

Wassenaar aan de Vecht en hoe krijgen we Utrecht weer betaalbaar

Iedereen vindt dat Utrecht onbetaalbaar is. Je inkomen bepaalt of je hier nog kunt blijven wonen. Nagenoeg iedereen vindt dat dit zo niet langer kan en dat het anders moet. Maar meestal volgen dan dezelfde soort oplossingen die we vaak deels al doen. Als we weer een stad willen zijn waar alle inkomens kunnen (blijven) wonen dan zijn onorthodoxe nieuwe oplossingen nodig én een andere manier van kijken naar hoe Utrecht groeit.

Als huren en kooprijzen de pan uitrijzen zie je de meeste mensen direct denken: dan zijn er dus te weinig woningen. Bouwen dus! Bouwen, bouwen en nog eens bouwen. Het huidige stadsbestuur kopieert dat en kiest inderdaad bewust voor een extreme groei van onze stad. In minder dan 20 jaar moeten we groeien naar 455.000 inwoners; ca. 100.000 meer dan nu. Dan moeten we wel minimaal 60.000 woningen bijbouwen.¹ En dan wordt Utrecht betaalbaar? Dat is echt de grootste onzin ooit. Het woningtekort is al sinds 1970 redelijk stabiel en neemt de laatste jaren weliswaar iets toe, maar het tekort aan woningen op de markt heeft op zich weinig of géén directe oorzaak-gevolg relatie met de woningprijzen. Dat kun je in menig onderzoek nalezen, o.a. in die van De Nederlandsche Bank.²

Nog veel meer bijbouwen zorgt dus niet zomaar voor lagere prijzen. Sterker nog, eerder voor hogere prijzen! Met de huidige ‘geplande’ groei komt 6% van alle nieuwe Nederlandse woningen in Utrecht te staan, terwijl in Utrecht slechts 0,5% van de Nederlanders wonen.³ De ‘natuurlijke groei’ van onze stad vraagt slechts om maximaal 10.000 nieuwe woningen. Laten het er desnoods 15.000 zijn, maar echt niet meer. Wie gaan er dan in al die andere woningen wonen? Allemaal rijkere Nederlanders die juist hier willen wonen omdat Utrecht – met Amsterdam – blijkbaar de plek gaat zijn waar alles groeit en in beweging is én waar je goed geld kunt verdienen. Door juist deze groei te promoten trekt ons stadsbestuur Nederlanders aan met een ‘grotere beurs’ en dat drijft de woonprijzen weer verder op. Ondertussen doet het stadsbestuur voorkomen alsof de groei haar ‘overkomt’ en de populariteit van de stad een extern gegeven is en een niet beïnvloedbare oorzaak is van de extreem hoge huren en kooprijzen.⁴ Deze exclusieve groei (met vooral mensen met een grote beurs), gepland en nagejaagd door het stadsbestuur, zorgt niet alleen voor een onbetaalbare stad. Ook de leefbaarheid van de stad zal er op achteruit gaan. Het zorgt dus ook voor een ongezonde stad. Er is geen ander woord voor.

Anders kijken naar groei

Om te beginnen is het dus verstandig om de groei van onze stad te beperken én alleen dat bij te bouwen wat nodig gaat zijn voor Utrechters die hier al wonen en willen blijven wonen én voor degenen die hier gaan werken en leren; aangevuld met een groep asielzoekers en statushouders. Met elkaar zullen we op zoek moeten naar wat nog wel een verantwoorde groei is voor een stad als Utrecht en hoe dat ons de ruimte geeft om dan bij te bouwen op een manier die wel betaalbaar is. Dit gesprek over een verantwoorde en ‘begrensde’ groei moet dus snel gestart.

¹ Op 15 juli 2021 ging de gemeenteraad van Utrecht met een nipte meerderheid (alleen GL, D66 en CU stemden voor) akkoord met de Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU) 2040. De RSU 2040 gaat uit van een groei van 358.974 (2021) naar 455.000 inwoners in 2040 (pag.9) en in dezelfde periode (2021-2040) een gewenste toename van 60.000 woningen (pag.70), waarover met het Rijk al afspraken zijn gemaakt (pag.87). Bron: <https://omgevingsvisie.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/zz-omgevingsvisie/koers/2021-07-RSU2040.pdf>

² De Nederlandsche Bank, 16 juli 2020: Huizenprijs hangt meer samen met financieringsruimte koper dan met woningtekort (1945-2020). Bron: <https://www.dnb.nl/actueel/algemeen-nieuws/dnbulletin-2020/huizenprijs-hangt-meer-samen-met-financieringsruimte-koper-dan-met-woningtekort/>

