

WONINGEN VOOR GRONINGEN

Van commercie naar democratie

SP Groningen

Nieuwe Boteringestraat 74
9712 PP Groningen
(050) 311 90 50
groningen@sp.nl

groningen.sp.nl
facebook.com/spgroningen

INLEIDING

Groningen groeit. Dat is logisch, want Groningen is een heerlijke gemeente om in te wonen. De stad is erg in trek en mensen in Haren en Ten Boer zijn met recht trots op hun dorpen, het groen en de voorzieningen. Voor zo'n aantrekkelijke gemeente moet er voor iedereen goede, betaalbare, energiezuinige en gezonde woonruimte zijn, voor alleenstaanden en gezinnen, voor huurders en kopers, voor starters, jongeren en ouderen. Dat is helaas nog niet altijd het geval.

Een dak boven je hoofd is een absolute basisbehoefte. Die basisbehoefte staat in Groningen onder druk. In onze volkshuisvesting kampen de sociale huurwoningen met fors achterstallig onderhoud. Dat leidt tot schimmel, tocht en vocht in deze woningen. Daarbovenop hebben huurders steeds minder zeggenschap over hun woningen. In de vrije sector rijzen de huren de pan uit. Louche huisjesmelkers hebben praktisch een monopolie op jongerenwoningen. Woningen worden opgekocht door (buitenlandse) vastgoedinvesteerders die er dure appartementen van maken. Daardoor zit de woningmarkt volledig op slot en is het voor starters steeds moeilijker om een huis te kopen. Daar waar wel nieuwbouw wordt ontwikkeld zijn dat vooral vaak dure koopwoningen, enkel bereikbaar voor mensen met een dikke portemonnee.

Goede huisvesting voor iedereen is volgens de SP één van de belangrijkste uitdagingen voor de komende jaren. De SP is daarin ambitieus. Wij willen dat onze volkshuisvesting weer iets wordt waar Groningen en Groningers trots op zijn. Met betaalbare en energiezuinige woningen, waarbij de kosten van energiebesparende maatregelen op een rechtvaardige manier worden verdeeld. Door gemengd te bouwen en de juiste keuzes te maken zien we een ongedeelde stad voor ons, zonder ghettovorming van villabewoners in het zuiden van de stad en een concentratie van statushouders, ex-verslaafden of ex-gedetineerden in onze straten, buurten en dorpen.

In deze brochure zet de SP Groningen haar visie en voorstellen voor volkshuisvesting uiteen. Dat zijn wat ons betreft geen losse voorstellen waaruit kan worden geshopt. Wat de volkshuisvesting betreft hangt alles met elkaar samen en zullen heldere keuzes gemaakt moeten worden. De SP maakt deze keuzes.



'Een dak boven je hoofd is een absolute basisbehoefte. Die basisbehoefte staat in Groningen onder druk.'

- Jimmy Dijk, Lijsttrekker SP Groningen

SOCIALE HUUR DOOR CORPORATIES

Van achteruitgang bestrijden naar vooruitgang bevechten

Analyse

De afgelopen jaren heeft de SP Groningen op veel plekken huurders georganiseerd en met hen acties gevoerd en verbeteringen afgedwongen. Doordat huurders in actie kwamen werden 300 woningen aan de Westindischekade gerenoveerd in plaats van gesloopt. De woningen hebben nu centrale verwarming, mechanische ventilatie en extra isolatie. Ook de balkons worden nu verstrekt. Dat alles is bereikt zonder huurverhogingen. Deze actie was de start van 18 buurtacties van huurders die, ondersteund door de SP, de strijd aangingen voor verbeteringen van en meer zeggenschap over hun woning en buurt.

Veel van de daaropvolgende acties gingen over problemen met schimmel in de woningen. Die schimmel is het resultaat van jarenlange verwaarlozing van de onderhoudssituatie van de woningen. Bij elke buurtactie horen we van mensen 'Er is hier al jaren niet echt gerenoveerd.'

We zien kapotte kozijnen, tochtende deuren, volgelopen kruipruimtes, afwezigheid van isolatie. De klachten zijn overal hetzelfde. Kinderen worden ziek. Huurders hebben vaak zelfs doktersverklaringen dat de ziekte door de schimmel komt, maar het betekent ook uitsluiting: vriendjes gaan liever ergens anders spelen.

