



Aan het College van B&W
Postbus 12345
5200 GZ 's-Hertogenbosch

's-Hertogenbosch, 3 september 2021

Betreft: Schriftelijke vragen ex artikel 71 Rvo over 'Meer bouwen voor de middenhuur'

Geacht College,

In de eerste helft van 2021 heeft u meerdere bouwprojecten in verschillende stadia van ontwikkeling aan de Raad voorgelegd of daar anderszins over geïnformeerd. Er staat veel op stapel en dat is goed.

Ondanks de grote woningaantallen worden de doelstellingen voor middenhuur bij lange na niet wordt gehaald. In de Woonvisie staat opgenomen dat van de nieuw gebouwde woningen minimaal 30% bestaat uit sociale huur en minimaal 20% de middenhuur betreft. Uit door u aangeleverde cijfers over de afgelopen 4 jaar¹, maken wij op, dat dit laatste percentage onder of nabij de 8% blijft steken. Dat is minder dan de helft van de afgesproken aantallen!

In de gemeenteraad is volop aandacht voor het wegwerken van de wachtlijsten voor sociale woningbouw. Maar wat als je niet in aanmerking komt voor plaatsing op zo'n lijst, omdat je net iets meer verdient? Dan ben je aangewezen op de vrije sector; dan zijn er voor jou geen wachtlijsten beschikbaar en dan moet je ofwel te veel huur betalen, ofwel steeds duurder kopen. En met beiden hebben steeds meer mensen moeite, waardoor er zich een ramp op de woningmarkt voltrekt.

Middenhuur blijft fors achter

D66 vraagt al jaren aandacht voor de groep woningzoekenden die tussen wal en schip valt. De middenhuur is daarvoor een belangrijk segment. We zien daar in de aangeboden plannen te weinig in terug. Schuiven binnen de huidige plannen in programma's en percentages is niet de oplossing. Alle huidige bouwplannen achten wij nodig. Wij zouden er juist voorstander van zijn om in aanvulling op de huidige plannen, meer projecten - aldanniet specifiek - voor de middenhuur te ontwikkelen.

De invloed die een gemeente heeft op het ontwikkelen van woningen in de middenhuur is beperkt. Gelukkig heeft de Eerste Kamer er recentelijk mee ingestemd, dat woningcorporaties meer ruimte daartoe krijgen. Maar er zijn ook andere mogelijkheden die we kunnen inzetten om meer woningen in de middenhuur beschikbaar te stellen voor onze bewoners

In steden zoals Amsterdam en Den Haag zijn regelingen waarmee geëxperimenteerd wordt om woningen blijvend voor de middenhuur beschikbaar te houden. Zo experimenteert de gemeente

¹ In de periode 2017-2020 werden er in totaal 3792 woningen opgeleverd in de gemeente 's-Hertogenbosch. Daarvan waren 386 woningen in de middeldure huur (10,2 %). In 2019 (4,0 %) en 2020 (8,7%) lag dit percentage beduidend lager dan de doelstelling van minimaal 20% middeldure huur (tussen de 735 – 950 euro per maand).

Amsterdam met coöperatieve instellingen als ontwikkelende partijen voor middenhuur. Een coöperatieve instelling kent anders dan een corporatie een (beperkt) winst oogmerk. Maar net als met corporatie kan met coöperatieve instellingen een langlopende afspraak gemaakt worden, voor de levensduur van het project. Op die manier kan de huurprijs op een maatschappelijk aanvaardbaar niveau gehouden worden.

De gemeente Den Haag kent een regeling, waarbij verhuur van particulier woningbezit vergunningplichtig is. De woningen worden gewaardeerd overeenkomstig het puntenstelsel dat geldt voor de sociale huur: huurprijzen zijn hierdoor gemaximeerd en huurders moeten voldoen aan een inkomenstoets (maximum inkomen gerelateerd aan de huurprijs van een woning).

Beide regelingen zijn er om speculatie op de woningmarkt tegen te gaan. Met dien verstande dat er veel particulier vermogen beschikbaar is, omdat voor veel particulieren (bijvoorbeeld voor kleine zelfstandigen als pensioenvoorziening) vastgoed wordt gezien als een goede belegging.

Dit brengt ons tot de volgende vragen:

1. Bent u het met ons eens dat voorgenomen woningbouwprogrammering met ten minste 20% in de middenhuur over de afgelopen periode niet is gehaald en dat dit een zorgelijke ontwikkeling is?
2. Bent u bereid om bij elk bouwproject een overzicht te leveren met daarin vermeld hoe het project zich verhoudt tot de afgesproken programmering en indien het onvoldoende middenhuur woningen bevat, waar in die wijk dan wel de middenhuur woningen volgen?
3. Ziet u, gelet op de gewijzigde landelijke richtlijnen, in de toekomst meer mogelijkheden voor woningcorporaties voor het bouwen van middenhuur woningen en/of zijn hierover al afspraken gemaakt met de woningcorporaties? Zo nee, waarom niet?
4. Bent u op de hoogte van de mogelijkheden die er zijn om coöperatieve instellingen in te zetten en/of te bevorderen om aldus langlopende afspraken te kunnen maken voor het blijvend beschikbaar houden voor woningen in de middenhuur? Zo ja, hoe staat u tegenover deze regeling? Zo nee, bent u bereid de mogelijkheden nader te onderzoeken?
5. Bent u op de hoogte van de mogelijkheid om verhuur van woningen vergunningsplichtig te maken en daarbij zowel huurprijzen te kunnen reguleren als een inkomenstoets te vereisen voor huurders? Zo ja, hoe staat u tegenover deze regeling? Zo nee, bent u bereid de mogelijkheden nader te onderzoeken?
6. Welke andere middelen gaat u inzetten om de doelstelling van minimaal 20% middenhuur het komend jaar en de daarop volgende jaren te realiseren?

Wij zien uw beantwoording met belangstelling tegemoet,

Met vriendelijke groet,

Namens de D66-fractie

Steven Hommersom

Geert Verbruggen