

Inspiraattekst: Handhaaf de sociale woningquote van 30 procent

Maandag 21 september 2026 – Raadsvergadering project Meeuwenlaan

Spreeker: Peter Zomerdijk, burger.

Geachte voorzitter, leden van de raadscommissie, wethouders,

Vanavond debatteert u over het Ruimtelijk Ontwikkelplan van project De Meeuwenlaan. Een dossier dat gepresenteerd is met grote ambities voor onze stad, maar dat in de uitwerking een zorgwekkend precedent schept. Dit gebeurt ten nadele van een zorgelijke doelgroep: de Zwolse woningzoeker. Die staat momenteel te verpieteren op een wachtlijst van meer dan 9 jaar. Ik sta hier vanavond als burger om u te verzoeken uw controlerende taak als raad in volle scherpheid toe te passen.

Het voorliggende plan brengt een ingrijpende wijziging aan in de harde, bindende afspraak van de 30-40-30 sleutel uit de *Woonvisie Zwolle* en het coalitieakkoord. Concreet wordt de quote voor sociale woningbouw met ongeveer 10 procent verminderd. De argumentatie hiervoor is dat de private ontwikkelcombinatie het project anders niet rendabel krijgt. Enigszins begrijpelijk na veel uitstel en vanwege de onzekere factoren die om de hoek zijn gekomen en nog komen gaan.

Voorzitter, dit raakt de essentie van mijn betoog. Het kan in een meer dan gezonde markt niet zo zijn dat de ondernemersrisico's van commerciële marktpartijen een-op-een worden gecompenseerd door te bezuinigen op de huisvesting van onze meest kwetsbare inwoners.

De sociale woningbouw verlagen naar 20 procent schept een gevaarlijk precedent.

Projectontwikkelaars zullen bij elk volgend project dezelfde argumenten gebruiken om de sociale quote uit te hollen. Nu al schermen ze met behoefte-onderzoeken en suggereren dat de gerenoveerde Kamperpoort een potentiële 'probleemwijk' kan worden als er meer sociale woningen bij komen. Dat is onzin en schofferend voor de bewoners die er met veel plezier wonen. Deze ontwikkelaars kennen de ellenlange wachtlijsten niet, **of verdedigen hiermee puur hun eigen winstmaximalisatie**. Woningzoekers willen juist dolgraag in De Kamperpoort wonen, maar wel in een betaalbare woning.

In plaats van steeds minder sociale woningen te bouwen, moet de quote omhoog. Het is een uitdaging voor de gemeente en onze passieve wooncorporaties. Het aantal actieve woningzoekers moet drastisch omlaag en het vertrek van kansloze jongeren die de stad verlaten, moet gestopt worden. Die hebben we in de toekomst hard nodig.

Corporaties moeten hun verantwoordelijkheid nemen om de dubbele vergrijzing het hoofd te bieden. Door de verschuiving van intramurale zorg naar zware thuiszorg verandert de vraag enorm. Daar moet de prioriteit liggen. Maar zoals het er nu uit ziet, vrees ik dat de 30 procent-norm bij lange na niet gehaald zal worden in de komende 4 jaar. Sterker nog: we gaan de ambitie weer niet waarmaken. En dat kan Zwolle zich niet veroorloven met de komende demografische veranderingen.

Het college hanteert het frame dat dit verlies cijfermatig wordt gecompenseerd door extra woningen in het 'betaalbare middensegment'. Dit creëert echter een schijnwerkelijkheid door een gebrek aan zuivere begrippen. Men gooit de maatschappelijke 'middenhuur van de corporatie' en de 'commerciële middenhuur' op één grote hoop. En dat is in vele opzichten onjuist.

Daar waar de corporatieve middenhuurrange loopt van € 934,- tot € 1.228,-, is de commerciële middenhuur van ieder object gemaximaliseerd op € 1.350 per maand. Met de gangbare servicekosten en de verplichte koppelverkoop van een parkeerplaats stijgt de feitelijke bruto praktijklast voor de huurder al snel naar € 1.450,- tot € 1.550,- per maand voor een commerciële huurwoning.

En nu komt de clou: **de sociale middenwoning** bestaat in Zwolle feitelijk niet, omdat de woningcorporaties in nagenoeg alle projecten louter turn-key sociale woningbouwpakketten afnemen, die overigens wel 33 procent duurder zijn in vergelijking met autonoom DAEB+ bouw. Maar blijkbaar gaat het uitstekend met de exploitatie en de vastgoedportefeuille van de gezamenlijke corporaties zonder middenhuur.

De praktijk laat zien dat deze 2 segmenten totaal niet op elkaar aansluiten. Zit je als woningzoeker zelfs net boven de inkomensgrens van € 51.537,- bruto per jaar? Dan mag je bij zo'n commercieel verhuurbureau niet eens naar binnen. Zij stellen immers 4 keer de bruto maandhuur als harde toelatingseis. Je hebt dan toch echt gemiddeld € 58.000,- bruto per jaar nodig om überhaupt de vraag te mogen stellen of ze iets voor je hebben. En vaak is het antwoord dan 'nee'.

Een gemiddelde 25-jarige HBO- of WO-junior in Zwolle begint zijn loopbaan met circa €37.000,- bruto per jaar. Zij mogen zich gaan melden voor een passende huurwoning, waarbij we op basis van inschrijfduur momenteel slechts 4 van de 10 woningen aan deze doelgroep toewijzen. Deze groep zoekt niet in de commercie; zij staan noodgedwongen op de lijst van de wooncorporatie.

Het gelijkstellen van de commerciële middenhuur aan de behoefte van deze lokale doelgroep is cijfermatige fictie. Hetzelfde geldt voor de fantoomtermen rondom betaalbare 'starterskoop', die in Zwolle pas vanaf drie ton beginnen. Ik heb nu jammer genoeg te weinig tijd om die rekensom en de benodigde inkomens aan u uit te leggen.

TOT SLOT VOORITTER: De Zwolse woningmarkt is ernstig verhit. Een bestaande woning kost hier inmiddels gemiddeld € 578.000,-. Dat is ruim 70.000 euro boven het landelijk gemiddelde. Normaal zorgt een hoge rente voor lagere huizenprijzen. Dat in Zwolle het omgekeerde gebeurt toont de overkill aan dure objecten aan. We koersen keihard af op totale onbetaalbaarheid voor de Zwollenaar. Daar moet deze raad zich ernstige zorgen over maken. Het huidige woningbeleid heeft dringend kritische ogen nodig.

Ik verzoek u dan ook om uiterst voorzichtig te zijn met gecombineerde commerciële projecten met sociale woningbouw, en niet in te stemmen met deze uitholling van de sociale quote van 30 procent. Houdt in ieder geval vast aan dit percentage, desnoods hoger in de komende jaren. Van de wooncorporaties en haar investeringskracht mag daarbij meer verwacht worden en kunnen zich niet langer als louter vastgoedbeheerders blijven gedragen.

Laat de commercie haar eigen investeringsrisico's dragen op private grond en bescherm de positie van de Zwolse woningzoeker, die deze raad nu harder nodig heeft dan ooit.

Ik wens u allen veel wijsheid toe in uw besluitvorming.

Dank u wel.