***Bij elke huuractie van mensen horen we:
'Er is hier al jaren niet echt gerenoveerd.'***

De schimmel zit in de huizen, maar ook in het systeem. Tijdens de twee paarse kabinetten van VVD, PvdA en D66 werden de woningcorporaties verzelfstandigd. Daardoor zijn corporaties zich meer als bedrijven gaan gedragen. Bezuinigingen op onderhoud, verkoop en duurdere huurprijzen zijn het logische gevolg. Daarbovenop kwam de verhuurdersheffing, gesteund door VVD, PvdA, D66 en de ChristenUnie, waardoor corporaties nog minder geld voor onderhoud over hadden.

De Groninger corporaties hebben rondom deze problematiek een schokkend gebrek aan verantwoordelijkheidsgevoel. Nijestee, De Huismeesters en Wierden & Borgen geven huurders de schuld van problemen met schimmel, vocht en tocht. Als huurders zich individueel melden worden zij van kastje naar de muur gestuurd. De standaardreactie van de corporaties is dat ze zelf beter moeten luchten, ventileren en verwarmen, waarmee ze het stappenplan van hun eigen vereniging (Aedes) aan hun laars lappen. Voor veel huurders zijn Wierden & Borgen en Lefier slecht bereikbaar of leiden meldingen tot niks.

Een positieve uitzondering is woningstichting Patrimonium. Wanneer huurders, met of zonder de SP, zich bij Patrimonium melden, worden problemen snel afgehandeld en lijken de lijntjes kort waardoor er snel en goed contact is met huurders.

Met de verzelfstandiging van de woningbouwcorporaties is ook de zeggenschap van huurders uitgekleed. Daarnaast wonen door veranderende inkomenseisen voor corporatiewoningen in de buurten met veel sociale huurwoningen steeds meer kwetsbare bewoners. Dat verzwakt de zeggenschap steeds verder.

Na jaren van afbraak, achterstallig onderhoud en stijgende huren ziet de SP een toename van armoede, achterstelling en cynisme. Huurders voelen zich vaak niet serieus genomen en slecht vertegenwoordigd door hun huurdersverenigingen, de woningbouwcorporaties en ook door de politiek. Terwijl zij wel vaak 600 tot 700 euro per maand aan huur betalen mogen zij niets bepalen.

Dat moet en dat kan anders, door strijd. Hoewel het woord 'strijd' voor veel partijen als heftig wordt ervaren is dat juist wat er volgens de SP nodig is. Strijd bestaat er voor ons uit om mensen te organiseren op dat wat hen aangaat, hun huis, en uit door organisatie je stem te verheffen en zo veranderingen af te dwingen. Door organisatie dwingen we zeggenschap af. Die strijd leidt tot een grotere betrokkenheid van huurders. (Zie: *Huurders in actie*).

Een logische partner bij die strijd zijn huurdersverenigingen. De SP ziet veel inzet en positieve krachten die binnen huurdersverenigingen actief zijn. Maar door de rol die huurdersverenigingen te vaak hebben in hun relatie tot de corporatie zien wij helaas ook veel cynisme van huurders over hun huurdersvereniging. Zij voelen zich onvoldoende vertegenwoordigd en vinden dat huurdersverenigingen onvoldoende onafhankelijk van de corporaties handelen. Dit zorgt helaas maar al te vaak voor verdeeldheid in plaats van de eenheid onder huurders die nodig is om verbeteringen af te dwingen.

***Nog geen twee jaar geleden zei D66 over het tekort
aan sociale huurwoningen in Groningen:
'Het valt allemaal nog wel mee.'***

Een tweede logische partner van inwoners is hun volksvertegenwoordiging. Schrijnend is het dan ook om te merken dat veel politieke partijen de corporaties napraten. Nog geen twee jaar geleden zei D66 over het tekort aan sociale huurwoningen in Groningen: 'Het valt allemaal nog wel mee.' Ook de PvdA geneerde zich niet en zei: 'Schimmelproblemen zijn voor een groot deel gedragsafhankelijk.' Dit soort opmerkingen zijn een klap in het gezicht voor huurders die zich al jaren inzetten voor hun straat, buurt of dorp. Wanneer zij zich onvoldoende door de huurdersverenigingen vertegenwoordigd voelen en geen gehoor krijgen bij de corporaties, wat hebben zij dan aan politici die huurders en woningzoekenden zelf de schuld geven van hun problemen?

Toch lijken de aanhoudende acties van bewoners ook succesvol in het bereiken van de politiek. Na drie jaren van acties en druk opbouwen binnen en buiten het stadhuis, lijken – met de verkiezingen in aantocht – alle politieke partijen doordrongen van de problemen. Er wordt gewerkt aan de stadsbrede aanpak van schimmelwoningen. De druk moet dus hoog worden gehouden.

