

VRAGEN

door de leden van de raad gesteld overeenkomstig artikel 38 van het Reglement van Orde voor de vergaderingen van de raad van de gemeente Groningen.

2011 – Nr. 11.

VRAGEN van de PvdA-fractie van de heer R. van der Schaaf en mevrouw E. van Lente over positie van lagere middeninkomens op de woningmarkt. (Binnengekomen: 2 februari 2011.)

Per 1 januari 2011 heeft het Rijk woningbouwcorporaties nieuwe regels opgelegd bij de toewijzing van sociale huurwoningen. Corporaties mogen per jaar maximaal 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen boven de € 33.614,-. (modaal inkomen). Uit contacten met het *Huurdersplatform Groningen* (zie bijlage voor brief) heeft de PvdA-fractie vernomen dat in de stad Groningen als gevolg van deze maatregelen huurders met een hoger inkomen zich niet meer kunnen inschrijven voor een huurwoning. Met het *Huurdersplatform* vindt de PvdA dit een zorgelijke situatie.

De PvdA vreest dat de maatregel van het kabinet zeer slecht uitpakt voor huishoudens met een inkomen net boven modaal. In de praktijk gaat het om allerlei beroeps-groepen als bijv. veel politiemensen en onderwijzers. Deze mensen komen dus vrijwel niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning. Ook de commerciële huursector biedt voor deze groep geen soelaas: huren van €700,- tot €1000,- per maand zijn voor hen vaak niet op te brengen. Dit is des te schrijnender door actuele ontwikkelingen op de hypotheekmarkt. Banken verstrekken tegenwoordig nog maar maximaal 3 tot 4 keer het jaarinkomen aan hypotheek. Dit is mede gebaseerd op advies van de AFM (Autoriteit Financiële Markten) en besluiten van de NHG (Nationale Hypotheekgarantie). Daarmee staat voor deze groep ook de koopmarkt feitelijk op slot. Woningen die voor deze doelgroep haalbaar zouden kunnen zijn, zijn niet of weinig in prijs gedaald. Het gevolg is dat deze groep in feite geen of weinig kans meer heeft op de woningmarkt. Een gezin met kinderen met een inkomen van €35.000,- per jaar, komt tussen wal en schip. Gezinswoningen van €120.000,- zijn er nauwelijks en inschrijven bij de corporatie mag niet meer. De PvdA vindt dit onaanvaardbaar.

De combinatie van deze twee ontwikkelingen vraagt om een analyse van de Groningse situatie en naar een verkenning van verschillende oplossingsrichtingen. Er zijn in den lande bijvoorbeeld corporaties die zich *burgerlijk ongehoorzaam* opstellen en de regeling niet uitvoeren. Ook zijn er misschien mogelijkheden om via specifieke gemeentelijke maatregelen de financierbaarheid van koopwoningen voor de lage middeninkomens te verbeteren. De PvdA wil graag dat gemeente en corporaties haar goede samenwerking gebruiken om een discussie te starten en oplossingen aan te dragen. Wij hebben daartoe de volgende vragen:

1. Is het college met de PvdA van mening dat de combinatie van kabinetsbeleid en de handelswijze van banken zeer schadelijk is voor de positie van lagere middeninkomens op de woningmarkt?
2. Hoe gaan de corporaties in de stad met de nieuwe regeling om? Kloppen de berichten, zoals die bij het Huurdersplatform Groningen zijn binnengekomen, dat huurders met een inkomen boven de 33.000 zich niet meer kunnen inschrijven?
3. Is het mogelijk om soepeler met de regeling om te gaan (immers 10% van de toewijzingen is nog steeds vrij) en is het college bereid om dit met de corporaties te bespreken?
4. Is het college bereid om samen met de corporaties een integrale (sociale huur, commerciële huur en koop) analyse te maken van de positie van lagere middeninkomens op de Groningse woningmarkt?
5. Is het college bereid om samen met de corporaties te werken aan oplossingen om de positie van deze groep op de woningmarkt te verbeteren?
6. Ziet het college mogelijkheden om voor deze groep de positie op de koopwoningmarkt te verbeteren door het treffen van specifieke maatregelen op het gebied van financiering? Te denken valt bijvoorbeeld aan koopsubsidies, goedkope leningen, speciale koopconstructies en afdekking van risico's.