

Artikel 42 RvO: Voor wie bouwen we?

11 oktober 2018

De schaarste op de woningmarkt wordt steeds groter. Voor jongeren en starters is het praktisch onmogelijk om binnen een redelijke termijn aan een betaalbare woning te komen.

Huurwoningen voor jongeren

In een artikel in het Noordhollands Dagblad van 18 september stond dat de afgelopen jaren in de gemeente Alkmaar het aantal woningzoekenden tot en met 29 jaar opliep van bijna 5.850 tot 6.800. In dezelfde periode daalde het aantal verhuringen van een kleine 950 naar bijna 750.

Opkopen van woningen

In de grotere gemeenten worden steeds vaker huizen opgekocht door beleggers die vervolgens overgaan tot verhuur van de woning. In heel Nederland is dit buy-to-let vanaf 2012 met 75% toegenomen (onderzoek van de Universiteit van Amsterdam).

Verhuur aan expats

Ook zien we dat particuliere woningen onttrokken worden ten behoeve van de verhuur aan expats. Zie de websites waarop particuliere huizenbezitters uitgelegd wordt hoe zij hun huis kunnen verhuren aan expats. Zoals op één van de websites staat: "Zij (expats) zijn een interessante groep, aangezien zij vaak topfuncties hebben en dus meer te besteden voor hun woning. Ook wordt de woning vaak door hun werkgever betaald. "

Recente cijfers

Recent publiceerde de NVM de Nederlandse Vereniging van Makelaars de nieuwste cijfers over koopwoningen. De krapte op de woningmarkt neemt verder toe. Het afgelopen kwartaal zijn er 12 procent minder huizen verkocht in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar. <https://nos.nl/artikel/2254319-gewone-huizenkoper-afgetroefd-door-expats-en-multinationals.html>.

Een opvallende trend die de NVM steeds vaker ziet, is dat woningen niet alleen door beleggers maar ook door steeds meer expats worden gekocht. Deze nieuwe groep kopers verkiest steeds vaker een koopwoning boven een huurwoning. "Dit geeft 'gewone' koopkandidaten het nakijken", zegt NVM-voorzitter Ger Jaarsma. Door de aantrekkelijke economie kopen steeds meer multinationals woningen op voor hun werknemers. "Zo worden vaak hele huizenblokken nieuwbouw of anderszins al uit de markt getrokken, voor

andere gegadigden er aan te pas komen", zegt Jaarsma.

Toekomst

Woningen zijn een interessante belegging aan het worden, en als dit de trend wordt, gaat steeds meer de huizenmarkt op slot en wordt het nog moeilijker voor jongeren en starters om betaalbare woningen te vinden.

Mede door deze ontwikkelingen en ook in het algemeen door de steeds meer overspannen woningmarkt, neemt het aandeel starters op de koopwoningmarkt zienderogen af. Hoogleraar woningmarkt Peter Boelhouwer (zie website Stimuleringsfonds Volkshuisvesting) denkt dat er geen eenvoudige oplossingen zijn om de kansen voor starters te vergroten. Hij noemt enkele maatregelen die genomen zouden kunnen worden: "De starterslening zou je voor specifieke nieuwbouwprojecten kunnen inzetten. Nieuwbouw valt nu vaak in het hogere prijssegment. Gemeenten zouden in bestemmingsplannen en woningbouwprogramma's rekening kunnen houden met starters en tijdens de gronduitgifte afspraken vastleggen met ontwikkelaars over het aandeel woningen voor starters."

Vragen

GroenLinks Alkmaar wil het College vragen in hoeverre bij het beleid rond nieuwbouw (afspraken rond gronduitgifte en nieuwbouwprojecten) en bij het verhuurbeleid (de prestatieafspraken met de woningcorporaties) gedacht wordt aan bovenstaande maatregelen. Ook wil GroenLinks meer zicht op de bewegingen in de woningmarkt, in hoeverre in Alkmaar woningen onttrokken worden aan de woningmarkt door beleggers of door verhuringen aan bepaalde meer vermogende doelgroepen.

-
1. In het artikel in het Noordhollands Dagblad wordt gesproken over een daling van het aantal verhuringen aan jongeren en tegelijk een stijging van het aantal jongere woningzoekenden. Kloppen deze cijfers?
 2. In hoeverre komt het voor dat in Alkmaar woningen worden verkocht aan beleggers in plaats van rechtstreeks aan particulieren ten behoeve van de eigen bewoning? Kan het College het aantal woningen die dit de afgelopen drie jaar betrof, vermelden?
 3. In hoeverre worden woningen in Alkmaar aan expats verhuurd, kan het College aangeven hoeveel dit de afgelopen drie jaar bedroeg?
 4. Hoe wil het College de situatie voor jongeren en starters op de woningmarkt verbeteren tegen de achtergrond van ontwikkelingen waarbij onder meer beleggers en bedrijven woningen opkopen?
 5. Is het College van plan bij uitgifte van gronden, bij bestemmingsplannen en in de afspraken met projectontwikkelaars afspraken te maken over het aandeel starters?
 6. Is het College van plan om in de prestatieafspraken met de woningcorporaties aantallen vast te leggen over het aantal jongerenwoningen dat verhuurd wordt?
-

Namens de fractie van GroenLinks Alkmaar
Tineke Bouchier