Alternatieven

In Groningen moet iedereen, ongeacht de dikte van hun portemonnee, kunnen wonen. Daarvoor moeten er versneld meer gezonde en betaalbare woningen gebouwd worden. De stadsbrede schimmelaanpak moet versneld uitgevoerd worden.

Het tegengaan van achterstelling en het voorkomen van schulden en huurachterstanden is ook prioriteit voor de SP. In Groningen heeft ruim 10 procent van alle (sociale) huurders een huur die te hoog is ten opzichte van het inkomen. Daarom stelt de SP voor om de huren van deze huurders per direct te verlagen tot de maximale aftoppingsgrenzen (huurprijzen waarover de maximale huurtoeslag te verkrijgen is).

Een ander middel om woningen betaalbaarder, gezonder en comfortabeler te maken is de verduurzaming ervan. Dat begint met goede isolatie- en renovatieplannen. Als deze basis op orde is worden de woningen voorzien van manieren om energie op te wekken, bijvoorbeeld met zonnepanelen. Daarvoor moet een gemeentelijk energiebedrijf opgericht worden, waarbij de corporaties ondersteund worden bij deze opgave. De gemeente biedt zonnepanelen als lening aan. Wanneer de panelen afbetaald zijn, worden zij eigendom van de corporatie. Daarbij wordt van corporaties geëist dat zij een woonlastengarantie afgeven zodat de woonlasten van de huurders niet omhoog gaan. Op die manier zorgen we voor energiezuinige woningen met lagere lasten voor huurders, maar houden we wel democratische zeggenschap over energie. Corporaties houden hiermee extra geld over voor onderhoud, renovatie, nieuwbouw en het verlagen van huren.

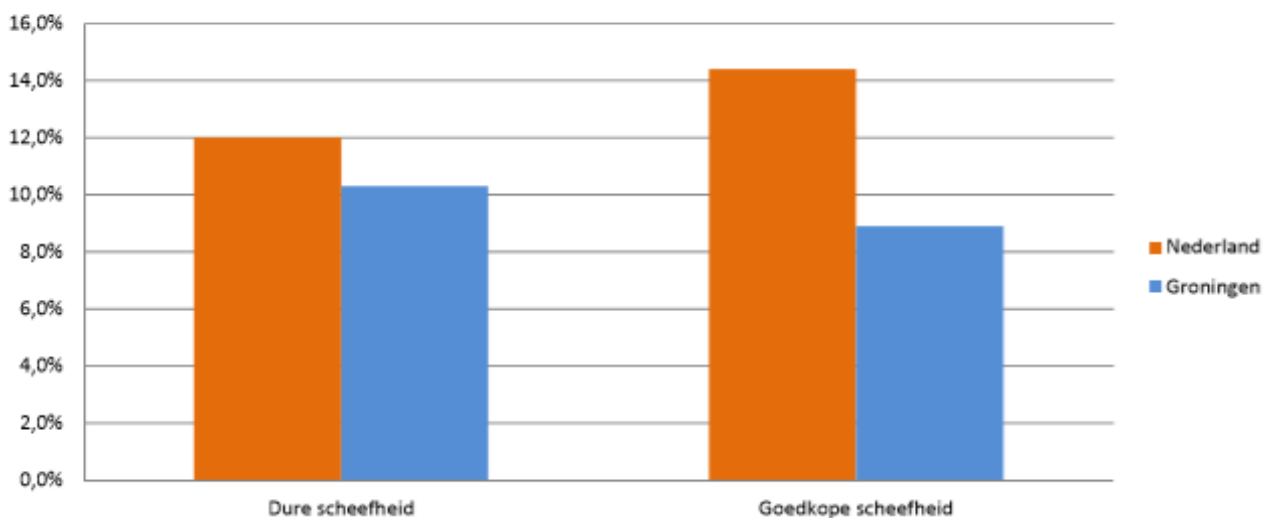
Om de wachttijd voor sociale huurwoningen terug te dringen moeten er wat de SP betreft ieder jaar meer dan 500 nieuwe sociale huurwoningen per jaar worden bijgebouwd. De gemeente kan hier op een aantal manieren aan meewerken, bijvoorbeeld door bouwgrond versneld en goedkoper aan te bieden aan corporaties. Bij nieuw te ontwikkelen bouwgronden eist de gemeente de ontwikkeling van minimaal 35 procent aan sociale huurwoningen in de plannen van projectontwikkelaars.

