

Ook stadsbestuur oorzaak van onbetaalbaar wonen in Utrecht

28 januari 2022

Wonen in Utrecht is onbetaalbaar. Het stadsbestuur wijst vooral anderen aan als schuldigen en stelt dat zichzelf er alles aan doen om te zorgen voor voldoende betaalbare woningen. Maar dat is zeer de vraag. Het stadsbestuur komt nu pas, na vele jaren twijfelen, met een bescheiden opkoopbescherming. Dat is een begin, maar lang niet genoeg. Het stadsbestuur stelt namelijk nog steeds nauwelijks eisen aan de woningmarkt, doet als grondeigenaar mee aan de grondspeculatie en jaagt zelf de vraag naar woningen onnodig verder op. Dat moet stoppen. EenUtrecht wil óveral betaalbaar wonen.

Trots bracht het Utrechtse stadsbestuur recent het nieuws naar buiten dat ze flink gaan ingrijpen op de woningmarkt door een opkoopbescherming in te stellen voor huizen boven de € 440.000 (WOZ waarde).¹ Als je een huis koopt tot die prijs moet je er minimaal vier jaar lang zelf gaan wonen en mag de woning dus niet worden verhuurd. Dat klinkt leuk, maar klopt het ook?

Volgens het stadsbestuur (GroenLinks, D66 en CU) gaat deze zelfbewoningsplicht gelden voor 60% van alle koopwoningen. Helaas, dat is niet de realiteit. Een snelle blik op funda.nl (januari 2022) leert al dat minder dan 40% van de woningen wordt aangeboden onder de € 440.000.² Maar in de laatste 5 jaar zijn de woningprijzen in Utrecht gemiddeld jaarlijks met 12% gestegen. Dat betekent dat in 2 jaar tijd de zelfbewoningsplicht nog maar geldt voor 25% van de woningen en niet voor de belofde 60%.³

Stadsbestuur is volgend en te angstig om echt in te grijpen

Er is dus veel meer nodig. In 2019 hebben we bij GroenLinks wethouder Diepeveen nog gepleit voor een strikte zelfbewoningsplicht. Hij zou er over nadenken, want hij wilde voorkomen dat, als hij te veel eisen zou stellen aan de vastgoedbeleggers en -ontwikkelaars, deze zouden 'weglopen' en minder zouden gaan bouwen. Die angst was en is onterecht. Als er één stad is die het zich kan permitteren om eisen te stellen aan de woningmarkt dan is het Utrecht wel (met Amsterdam).

Na jaren twijfelen kwam het stadsbestuur dan eindelijk in 2020 met een zelfbewoningsplicht over de brug, met een maximum van slechts € 307.400 en alleen voor de nieuwbouw. Dat wordt dan nu mogelijk verhoogd naar € 440.000 (voor alle woningen) met zelfs nog het voorbehoud dat de wethouder hiervan mag afwijken in 'alle gevallen waarin het verhuren van een huis heel belangrijk is'. De bouwlobby heeft alvast weer een opening! Het is dus weer niet strikt genoeg, allemaal veel te laat en nog steeds te weinig.

Nodig is actief en rigoureuus ingrijpen

Er moet écht veel meer gebeuren om huizenprijzen te verlagen en betaalbaar te maken voor Utrechters. Allereerst zal de zelfbewoningsplicht moeten gaan gelden voor álle woningen en voor 10 jaar (in plaats van 4 jaar).⁴ Daarnaast pleit EenUtrecht voor veel striktere (prijs)eisen voor de woningmarkt met o.a. maximale (ver)huur- en (ver)kooprijzen, waardoor bijv. grondspeculatie niet meer loont. Vervolgens is ook meer ruimte nodig voor goedkopere woonvormen (bijv. met wooncoöperatieven van bewoners zelf) én is het belangrijk gericht te bouwen voor Utrechters die hier werken, studeren of willen blijven wonen.⁵ Dus **niet** voor alle andere (vooral rijkere) Nederlanders die zo graag ook nog hier willen komen wonen en daarmee de vraag naar woningen enorm vergroten en zo de woningprijzen nog verder opdrijven. Alleen met striktere eisen, goedkopere woonvormen en gericht bouwen wordt Utrecht betaalbaar.

Gert Dijkstra, lijsttrekker EenUtrecht

¹ Nieuwsbericht RTV Utrecht (14 januari 2022): Beleggers geweerd in Utrecht; koophuis tot 440.000 euro (WOZ waarde) mag straks niet meer worden verhuurd. Zie ook website gemeente Utrecht: <https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/wonen/>

² De WOZ waarde loopt ca. een jaar achter op de marktwaarde van woningen (CBS). Per januari 2023 geldt de zelfbewoningsplicht dus nog maar voor max. 40% van de woningen.

³ Funda.nl (15 januari 2022): Te koop staan 717 woningen in de gemeente Utrecht, waarvan 292 woningen met een maximum koopprijs van € 450.000 (40,7%) en 183 woningen met een maximum koopprijs van € 375.000 (25,5%). Huizenprijzen stijgen in 2017-21 jaarlijks met gem. 12% (Kadaster), dus een woning van € 375.000 in 2022 is in 2024 al min. € 440.000 waard. Nog los van het feit dat woningen gem. 10 tot 30% boven de vraagprijs worden verkocht. Dus een woning die in de verkoop staat (jan. 2022) voor € 375.000 wordt voor min. € 440.000 verkocht en over een jaar (jan. 2023) is dat bij benadering de nieuwe WOZ.

⁴ In Vught geldt er een zelfbewoningsplicht voor alle nieuwbouwwoningen tot € 600.000 (hoogste van Nederland).

⁵ Utrechters die sociaal en/of economisch verbonden zijn met de gemeente Utrecht of niet langer dan tien jaar terug in Utrecht hebben gewoond.