



## **Zwolle bouwt**

*Initiatiefvoorstel voor gemeentelijke woningbouw*

## Inleiding

Er is een groot tekort aan betaalbare sociale huurwoningen in Zwolle. Woningzoekenden moeten op dit moment ruim 4,5 jaar wachten op een sociale huurwoning. Dit is ruim een half jaar langer dan twee jaar geleden. Een combinatie van bevolkingsgroei en onvoldoende netto aanwas van huurwoningen zal er voor zorgen dat de wachttijden rond dit niveau blijven of nog verder zullen toenemen.

In 2013 heeft de gemeente onderzoeksbureau Companen de behoefte aan (huur) woningen laten onderzoeken. Hieruit bleek dat er een minimum van 100 extra sociale huurwoningen per jaar nodig is om de druk op de voorraad niet verder te doen toenemen.<sup>1</sup> Op basis van dit onderzoek heeft het huidige college de ambitie uitgesproken tot 2018 400 nieuwe woningen te bouwen.<sup>2</sup> Daartoe is samen met Delta Wonen een versnellingsactie opgezet voor circa 300 woningen en worden o.a. in Stadshagen extra huurwoningen gebouwd. Of dit voldoende zal zijn om netto 400 extra woningen te halen is onzeker. Wel zeker is het feit dat er meer maatregelen nodig zijn. De wachttijd moet niet stabiliseren, maar juist fors omlaag. Niet alleen om überhaupt voor iedereen een woning beschikbaar te krijgen, maar om voldoende lucht te scheppen zodat woningen ook beter kunnen aansluiten bij de woonbehoeftes van mensen. Corporaties mogen een klein deel van hun woningen onder de huurtoeslaggrens verhuren aan inkomens boven de €34.911 (80-10-10 regel). Meer huurwoningen betekent dan ook meer woningen die aan middeninkomens toegewezen kunnen worden.

## De woningbouwcorporaties

De corporaties hebben slechts beperkt de middelen om deze opgave zelf op te pakken. De investeringscapaciteit van de corporaties is beperkt. Mede door opgaven die er liggen op het gebied van verduurzaming en betaalbaar wonen. Dit wordt nog eens verergerd door de verhuurdersheffing. Het verkopen van bezit en het overhevelen van de rioolheffing van eigenaar naar gebruiker zouden de corporaties meer financiële slagkracht kunnen geven, maar zijn beide ongewenst. Hoewel er meerdere maatregelen denkbaar zijn, waaronder het verstrekken van leningen aan de corporaties en het verlagen van grondprijzen, is een voor de hand liggende oplossing dat de gemeente zelf woningen gaat bouwen.

---

<sup>1</sup> *Onderzoek sociale huur en goedkope koop* (Zwolle, 19 februari 2013) 5-6.

<sup>2</sup> *Coalitieakkoord 2014-2018* 9,11.

### Gemeentelijk bouwen anno nu

Gemeentelijk bouwen en zelfs het exploiteren van woningen is nooit geheel verdwenen in Nederland. De gemeenten Opmeer, Westvoorne, Koggenland en Renswoude hebben bijvoorbeeld nog altijd een gemeentelijk woonbedrijf. Maar ook de gemeente Zwolle verhuurt nog altijd woningen.<sup>3</sup>

In 2013 heeft de gemeente Assen een onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van het bouwen van woningen door de gemeente.<sup>4</sup> Op basis hiervan is in 2014 daadwerkelijk begonnen met de bouw van 30 sociale huurwoningen met het plan om nog eens 70 woningen te bouwen. Assen is er in geslaagd het eerste deel van deze opgave binnen budget uit te voeren met een verwacht rendement van 4 procent over 30 jaar.<sup>5</sup> Ook de nabijgelegen gemeente Aa en Hunze bouwt zelf 6 energieneutrale huurwoningen.<sup>6</sup>

### Voorstel

De SP stelt voor een pilot gemeentelijke woningbouw op te zetten. Als proef bouwt de gemeente circa 10 sociale huurwoningen. Het precieze aantal zal afhangen van de voorwaarden die de gemeente bij aanbesteding weet te bedingen. Of er 9 of 13 woningen worden gebouwd maakt voor het doel van de pilot niet uit. Hierbij is de inzet om tegen een zo laag mogelijke prijs te bouwen. Dat deze woningen kwalitatief goed (dat wil zeggen conform het bouwbesluit) moeten zijn spreekt voor zich. Anders wordt goedkoop al snel duurkoop. Het type woning (portiekflat, eengezinswoning etc.) laten we open zodat aanbieders de mogelijkheid hebben met verrassende nieuwe concepten te komen.