Om de zeggenschap van huurders te vergroten stel de SP een vergaande democratisering van woningbouwcorporaties voor. Wij stellen voor om iedere twee jaar een huurdersreferendum te organiseren. Dit huurdersreferendum wordt georganiseerd door de huurdersverenigingen met de organisatorische ondersteuning van de gemeente. De inhoud van dit huurdersreferendum wordt door de huurdersverenigingen bepaald en voorgelegd aan alle huurders van de nieuwe gemeente Groningen. Om de inhoud van dit huurdersreferendum vorm te geven organiseert de gemeente, samen met de huurdersverenigingen, inspraakbijeenkomsten voor huurders per woningbouwcorporaties of per stadsdeel/ge-meentedeel. Een vergaande democratisering van woningbouwcorporaties vindt ook plaats door veranderingen in de totstandkoming van het bestuur. De SP stelt voor om huurdersverenigingen een beslissende stem te geven in de aanstelling van de bestuurs- en directieleden van hun woningbouwcorporatie.

Gegevens

- Jaarlijks betalen huurders meer dan 2 miljard euro mee aan de verhuurdersheffing die het Rijk aan woningbouwcorporaties oplegt. Hierdoor betalen huurders de eerste 4 maanden van het jaar hun huur als belasting aan het Rijk.
- Eind 2017 hadden de Groninger corporaties gezamenlijk meer dan 15 miljoen euro aan reserves in kas.
- Ruim 10 procent van alle (sociale) huurders hebben te hoge huurlasten ten opzichte van hun inkomen.
- De gemiddelde wachttijd voor gezinnen die een sociale huurwoning in Groningen willen is opgelopen naar 8 tot 10 jaar. Voor andere doelgroepen is dit 2 tot 3 jaar, maar ook dit neemt toe.

Dure en goedkope scheefheid Groningen vs Nederland



- Dure scheefheid = huurtoeslaggerechtigde in huur boven € 593 of € 635
- Goedkope scheefheid = inkomen boven ca € 40.0000 in huur onder € 710

Bron: Presentatie 'Werking huurmarkt Groningen' door gezamenlijke corporaties, feb 2017

Huurders in actie: successen, veranderingen en lopende trajecten

1. Huurders aan de Westindische kade stopten de sloop en dwongen renovatie zonder huurverhoging bij Lefier af.
2. Huurders in Selwerd zorgde ervoor dat zij fatsoenlijke renovatievergoedingen kregen toen Nijestee de woningen verbouwde terwijl bewoners in de huizen moesten blijven wonen.
3. Huurders in Selwerd hebben last van schimmel, vocht, tocht en kou. Zij hebben een lange en heftige strijd met De Huismeesters gevoerd. De hoogste huren werden verlaagd naar 650 euro per maand.
4. Huurders van wooncomplex de Cortinghborg in de Hoogte hebben hoge huren en aan hen werd door De Huismeesters duurzame woningen met lage energielasten beloofd. Toen dit niet het geval was kwamen zij in actie en werden de woonlasten met 70 euro verlaagd.
5. Huurders van de jongerenwoningen aan de Vrydemalaan hadden temperatuurregelaars die niet functioneerden en zij hadden last van vocht en schimmel. Zij vormden een actiecomité en zorgden ervoor dat Nijestee maatregelen nam.
6. Huurders van de jongerenwoningen aan het Damsterdiep wilden meer veiligheidsmaatregelen zoals afgesloten portieken en inbraakbeveiliging bij de badkamerramen. Zij vormden een actiecomité en zorgden ervoor dat Nijestee maatregelen nam.
7. Huurders in De Wijert wachten al jaren op renovatie of sloop en nieuwbouw. De onzekerheid duurt al jaren. De Huismeesters heeft besloten te gaan slopen, renoveren en verkopen.
8. Huurders in Paddepoel-Zuid hebben ook last van schimmel, vocht, tocht en kou. Nijestee heeft de problemen bij enkele huurders tijdelijk verholpen. Structurele oplossingen blijven uit. Huurders blijven in actie.
9. Huurders in Paddepoel aan de Pleiadenlaan hebben hogere woonlasten na een renovatie tot nul-op-de-meter-woningen. Ook de renovatievergoeding van Lefier was voor een deel van de huurders te laag om de geleden schade te vergoeden.
10. Huurders in Paddepoel van de Castor-, Pollux- en Morgensterflats hebben te maken met een renovatie. De Castorflat is zo goed als gedaan. Nu wil Lefier de Pollux- en Morgensterflat minder grondig renoveren en de bewoners afschepen met lagere renovatievergoedingen.
11. Huurders in Vinkhuizen hebben ook last van schimmel, vocht, tocht en kou. Zij kwamen in actie. De Huismeesters plaatst nieuwe kozijnen, isolatie en dubbel glas. Huurders zijn dermate goed georganiseerd dat zij iedere stap van de corporatie op de voet volgen.

