraagstuk voor de huisvesting van starters op de woningmarkt. Dit geldt ook voor vergunninghouders. Als gemeente lukt het ons, samen met woningcorporatie Mooiland, om in de van rijkswege opgelegde taakstelling te voorzien. Dit laat onverlet dat dit leidt tot meer druk op de bestaande huurmarkt en effect heeft op de slagingskans van andere woningzoekenden. Uit de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose 2017 blijkt, dat de woningbouw in de gemeente Mill en Sint Hubert in de achterliggende jaren een (kwantitatieve) achterstand heeft opgelopen van 125 woningen. In de categorie sociale huurwoningen is die achterstand met circa 100 woningen relatief nog groter. Uit de onderleggers voor de nieuwe woonvisie blijkt dat er een grote acute behoefte is aan (sociale) huurwoningen en daarnaast dat er – ook op langere termijn – nog sprake is van een groeiende vraag naar (sociale) huurwoningen. De financiële mogelijkheden ten spijt, stelt de corporatie zich juist terughoudend op waar het gaat om het doen van nieuwe investeringen. Zij laat zich in haar strategie leiden door (haar eigen) lange termijn prognoses die vanaf 2040 een afname laten zien. Voor de behoefte op korte termijn is daardoor geen oplossing. Dit zal ook in vele andere plattelandsgemeenten ervaren worden.

Jongere debat

In november 2016 en april 2017 is op initiatief van de gemeenteraad van Mill en Sint Hubert een lokaal woondebat voor én met jongeren gevoerd. Onder meer aan de hand van stellingen zijn de deelnemers aan het debat uitgedaagd om hun mening te geven.

Het beeld dat hieruit naar voren kwam, is dat wat betreft de mogelijkheid om in Mill en Sint Hubert te blijven veel jongeren wel willen, maar niet kunnen. Van de aanwezige jongeren (of hun ouders) gaf maar liefst 71% aan dat zij graag in de gemeente willen blijven wonen. Een tekort aan sociale huurwoningen, te dure kavels, ontbreken van financieringsmogelijkheden en onvoldoende starterswoningen werden genoemd als oorzaken dat dat niet altijd mogelijk is. De gemeente kent overigens wel een regeling voor het verstrekken Startersieningen.

Demografie en het behoud van een krachtige samenleving

Het bouwen van woningen is geen doel op zich. Woningen zijn een middel om lokaal een krachtige en actieve samenleving in stand te houden (leefbaarheid). De gemeente kent op dit moment, zoals vele plattelandsgemeenten, een zeer actief verenigingsleven als fundament van de lokale samenleving. Er is veel aan gelegen om dit te behouden.

Vergrijzing en ontgroening zijn evenwel een fenomeen dat hier afbreuk aan doet. Het aandeel kinderen tot 10 jaar is ondervertegenwoordigd, hetzelfde geldt voor de leeftijdscategorieën van 20 tot en met 45 jaar. Daarnaast is er juist sprake van een relatieve oververtegenwoordiging van de leeftijdscategorieën van 50 jaar en ouder. Een verdere '*verscheving*' van de bevolkingsopbouw ligt in de lijn der verwachting indien de jongere generatie(s)



vanwege studie of baankansen hun heil moeten zoeken buiten de eigen, vertrouwde gemeente. En dat in de wetenschap dat het overgrote deel dit volgens de uitkomst van het jongerendebat eigenlijk niet wil.

Blauwdruk?!

Er is geen blauwdruk voor succes om de positie van starters op de woningmarkt te verbeteren. De aanpak in een gemeente als Amsterdam is nu te enen male anders dan die in het Land van Cuijk of waar dan ook in Nederland.

Hoe kan ervoor gezorgd worden dat koopwoningen voor starters financieel bereikbaar blijven?

Veel gemeenten faciliteren en stimuleren binnen de beperkte financiële mogelijkheden het eigen woningbezit onder starters. Is de regeling voldoende aantrekkelijk en bekend? Kan de regeling vereenvoudigd worden? Uitbreiding van de Starterslening met een (koop)subsidie van de rijksoverheid lijkt een kansrijke oplossing.

Hoe kan de vraagdruk bij (sociale)huurwoningen verminderd worden?

Analoog aan de taakstelling die van rijkswege aan de gemeenten voor de huisvesting van vergunninghouders wordt opgelegd kunnen met de corporaties landelijke prestatieafspraken worden gemaakt zodat lokaal een op een compensatie plaatsvindt in de vorm van extra (sociale) huurwoningen.

Hoe kunnen beperkingen vanwege grenzen en regels weggenomen worden?

Het Land van Cuijk maakt deel uit van de provincie Brabant maar grenst als gezegd aan Limburg en Gelderland. Beleidsvorming en beleidsuitvoering geschiedt teveel langs de lijnen van deze grenzen terwijl maatschappelijke ontwikkelingen zich niet door dit soort grenzen laten leiden. Biedt lokale overheden (beleids)matig meer ruimte om buiten de geijkte kaders samen te werken en experimenteeruimte voor innovatieve (tijdelijke) concepten.

Hoe kan bereikbaarheid een bijdrage leveren?

De kwaliteit van het openbaar vervoer op het platteland neemt steeds verder af. Goede en snelle (openbaar vervoer)verbindingen naar grote(re) steden in de regio (zoals Nijmegen, Den Bosch en Eindhoven) maakt deze studiesteden binnen redelijke reistijden bereikbaar, waardoor er minder reden is om de eigen omgeving te verlaten. En wat jong geleerd is, zal later ook zijn vruchten afwerpen zodra de arbeidsmarkt betreden wordt. Jonge mensen blijven zo meer en langer betrokken en behouden bij hun oorspronkelijke samenleving en kunnen blijven bijdragen aan de kracht van die samenleving.

Tot slot

Het voeren van een rondetafelgesprek is een uitstekende aanzet om nieuwe ontwikkelingen aanhangig te maken. De gemeente Mill en Sint Hubert draagt hier graag haar steentje aan bij. Ervan uitgaande, dat deze rondetafelgesprekken nog een vervolg zullen krijgen, doen wij u graag de suggestie om vergelijkbare gesprekken op verschillende locaties in het land te voeren met starters op de woningmarkt, de ervaringsdeskundigen bij uitstek. De gemeente Mill en Sint Hubert is desgewenst bereid daarbij de rol van gastheer op zich te nemen.