

BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2017, NUMMER 131

Datum	10 januari 2018
Van	College B&W
Behandeld door	B.J. Brijder
Doorkiesnummer	030 – 28 64408
E-mailadres	b.brijder@utrecht.nl
Kenmerk	5000218
Beleidsveld	Wonen

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsragen jaargang 2017 nummer 131 van Pepijn Zwanenberg (GroenLinks) over de invloed van beleggers op de woningmarkt in Utrecht. De gestelde vragen zijn bijgevoegd.

Vraag 1

Is het college bekend met het onderzoek van het Parool over de grote rol van beleggers op de Amsterdamse woningmarkt?

Antwoord 1

Ja, het college is hiermee bekend.

Vraag 2

Is het college op de hoogte van de rol van dit soort spelers op de Utrechtse woningmarkt?

Antwoord 2:

Ja. De combinatie lage rente, verminderde huurregulering en een vrijwel gegarandeerde afzet maakt het voor (kleine) beleggers aantrekkelijk één of meerdere panden te verhuren in de grote steden, zeker in Amsterdam en Utrecht. Van oudsher is in studentensteden de kamergewijze verhuur aan studenten en de verhuur van mini-appartementen aan starters een lucratieve belegging. Daar zijn de laatste jaren Short Stay-verhuur aan expats en toeristische verhuur (Airbnb) bijgekomen.

Vraag 3

Zo niet, wil het college hier onderzoek naar doen?

Antwoord 3:

Het college is al bezig om deze ontwikkelingen af te remmen. Eind 2015 is het omzettings- en splitsingsbeleid aangescherpt. De evaluatie van dat beleid ontvangt u (vrijwel) tegelijk met de antwoorden op deze vragen. Daarnaast heeft u recent het raadsvoorstel Beleidskader Particuliere Vakantieverhuur en Short Stay ontvangen. Al deze maatregelen maken buy-to-let die ten koste gaat van de reguliere woningmarkt in Utrecht minder aantrekkelijk. Verder geeft het zeer recent aangenomen Actieplan Middenhuur mogelijkheden de huren in het middensegment beheersbaar en aantrekkelijk te houden voor inwoners.

Vraag 4

Kan het college aangeven hoeveel procent van de woningen die in het afgelopen jaar in Utrecht verkocht zijn werd gekocht door beleggers? Zo niet, wil het college hier onderzoek naar doen?

Antwoord 4

Volgens het Kadaster wordt in Utrecht 9 procent van de woningen gekocht door particuliere verhuurders. In Amsterdam is dit 19 procent, in Rotterdam 14 procent en in Den Haag 15 procent. Een reden voor het duidelijk lagere percentage buy-to-let van Utrecht komt mede door het omzettings- en splitsingsbeleid. Desondanks is ook in Utrecht sprake van een stijging. Regulering van de vakantieverhuur en Short Stay zorgt echter naar verwachting voor een verdere beperking van buy-to-let in Utrecht. Verder zou regulering van de middenhuur door landelijke wetgeving helpen om de ontwikkeling nog verder af te remmen. Het college blijft dit onder de aandacht brengen van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Van wie is Utrecht eigenlijk

Schriftelijke vragen
Pepijn Zwanenberg

Recent werd bekend dat de Amsterdamse woningmarkt inmiddels voor een groot deel in handen is van investeerders, ondernemers en rijke families. Dit heeft grote gevolgen voor de prijzen. Omdat deze beleggers in staat zijn een zogenaamd 'knock-outbod' te doen op een huis wat te koop staat op de overspannen Amsterdamse woningmarkt. Daarmee prijzen ze particulieren die een huis willen kopen uit de markt. Uit gegevens van de economische bureaus van ING en de Rabobank blijkt dat inmiddels één op de acht Amsterdamse woningen is opgekocht door beleggers en dat het afgelopen jaar 16% van de verkochte woningen in handen viel van deze beleggers. Zij transformeren deze woningen in huurwoningen in het (zeer) hoge, dure segment. Klaas Knot, president van De Nederlandsche Bank, wijst beleggers zelfs aan als een van de veroorzakers van de gekte op de Amsterdamse huizenmarkt.

De Utrechtse woningmarkt staat ook onder enorme spanning. Reden voor GroenLinks om te vragen aan het college hoe de situatie hier is.

1. Is het college bekend met het onderzoek van het Parool¹ over de grote rol van beleggers op de Amsterdamse woningmarkt?
2. Is het college op de hoogte van de rol van dit soort spelers op de Utrechtse woningmarkt? Zo niet, wil het college hier onderzoek naar doen?
3. Kan het college aangeven hoeveel procent van de woningen die in het afgelopen jaar in Utrecht verkocht zijn werd gekocht door beleggers? Zo niet, wil het college hier onderzoek naar doen?

¹ <https://www.parool.nl/4531109>