12. Huurders in Vinkhuizen hebben ook last van schimmel, vocht, tocht en kou. Zij zijn nog steeds in actie. Nijestee geeft aan geen concrete klachten te krijgen, terwijl huurders meer dan honderd klachten bij de corporatie doorgegeven hebben.
13. Huurders in de Kraanvogelstraat in de Oosterparkwijk die woningen voor mensen met een beperking huren hebben last van enorme hitte en woningen die niet af willen koelen. Nijestee doet momenteel onderzoek om het probleem te gaan verhelpen.
14. Huurders uit Hoogkerk en Oosterhoogebrug van Wierden & Borgen melden zich momenteel massaal bij de SP. De huurders uit Hoogkerk hebben last van schimmel en achterstallig onderhoud. Zowel de huurders uit Hoogkerk en de Oosterhoogebrug geven aan dat de corporatie onmogelijk is in de communicatie en niet met huurders in gesprek wil.
15. Huurders uit Beijum van De Huismeesters hebben last van schimmel en vocht.
16. Huurders uit de Vinkenstraat in de Oosterparkwijk van Nijestee zitten al jaren met achterstallig onderhoud en in onzekerheid of hun woningen gerenoveerd of gesloopt worden.
17. Huurders van de Boermanderflat hebben last van lekkage, vocht en schimmel. Daarnaast verkoopt Lefier huurwoningen in het wooncomplex. Hierdoor verandert de samenstelling en wordt de zeggenschap van huurders via de Vereniging van Eigenaren verzwakt en praktisch onmogelijk gemaakt.
18. In Vinkhuizen zijn portieken en gezinswoningen verkocht aan beleggingsmaatschappijen. Ook de Brinkflats aan de rand van de Binnenstad-Zuid zijn verkocht aan beleggingsmaatschappijen. Dit maakt zeggenschap voor huurders onmogelijk, omdat zij amper rechten hebben en de verhuurders anonieme entiteiten zijn die niet benaderbaar zijn.



Veel huurders wonen al jaren in woningen met grote schimmelplekken.



Honderden huurders verenigden zich in het Groninger Huurdersverbond om samen een vuist te maken.



Door middel van organisatie en actie dwingen huurders verandering af.

JONGERENHUISVESTING

Van vastgoedconcentratie naar huisvestingsdemocratie

Analyse

De jeugd heeft de toekomst. Daar moeten we dus zuinig op zijn. Jongeren die in onze gemeente wonen zijn wat de SP betreft geen melkkoe voor huisjesmelkers en commerciële bemiddelaars.

De coalitie van D66, PvdA, GroenLinks en VVD startte de afgelopen collegeperiode (2014-2018) met liberaliseren van de particuliere kamerverhuur. Een van hun maatregelen was het gedeeltelijk loslaten van de 15-procent-norm. Daarnaast werden bepaalde buurten overgenomen door huisjesmelkers die zoveel mogelijk jongeren op zo min mogelijk vierkante meters lieten wonen. Bestaande woningen werden "opgetopt" en binnenplaatsen werden volgebouwd met flats en allerlei afzichtelijke bouwwerken. Deze vrijheid voor commerciële verhuurders heeft veel kwaad bloed gezet. Bij jongeren die teveel betaalden en geregeld geïntimideerd en uitgebuit werden. Maar zeker ook bij buurtbewoners die hun buurt razendsnel zagen veranderen of verpest zagen worden door huisjesmelkers. Een uitgebreid verslag van de gevolgen van dit beleid is te lezen in de rapporten van de buurtonderzoeken van de SP onder bewoners van de Professorenbuurt/Oosterhamrikkade, Korrewegwijk en de Schildersbuurt uit 2014 en 2015.

***De vrijheid voor commerciële verhuurders
heeft veel kwaad bloed gezet.***

Naast vergaande liberalisering van de particuliere kamerverhuur werd ook de druk op deze woningen steeds groter. Het aantal studenten, met name internationale, groeit ieder jaar weer. Dat komt doordat de Rijksuniversiteit Groningen en de Hanzehogeschool in het buitenland studenten werven. Het gevolg daarvan is zichtbare woningnood. Internationale studenten waren gedwongen op straat, op campings, in voormalige noodopvanglocaties, tenten, hotelboten of voormalige antikraakpanden te slapen. Kassa voor commerciële verhuurders, die dankzij deze schaarste absurde huurprijzen kunnen vragen en contracten geven waarin rechten voor huurders ontbreken. De lasten zijn veelal voor de bewoners van straten en buurten die met stoom en kokend water worden geconfronteerd met grootschalige studentenhuisvesting.

