

In de vergadering van de commissie RGW van Provinciale Staten werd het zogeheten 'Biedboek Middenhuur' aangeboden. Een aanbod van beleggers, ontwikkelaars en corporaties om 7.000 nieuwe middenhuurwoningen te bouwen in de Provincie Utrecht, op initiatief van de Provincie<sup>1</sup>.

Ook de SP ziet de noodzaak van het bijbouwen van een stevig aandeel middenhuur, met een regulering van de aanvangshuren en huurstijgingen. Immers, door diverse kabinetsmaatregelen is de toegankelijkheid van de sociale huur voor lage middeninkomens gereduceerd tot vrijwel nihil en worden er woekerprijzen gevraagd voor kleine appartementjes in het segment net daarboven. Het bijbouwen van sociale huur wordt bemoeilijkt door onder meer de verhuurderheffing, terwijl koop wordt gesubsidieerd door de hypotheekrenteaftrek, waar overigens ook de bouw van middenhuurwoningen onder lijdt<sup>2</sup>.

Al met al een loffelijk streven dus, maar desondanks leidt dit tot een aantal vragen van de SP.

1. In de stad Utrecht is het 'Actieplan Middenhuur' van kracht, waarbij een minimale exploitatietermijn van 20 jaar is opgenomen en een maximale huurstijging van CPI + 1%. Een 'strenger' regime dus. Desondanks staat er een stevig aantal bouwprojecten met middenhuur op de rol. Het nu voorliggende 'Biedboek' doet daar afbreuk aan, met een kortere exploitatietermijn (15 jaar) en een hogere huurstijging (CPI + 2%). Kan Gedeputeerde voor de Statenleden onder elkaar zetten wat precies de verschillen zijn tussen het biedboek van de vastgoedondernemers en cooperaties en het Actieplan Middenhuur van de stad Utrecht?
2. Ziet Gedeputeerde voorwaarden in het nu geldende Actieplan Middenhuur als een belemmering, in de zin dat er bouwprojecten wegvallen als gevolg daarvan? Zo ja, welke?
3. Kan Gedeputeerde met actuele cijfers laten zien hoe de planvoorraad middenhuur in de stad Utrecht zich de laatste jaren heeft ontwikkeld?
4. Wat gaat de provincie promoten in de gemeenten? Het Actieplan Middenhuur of het Biedboek? En waarom?
5. Hoe beoordeelt Gedeputeerde het in het Biedboek beschreven voornemen van de corporaties om 'rechtstreeks' te investeren in middenhuur, in relatie tot hun wettelijke kerntaken en in het licht van het enorme tekort aan sociale huurwoningen?
6. In de [rapportage site UD onderzoek](#) van de provincie en U10 gemeenten naar kwalitatieve behoeften geven 10 gemeenten aan dat sociale woningbouw bij hen onvoldoende van de grond komt. Wat gaat de provincie met deze hulpvraag van gemeenten doen?
7. Wat gaat de provincie nog verder onderzoeken om de woonbehoefte van de woningzoekenden in de regio in beeld te krijgen?
  - Onderzoek naar wachttijden voor middenhuur voor woningzoekenden met een inkomen tussen 36.000 euro en 43.000 euro per jaar. Deze doelgroep voor middenhuur wordt vaak door de verhuurders 'overgeslagen'.
  - Onderzoek naar wachttijden voor betaalbare huur- en koopwoningen.
  - Wachttijden voor dure huur- en koopwoningen boven de 300.000 euro.

Met vriendelijke groet, Truke Noordenbos, SP fractie

---

<sup>1</sup> [FD, 1 februari 2019](#)

<sup>2</sup> Biedboek Middenhuur, p. 11