



Aan: College van B&W
Van: Brammert Geerling/SP
Betreft: Stand van zaken m.b.t. middeldure huurwoningen
Datum: 10-09-2015

Geacht college,

In het kader van artikel 45 van het reglement van orde wil de SP vragen stellen over het realiseren van middeldure huurwoningen in Zwolle.

Inleiding

Het *Financieel Dagblad (FD)* van dinsdag 8 september meldt dat er weinig middeldure huurwoningen worden gebouwd omdat gemeenten te weinig grond uitgeven voor huurwoningen in het middensegment. Ook hebben pensioenfondsen de afgelopen 2 jaar een budget van €650 mln bestemd voor huurwoningen niet gebruikt. De krant citeert Dirk Gort van verzekeraar ASR die stelt veel meer samen met gemeenten te willen optrekken om huurwoningen te realiseren.

Ook Zwolle kent een groot tekort aan huurwoningen. Niet alleen is er een groot tekort aan sociale huurwoningen, maar ook al jaren een nijpend tekort aan middeldure huurwoningen met een huurprijs tussen de 700-900 euro. Huishoudens met een inkomen boven de socialehuurgrens van €34.911 (middeninkomens) zijn aangewezen op particuliere huur of goedkope koop. Daar komt bij dat “middeninkomens” een hele brede groep betreft. Terwijl het voor de hogere middeninkomens sneller mogelijk is te kopen, zullen lagere middeninkomens eerder aangewezen blijven op huur. In 2012 waren dit volgens recent onderzoek in heel Nederland 1,6 miljoen mensen.¹

Dit alles brengt ons tot de volgende vragen:

1. Herkent het college zich in de berichtgeving van het FD?
2. Heeft het college signalen ontvangen van marktpartijen dat gronduitgifte of grondbeleid belemmeringen vormen om middeldure huurwoningen te realiseren?
3. Hoeveel middeldure huurwoningen telt Zwolle (huurprijs 700-900 euro), hoeveel hiervan zijn particulier en hoeveel zijn er in handen van institutionele beleggers?

¹ Johan Conijn en Frans Schilder, *Middeninkomens en het middensegment. De ontbrekende schakel op de woningmarkt* (Amsterdam School of Real Estate augustus 2015) 2.

4. In welke huurprijscategorie bevinden deze zich? (€700-800, €800-900)
5. Hoeveel middeldure woningen zijn er de afgelopen 2 jaar bijgekomen?
6. Heeft het college contact (gehad) met institutionele beleggers, specifiek pensioenfondsen, om deze te interesseren in het realiseren van middeldure huurwoningen in Zwolle? Zo ja, wat was hiervan de uitkomst?
7. Hoe loopt het overleg tussen college en marktpartijen over de bouw van middeldure huurwoningen in Zwolle?
8. Zijn er inmiddels al concrete plannen om middeldure huur te realiseren? Zo ja hoeveel woningen betreft dit, wanneer is de geplande opleverdatum en wat is de verwachte huurprijs?
9. Is het college het met de SP eens dat het realiseren van middeldure huur een actieve rol van de gemeente vereist? Zo nee, waarom niet?
10. Welke stappen onderneemt het college verder om meer middeldure huurwoningen te bouwen?
11. Ziet het college mogelijkheden bij toekomstige aanbestedingen naast percentages voor sociale huur ook percentages voor middeldure huur vast te stellen? Zo nee, waarom niet?

Wij verzoeken u deze vragen zo spoedig mogelijk te beantwoorden.

Met vriendelijke groet,

Namens de SP-fractie
Brammert Geerling