De instroom van (internationale) studenten heeft niet enkel gevolgen voor de volkshuisvesting. In Groningen leeft 1 op de 7 mensen in armoede. Met name mensen met een beroepsopleiding kunnen moeilijker een baan vinden. Een toename van studenten, die wegens het afschaffen van de basisbeurs gedwongen zijn om te werken, betekent een toename van concurrentie op werk in bijvoorbeeld de horeca, verkoop en bezorging. Deze concurrentie zorgt voor lage lonen en onzeker werk voor alle Groningers.

Alternatieven

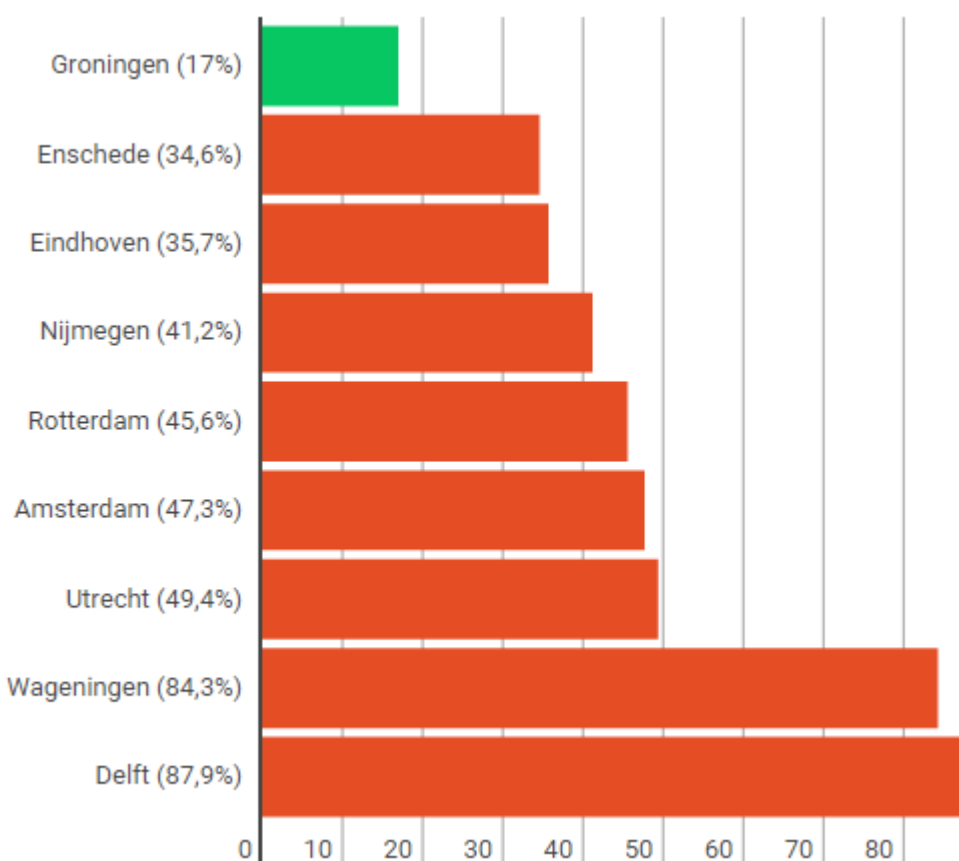
De concurrentie op woonruimte, tussen huurders, werkers, studenten en internationale studenten moet worden gestopt. Het zorgt er namelijk voor dat groepen mensen in onze gemeente tegen elkaar worden uitgespeeld. Dat is koren op de molen van huisjesmelkers, commerciële verhuurders en grote bedrijven. We kunnen dit stoppen door de commercie terug te dringen en daarmee democratische zeggenschap te vergroten. Daarom wil de SP stoppen met commerciële kamerverhuur.

In plaats daarvan zal nieuwe kamerverhuur voor jongeren en studenten gerealiseerd moeten worden door woningbouwcorporaties. Dat is op dit moment de meest democratische vorm van huisvesting die snel voorhanden is. Het haalt de wind uit de zeilen van commerciële verhuurders. Zo wil de SP een sterfhuisconstructie van commerciële kamerverhuur maken. Bovendien is een toename van kwalitatief goede jongerenhuisvesting, gebouwd door corporaties, ook beter voor andere buurtbewoners; te vaak zijn woningen waar meerdere studenten in wonen niet geschikt voor deze vorm van bewoning en leiden daardoor tot overlast.