Zo kan Zwolle de nodige ervaring opdoen met het bouwen van woningen in eigen beheer. Hierna

---

<sup>3</sup> *Beantwoording vragen najaarsmoment 2014* 34.

<sup>4</sup> *Assen bouwt 1.0. Verkenningen naar de mogelijkheden haalbaarheid van het bouwen van huurwoningen door de gemeente Assen* (Assen, augustus 2013).

<sup>5</sup> 'Assen bouwt door na succes zelfbouw sociale woningen' Binnenlands Bestuur  
[www.binnenlandsbestuur.nl/ruimte-en-milieu/nieuws/assen-bouwt-door-na-succes-zelfbouw-sociale.9479825.lynkx](http://www.binnenlandsbestuur.nl/ruimte-en-milieu/nieuws/assen-bouwt-door-na-succes-zelfbouw-sociale.9479825.lynkx)

<sup>6</sup> 'Aa en Hunze in woningverhuur' Dagblad van het Noorden, <http://www.dvhn.nl/nieuws/drenthe/aa-en-hunze-in-woningverhuur-11837053.html>

## – Initiatiefvoorstel Gemeentelijke woningbouw-

kan dan gekeken worden of dit een geschikt middel is om op grote schaal in te zetten om de woningnood terug te dringen. Ook zou gemeentelijke woningbouw als aanvullend instrument kunnen worden ingezet om specifieke woningen of locaties te ontwikkelen.

Specifieke vragen die hierbij uitgewerkt moeten worden:

- In hoeverre is gemeentelijke woningbouw in relatie tot de geplande productie van de woningbouwcorporaties gewenst.
- In hoeverre kan een gemeentelijke investering in woningbouw de grondverkoop bevorderen en een bijdrage leveren aan leges- en WOZ inkomsten.
- Kan de gemeente als alternatief voor zelf bouwen leningen verstrekken aan de corporaties
- Wat zijn denkbare scenario's om (een deel van) de woningen op latere datum te verkopen. Al dan niet als onderdeel van de financiering.
- Tegen welke financieringsvraagstukken loopt de gemeente aan en hoe kan hiermee worden omgegaan?

### Financiering.

Het bouwen van 10 woningen vraagt een investering van de kant van de gemeente. Het precieze bedrag zal afhangen van het gekozen type woning en de prijs die de gemeente bij een aannemer of bouwbedrijf weet te bedingen. Tegenover deze investering staan echter de toekomstige huuropbrengsten. De gemeente zou in staat moeten zijn de woningen kostendekkend te bouwen. Het is mogelijk dat dit niet lukt, onder meer door de extra kosten die een experiment nu eenmaal met zich mee brengt en de wens de huurprijs zo laag mogelijk te houden. Het is echter ook denkbaar dat de gemeente de woningen op een toekomstig moment verkoopt, waardoor er zelfs winst op het project geboekt kan worden. De exploitatieduur zal afhangen van het type woning. De kosten kunnen in eerste instantie uit het staatsontwikkelfonds gehaald worden. Dit kan eventueel aangevuld worden met leningen, omdat er immers bezit tegenover komt te staan. Bij een geslaagde uitkomst van de pilot zou zelfs met een revolving fund-constructie kunnen worden gewerkt, waarbij de gemeente woningen bouwt, deze na een exploitatieperiode weer verkoopt en de opbrengsten daarvan opnieuw in woningbouw steekt.

### De SP stelt de Gemeenteraad van Zwolle voor te besluiten:

- 1) Een pilot in te stellen waarin de gemeente Zwolle circa 10 sociale huurwoningen in eigen beheer bouwt.
- 2) De opgedane ervaringen gebruiken om gemeentelijke woningbouw als mogelijk

– Initiatiefvoorstel Gemeentelijke woningbouw-

beleidsmiddel verder te ontwikkelen.

- 3) Hierbij nadrukkelijk aan te sluiten bij de reeds door andere gemeenten opgedane ervaring.
- 4) Exploitatie en beheer van de woningen bij een woningbouwcorporatie onder te brengen.
- 5) Het project meervoudig onderhands aan te besteden.
- 6) De aanbesteding specifiek onder de aandacht te brengen van bedrijven in de regio
- 7) De pilot concreet te laten uitwerken door het college.
- 8) De pilot te financieren uit het stadsontwikkelingsfonds, waarbij de Raad op later moment, na het uitwerken van de plannen voor de pilot, een definitief besluit neemt over de financiering.