

OPINIE

Opinie: Zaanstad laat zien hoe je betaalbare koopwoningen kunt bouwen

Iedereen heeft recht op een betaalbare koopwoning. Zaanstad laat zien hoe je die kunt bouwen, betogen Songül Mutluer en Nel Hazendonk

Songül Mutluer en Nel Hazendonk 24 maart 2021, 16:50



Stadsvernieuwing Inverdan. Woontoren de Tsaar aan de Hermitage in Zaanadam. Beeld Hollandse Hoogte

Een woningnood van ongekende proporties: dat merken we ook in Zaanstad. Wachttijden van elf jaar voor een sociale huurwoning zijn eerder regel dan uitzondering. Koopwoningen onder de 2 ton zijn niet meer te vinden. En als ze er al zijn, is het de vraag wat de kwaliteit is. Het overlaten van de woningbouw aan de markt heeft zijn sporen nagelaten met huurprijzen van 1.200 euro voor 20 vierkante meter en huisjesmelkers die 590 huizen bezitten.

Wie stelselmatig tussen de wal en het schip vallen, zijn de middeninkomens: huishoudens met een jaarinkomen tussen 32- en 45 duizend euro. Vaak starters, zzp'ers en werknemers in de niet-commerciële sector. Zij verdienen te veel voor een sociale huurwoning en te weinig om te kunnen kopen op de vrije markt. Middeninkomens die nog sociaal huren, blijven noodgedwongen zitten in een woning die bestemd is voor een lagere inkomensgroep. Ze willen wel weg, maar kunnen niet.

In Zaanstad is een oplossing gevonden: Betaalbare Koopwoningen Zaanstad (BKZ) is een sociale regeling voor middeninkomens op zoek naar een eerste koopwoning. De gemeente bepaalt in een bestemmingsplan waar en voor wie koopwoningen worden gebouwd. De huisvestingsverordening maakt het mogelijk specifiek voor deze doelgroep te bouwen. Zo kan ook voorrang worden gegeven aan kopers die een sociale huurwoning achterlaten. De ontwikkelaar is verplicht die voorrang te verlenen. Om het ze makkelijk te maken, biedt BKZ, een bv waarvan de gemeente honderd procent aandeelhouder is, een kant-en-klarmarkmodel.

In dit model blijft de grond eigendom van BKZ, dus van de gemeente. De huur van de grond (erfpacht) wordt naar rato van het inkomen van de koper kwijtgescholden. De bewoner koopt van het huis of appartement zelf 65 procent, waardoor een woning met een verkoopprijs tussen 200- en 250 duizend euro een hypotheek van slechts zo'n 100 duizend euro behoeft. De bewoner kan na tien jaar het volledige eigendomsrecht krijgen door de laatste 35 procent van het pand te kopen en de erfpacht af te kopen.

Speculatie met deze sociale koopwoningen is niet mogelijk. Het doorverkopen kan de eerste tien jaar alleen aan andere kopers uit dezelfde doelgroep. Zo blijven de woningen beschikbaar voor de leraren, politieagenten en verpleegkundigen. En zo voorkomen we dat de woningen een maand later voor het dubbele worden doorverkocht, wat nu vaak een doorn in het oog is van andere burgers én van projectontwikkelaars.

Bouwen

Na ruim twee jaar voorbereiden kunnen we deze sociale koopwoningen in Zaanstad gaan bouwen. De eerste bestemmingsplannen met eisen voor sociale koopwoningen worden op korte termijn vastgesteld. Het zou mooi zijn als we dit model kunnen uitrollen in heel Nederland. De ene na de andere geïnteresseerde gemeente klopt al bij ons aan.

Wat ons betreft mag de nieuwe minister van Volkshuisvesting dit versnellen met een financiële injectie, zodat er per gemeente maatwerk kan worden geleverd. Doel, noodzaak en het publieke belang zijn helder: iedereen heeft recht op een betaalbare koopwoning.

Songül Mutluer is wethouder Wonen in gemeente Zaanstad.

Nel Hazendonk is directeur van Betaalbare Koopwoningen Zaanstad.



MEER OVER ECONOMIE, BUSINESS EN FINANCIËN ECONOMISCHE SECTOR POLITIEK ZAAANSTAD BKZ BETAALBARE KOOPWONINGEN ZAAANSTAD NEL HAZENDONK SONGÜL MUTLUER SONGÜL MUTLUER EN NEL HAZENDONK

Columns & Opinie

NIEUWS

MEER >

Live: 17 duizend mensen willen op proefreis Rhodos • Doodsbedreigingen kerk Urk vanwege kerkdienst

Frans Timmermans trekt miljarden uit voor bio-boeren: kwart landbouw moet biologisch worden

Hoe de populaire Pieter Omtzigt middelpunt werd van een schimmenspel

Fieldlabs laten zien: veilig naar een concert of voetbal zit er wel degelijk in

Huizenkopers trekken steeds meer de stad uit, twee keer zoveel als in 2015

COLUMN
ARIEJAN KORTEWEG
Zo wordt de papieren wil van het volk omgezet in een eindproduct van vlees en bloed

VOLKSKRANT-COMMENTAAR
Topdrukte in de vaccinatiestraten, dat zou pas goed zijn voor het nationale humeur

OPINIE

Digitalisering van kunstwerken is van waarde, maar waak voor destructie van de kunstmarkt



BEST GELEZEN

MEER >

- 1 Van Dissel: mogelijk nog vierde golf in zomer als we te snel versoepelen
- 2 Ouderen krijgen toch ook AstraZeneca en Janssen: nieuwe strategie moet bescherming versnellen

MEER COLUMNS & OPINIE

Wilt u belangrijke informatie delen met de Volkskrant?

Tip hier onze journalisten

Algemeen

- Contact met de redactie
- Contact met de klantenservice
- Privacystatement
- Abonnementsvoorwaarden
- Gebruiksvoorwaarden
- Cookiebeleid
- Cookie-instellingen
- Colofon

Service

- Klantenservice
- Mijn account
- Vakantieservice
- Adverteren
- Losse verkoop

Meer de Volkskrant

- Abonneren
- Nieuwsbrieven
- Digitale krant
- Webwinkel
- Inclusief
- RSS-feeds
- Facebook
- Twitter
- Android apps
- iOS apps

Navigeer

- Columnisten
- Recensies
- De Volkskeuken
- Archief