Er bestaat wat de SP betreft echter wel een grens aan de mogelijkheid voor deze ontwikkeling van jongerenhuisvesting. Wat ons betreft maakt de gemeente bindende afspraken met de Rijksuniversiteit Groningen en de Hanzehogeschool over het aantal studenten dat de stad aan kan. Voor ons staat voorop dat we iedereen die in Groningen wil komen studeren of wonen goede huisvesting moeten kunnen bieden, zonder dat dit overmatige druk op de wijken betekent. Om daarin zoveel mogelijk te voorzien beginnen we wat de SP betreft met het bouwen van jongerenhuisvesting op Zernike.

Gegevens

- In Groningen wonen ongeveer 30.000 studenten die aan de RuG en Hanze studeren.
- Ondertussen is 18 procent van alle studenten aan de RUG een internationale student.
- Groningen kent een uitzonderlijk groot aandeel commerciële kamerverhuur vergeleken met andere studentensteden.
- De 30 grootste commerciële verhuurders van Groningen bezitten samen 10.000 kamers.



Het aandeel van woningcorporaties op studentenwoningen

Bron: <http://www.vanwieisdestad.nl/>



In 2015 deed Sikkom onderzoek naar de particuliere huursector in Groningen. Het onderzoek gaf voor veel politieke partijen aanleiding hun liberale standpunten over kamerverhuur te heroverwegen.



Deze poster was veel te zien in de Schildersbuurt. Bewoners organiseerden zich tegen optoppingen het volbouwen van binnenplaatsen door huisjesmelkers.



In september 2018 bezette ROOD, jong in de SP, en de Democratische Academie Groningen samen met ongeveer honderd internationale studenten het academiegebouw.

Zij eisten fatsoenlijke woonruimte voor de internationale studenten die dat nog niet hadden. Aan het einde van de dag werden alle eisen door de RuG ingewilligd.

PARTICULIERE HUUR EN BETAALBARE KOOP

Van veel betalen naar meer bepalen

Analyse

De ontwikkelingen in de sociale huursector, zoals de veranderde inkomenseisen voor sociale huurwoningen hebben ook effect op andere onderdelen van de volkshuisvesting. Dat geldt ook voor de ontwikkelingen in het landschap van de jongerenhuisvesting, waardoor steeds meer schaarste van woningen ontstaat. Daar komt nog bij dat steeds meer mensen, met name jongeren, kampen met forse studieschulden en flexibele contracten. Dat leidt tot de situatie dat veel starters aan de ene kant te veel verdienen om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen, maar aan de andere kant geen hypotheek kunnen krijgen om te kopen. Zij zijn daardoor vaak veroordeeld tot de particuliere huursector. Weinig rechten en hoge huren zijn voor hen het gevolg.

Dit leidt tot de gekke situatie dat het zeer lucratief is om een woning te verhuren aan deze groep starters op de woningmarkt. Dat, gecombineerd met lage spaarrentes, maakt dat particuliere beleggers uit de hele wereld, woningen in Groningen opkopen om te verhuren. Dit drijft de prijs nog verder op, waardoor het voor nog minder mensen bereikbaar wordt om een woning te kopen. Deze vicieuze cirkel zal doorbroken moeten worden.

Deze ontwikkelingen leiden niet enkel tot problemen voor starters op de woningmarkt. Het leidt ook tot sociale veranderingen in de stad. De stijgende huizenprijzen zorgen ervoor dat hele wijken veranderen. Van arbeidersbuurten in yuppen-wijken, van middenklasse-woningen in ghetto's voor rijken. Dit leidt tot een toename van tweedeling. Dit moet voorkomen worden.

***Particuliere beleggers uit de hele wereld kopen
woningen in Groningen op om te verhuren.***

Alternatieven

We leggen woningbouwcorporaties op om te stoppen met de verkoop van sociale huurwoningen. Dit wil de SP sowieso, maar vooral waar het de verkoop aan particuliere beleggers betreft. De verkoop van sociale huurwoningen aan zittende huurders kan een gezonde vermenging van woonvormen in een wijk bevorderen.