³ Schattingen bevolkingsprognose CBS tot 2040 komen uit op een groei in Nederland van 17,58 mln. inwoner nu (2021) naar 19,07 (mediaan) of mogelijk zelfs 20,44 mln. inwoners (95% intervalpunt) in 2040. Met een gem. huishouden van 2,14 (2021) levert dat een extra woningbehoefte op van min. 700.000 tot mogelijk 1.340.000 woningen; gem. ca. 1.000.000 – wel vaker genoemd als het ultieme doel om bij te bouwen in Nederland. Bron: <https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-bevolking/bevolkingsteller>

⁴ RSU 2040 (pag.87): “Door de populariteit van de stad is het niet gemakkelijk in Utrecht een betaalbare woning te vinden.”

Onorthodoxe aanpak woningmarkt

Maar dan zijn we er nog niet. De enorme prijsstijgingen van huur en koop in Utrecht worden vooral veroorzaakt door de steeds grotere financieringsruimte van kopers en huurders op de woningmarkt én omdat de overheid deze woningmarkt te vaak en te veel z'n gang laat gaan en echt veel te weinig harde en afdwingbare (prijs)eisen stelt. Daar zit de crux en daar moeten we iets aan gaan doen. Ook daarover zullen we in Utrecht een eerlijk gesprek moeten aangaan met alle betrokken partijen; eerst met bewoners, vervolgens met woningcorporaties, projectontwikkelaars en vastgoedbeleggers. Om dat gesprek te prikkelen is het goed om daarin de volgende oplossingen alvast mee te nemen.

Striktere (prijs)eisen woningmarkt

Utrecht gaat nog niet ver genoeg in het begrenzen van de woningmarkt. Strengere regels op o.a. zelfbewoning en anti-speculatie zijn hard nodig. Zelfbewoningsplicht is sinds kort (2020) vereist voor woningen tot € 307.400, als ook een anti-speculatiebeding van 5 jaar. Dat moet strenger, bijv. door de zelfbewoningsplicht bij koop toe te passen op alle woningen; als ook voor alle huurwoningen en het anti-speculatiebeding voor kopers te verlengen naar 10 jaar (mogelijk afbouwend). Daarnaast zal het nodig zijn voor alle huur- en koopwoningen maximale huur- en (ver)kooprijzen vast te stellen. Als een verhuurder verhuurt boven dat maximum verliest deze zijn vergunning om te verhuren. Als een koper koopt boven het vastgestelde maximum wordt nadien een veel hogere OZB berekend.

Kleinschaliger bouwen

Utrecht gaat uit van te veel grootschalige nieuwbouw. Kleinere projecten zijn makkelijker, goedkoper en beter in te passen (óók voor de burenl!). Grootschalig nieuwbouwen vraagt plaatselijk om enorme aanpassingen van voorzieningen, terwijl kleinschalig 'tussendoor' enkele woningen tussen voegen veel beter gebruik maakt van (de grenzen van) bestaande voorzieningen. Dus kleinschalig verdichten is beter dan (veel te) duur grootschalig verdichten of compleet nieuw bouwen in de 'polder'.

Bestaande woonruimte beter benutten

Utrecht bestraft i.p.v. beloont nu nog het delen/splitsen van woningen. Grote woningen meer en beter kunnen 'delen' zorgt voor meer en goedkoper aanbod. Het splitsen (in appartementen) en omzetten (in kamers) van woningen is nu een kostbare zaak. De omgevingsvergunning hiervoor moet veel eenvoudiger en goedkoper; wel met strikte eisen aan bewoning en zorg voor de leefomgeving. Datzelfde geldt ook voor het stimuleren van het verhuren van kamers in (grote) woningen, o.a. door de regels rondom (onder)verhuur van delen van de eigen woning te vereenvoudigen.

Gemeente wordt woningmarktmeester

Makelaars (huur en koop) hebben al ruim 20 jaar alle ruimte om te handelen. Hoe zij makelen wordt steeds 'vrijer' en gebeurt steeds meer achter 'gesloten deuren'. Biedingen zijn niet meer transparant, zonder aankoopmakelaar kom je er bijna niet meer tussen en de courtages zijn hoger naarmate de prijzen hoger worden. Als in de komende jaren de vergunning weer wordt ingevoerd voor het beroep van makelaars biedt dat de gelegenheid voor de gemeente om weer eisen te kunnen stellen aan de makelaar als het gaat om bijv. courtages, transparantie, concurrentie en het niet bij opbod verkopen van woningen. Houd de makelaar zich niet aan de regels dan verliest deze zijn vergunning. Vooruitlopend op die landelijke regeling kan de gemeente Utrecht alvast proef draaien.

