

Verslag regiegroep Woningbouwstrategie

Aanwezig: Marcel Willemsen, Arnoud Kastelijns (wethouders), Jan Knoop, Daniëlle Bosmans, Ad Burger
E. Damen (Thuisvester), P. van Kemenade (Huurlersvereniging Oosterhout), A. Leemans (Rabobank Amerstreek), J. van Beek (Van Bruggen Adviesgroep), P. Jacobs (Makelaardij Van de Water), M. Biemans (Makelaardij Biemans), R. Maas (Projectontwikkelaar Maas-Jacobs), D. Lambert, T. van de Loo
K. Koenen (Gemeentebelangen), S. Mulders (VVD), M. Louwerens (GroenLinks), H. Broekhoven (Gezond Burger Verstand), R. Jacobs (CDA), A. Jongevos (PvdA)

In algemene zin worden twee conclusies gedeeld:

- Wel of geen coronacrisis, er blijft in Nederland, ook op de langere termijn, een enorme behoefte aan nieuw op te leveren woningen. Dat besef sluit naadloos aan op de ambities die het Oosterhoutse college heeft rondom de woningbouwstrategie.
- De vraag in hoeverre de coronacrisis de huidige woningmarkt beïnvloedt, is, zeker voor de (middel)lange termijn op dit moment onmogelijk te beantwoorden. Dat is in hoge mate afhankelijk van de diepte en de lengte van de verwachte economische crisis, de – daaraan gekoppelde - ontwikkeling van het consumentenvertrouwen en de ontwikkeling van de rente. Bij deze laatste ontwikkeling past de constatering dat de centrale banken de rente nog steeds laag houden – en dat naar verwachting dit nog wel even zo zal blijven – maar dat nieuws over een *imogelijke* renteverhoging – hoe klein ook – zorgt voor onrust op de woningmarkt.

Kijken we naar de korte-termijneffecten van de woningmarkt in Oosterhout dan lijkt de markt in een kleine stroomversnelling te komen (na een oorspronkelijke stilstand in de eerste paar weken na de lockdown):

- De verhuisbereidheid is groot. In de maanden april en mei zijn veel woningen verkocht, vaak vanwege het idee dat “het nu nog kan”, dus voordat de economische effecten van de crisis zich in volle omvang openbaren.
- Wie een (nieuwbouw)huis gekocht heeft, zet zijn eigen huis veel sneller te koop. Daar lijkt dezelfde gedachtegang aan ten grondslag te liggen. Beide ontwikkelingen zorgen voor een grote dynamiek op de (lokale) huizenmarkt.
- Als gevolg van de economische crisis is het voor mensen uit bepaalde doelgroepen (bijna) onmogelijk de financiering rond te krijgen. Het gaat dan met name om mensen die in beroepen werken waar de economische effecten van de coronacrisis nu al voelbaar zijn. Denk bijvoorbeeld aan horeca-ondernemers of piloten.

Deze trend wordt bevestigd door de vertegenwoordiger van de Rabobank. Van de cliënten van de Rabobank is zeventig procent in loondienst; tien procent ondervindt inkomensschade. De bank draait een hogere hypotheekomzet dan in vergelijkbare perioden in eerdere jaren. Voor een deel wordt dat veroorzaakt door cliënten die hun hypotheek oversluiten, maar voor een groter deel door de ontwikkelingen in de markt. Een stabiele rente vormt daarvoor een belangrijke voorwaarde. In het derde en vierde kwartaal van het jaar zou dat beeld overigens anders kunnen liggen, omdat dan pas de eerste grote effecten van de crisis op de werkgelegenheid worden verwacht. En inderdaad, de bank is “voorzichtig met bepaalde beroepsgroepen”. “We denken daarin veel mee”. Cliënten van de bank die door plotseling baanverlies (van een van de partners) de financiële lasten niet meer kunnen dragen, kunnen in overleg over uitstel van betaling van de financiële verplichting, maar afspraken daarover zijn wel eindig. Het aantal aanvragen voor uitstel ligt op dit moment laag: voor de Rabobank in heel Nederland op ‘slechts’ 5.000.

Overigens krijgen de banken voor de snelheid waarmee ze geschakeld hebben toen de eerste lock-donwmaatregelen van kracht werden.

Vanuit de huurdersvereniging wordt aandacht gevraagd voor de positie van de huurders van Thuisvester. Nu is Thuisvester een financieel robuuste organisatie en is er (nog) ruimte om deze huurders te helpen.

Daarnaast is Thuisvester extra te investeren in woningbouwprojecten die door de coronacrisis in de gevarenzone dreigen te komen. “Als projecten het lastig krijgen, willen we kijken wat we kunnen doen in het kader van anticyclisch investeren”.

Alle partijen zijn het er over eens dat de bouwsector een van de belangrijkste pijlers van de lokale economie en dat is het dus van belang is die sector aan de gang te houden. Als het om woningbouw gaat, worden daar vooralsnog geen grote problemen verwacht. De orderportefeuille is nog steeds goed gevuld. Voor interieurbouw (horeca) en de bouw van bedrijfspanden zal het beeld aanzienlijk minder gunstig zijn.

Andere aandachtspunten naar aanleiding van de coronacrisis:

- Zet in je woningbouwprogrammering ook vooral in op flexibiliteit en diversiteit. De situatie kan zo maar veranderen.
- Gezien het feit dat voor bepaalde beroepsgroepen koopwoningen (tijdelijk) onbereikbaar zijn, is het verstandig de focus (ook) te richten op de middeldure huursector.
- In tijden van crisis is het geen enkel probleem om meer traditionele huizen in de markt te zetten. Maar dat zou niet ten koste mogen gaan van de opdracht om ook in de woningbouw innovatieve en nieuwe concepten te ontwikkelen (bijvoorbeeld in leegkomende kantoor- of bedrijfspanden).
- De coronacrisis biedt een uitstekende kans om nu een slag te maken met duurzaam(er) wonen.