Voor huurwoningen met een huur tot 1000 euro per maand gaan we de huurprijs met een noodstop reguleren. Het Rijk werkt nu (op initiatief van D66 en het CDA) aan een voorstel waarbij gemeenten de mogelijkheid krijgen een stop te zetten op het verhogen van de huren tot 1000 euro per maand.

Een huis is om in te wonen en niet om uit te melken. Daarom moet er zo snel mogelijk een woonplicht worden ingevoerd. Dit betekent dat degene die de woning koopt er ook zelf in moet gaan wonen. Zo krijgen woningen een woonwaarde en niet een beleggingswaarde. Ook voor de zeggenschap over ons Groningen is dit een cruciaal punt. Een concentratie van particulier vastgoed bij enkele vastgoedbeleggers geeft hen veel te veel macht over onze volkshuisvesting. Dit zien we bij de commerciële kamerverhuur, maar nu ook bij commerciële beleggers buiten de kamerverhuursector.

Steeds meer particuliere huurders melden zich voor hulp en advies bij de SP. Zij hebben nauwelijks rechten en de commerciële beleggers zijn niet of nauwelijks bereikbaar. Zij zijn onmogelijk te benaderen om een afspraak te maken omdat zij zich niet in Groningen, het noorden of (zelfs niet) in Nederland bevinden.

We moeten bouwen. Veel bouwen. Maar daarbij moeten volgens de SP wel de juiste keuzes gemaakt worden zodat voor de juiste behoefte worden gebouwd. Bij nieuw te ontwikkelen bouwgronden worden voor woningen met een huur tot 1000 euro en voor betaalbare koopwoningen afspraken over minimumpercentages gemaakt. De SP ziet hier vooral mogelijkheden in gebieden zoals het Suikerunieterrein en Meerstad. In een tijd waarbij de bouw aantrekt en ontwikkelaars voor Groningen in de rij staan, moeten we als gemeente ook hogere eisen stellen aan ontwikkelaars. Zo wil de SP ghettovorming van yuppies voorkomen en tegen gaan, zodat er alleen nog maar gemengd wordt gebouwd.

Gegevens

- In de stad namen particuliere investeerders en commerciële beleggers vorig jaar maar liefst 16% van de transacties in woningaankoop voor hun rekening. Dit geldt als één van de hoogste percentages van het land.
- Circa 39% minder appartementen worden per 1 oktober 2018 aangeboden in Groningen vergeleken met een jaar eerder, zo blijkt uit onderzoek van Lamberink Makelaars & Adviseurs. Met name huishoudens die na hun studententijd een woning willen kopen in Groningen ervaren de problemen van het aanbodtekort.
- De makelaars verwachten dat de huizenprijs dit jaar in totaal 8 procent tot 10 procent zullen toenemen. Zij vermoeden dat een gemiddeld prijsniveau van 300 duizend euro begin volgend jaar zal worden bereikt. In Den Haag, Kennemerland, de Zaanstreek, Amsterdam, Almere en Groningen is volgens de makelaars sprake van een overspannen woningmarkt.¹

Starters aan de zijlijn

Voor de starters met een beperkt budget zien de kansen op de koopwoningmarkt er volgens de NVM-voorzitter Ger Jaarsma steeds somberder uit. Hierbij spelen particuliere beleggers een steeds grotere rol spelen, met name in studentensteden zoals Groningen. Hier wordt 1 op 4 woningen verkocht aan een particuliere belegger. Jaarsma: „Particuliere beleggers kopen vooral kleine en goedkope woningen. Ze verdringen daarmee steeds meer koopstarters van de koopwoningmarkt.”

Vergeleken met een jaar eerder zijn er in het eerste kwartaal bijna 40 procent minder woningen verkocht in de prijsklasse tot en met 150.000 euro. In de prijsklassen tot 2 ton en 2,5 ton is de daling met 19 en 16 procent ook fors. Landelijk zijn in de prijsklasse tot 250.000 euro zo'n 5.400 woningen minder verkocht dan in dezelfde periode een jaar eerder.

Bron: Dagblad van het Noorden²

¹ Bron: 'Nederlandse huizenprijzen bereiken ongekende hoogten, aantal verkopen daalt opnieuw' *Volkskrant* 12 juli 2018, <https://www.volkskrant.nl/nieuws-achtergrond/nederlandse-huizenprijzen-bereiken-ongekende-hoogten-aantal-verkopen-daalt-opnieuw~b0a51faf/>

² <https://www.dvhn.nl/groningen/Kun-je-in-jouw-gemeente-nog-een-huis-voor-de-vraagprijs-kopen-interactieve-kaart-23082580.html>

**NU
SP**