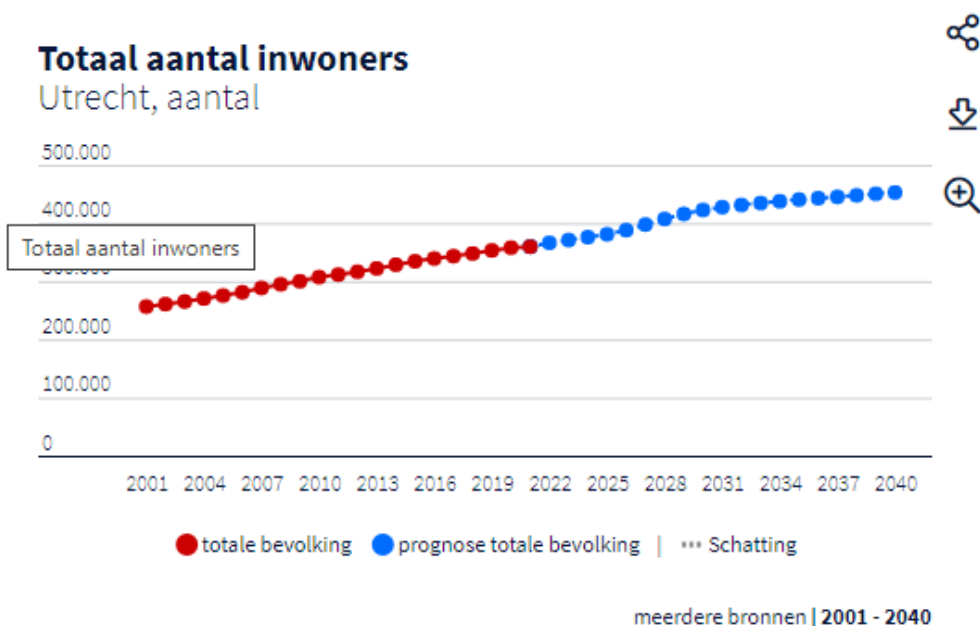
Naast beschermen van sociale en midden-huur; méér ruimte bieden voor sociale koop

Utrecht zet nu te veel in op de 'dure' sociale huur (dat moet blijkbaar stijgen van 32% nu naar 35%?) en veel te weinig op de 'goedkopere' (sociale) koop. Kopen is nu (zeker de komende twee decennia) veel goedkoper dan huren en waarom Utrechtse met lagere inkomens laten wonen in de duurste woonoplossing: die van de huur? Stimuleer bijv. het aankopen van de eigen (sociale) huurwoning en bevorder waar mogelijk allerlei vormen van sociale koop (dat deel kopen wat je kunt betalen).

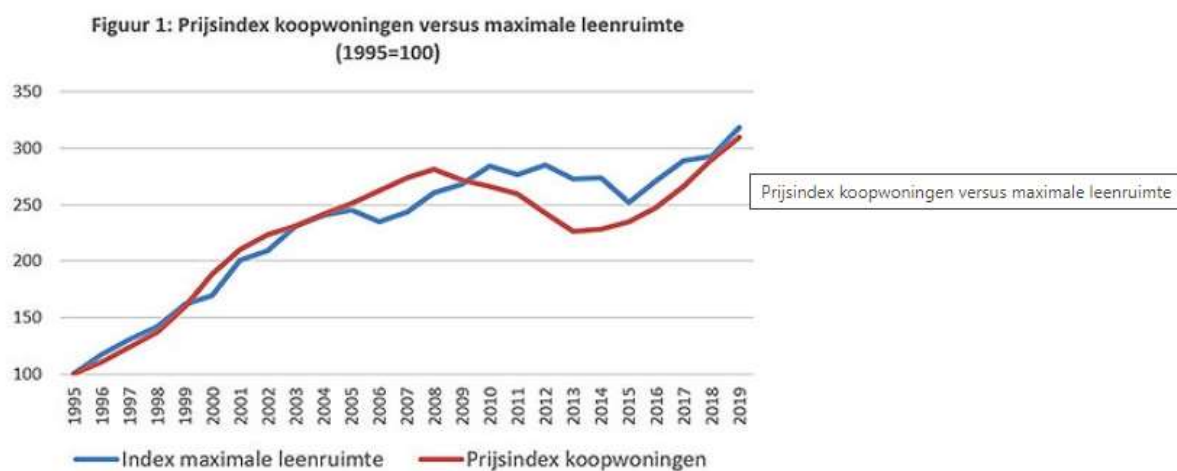
Gert Dijkstra, voorzitter/aanjager EenUtrecht, 4 november 2021.

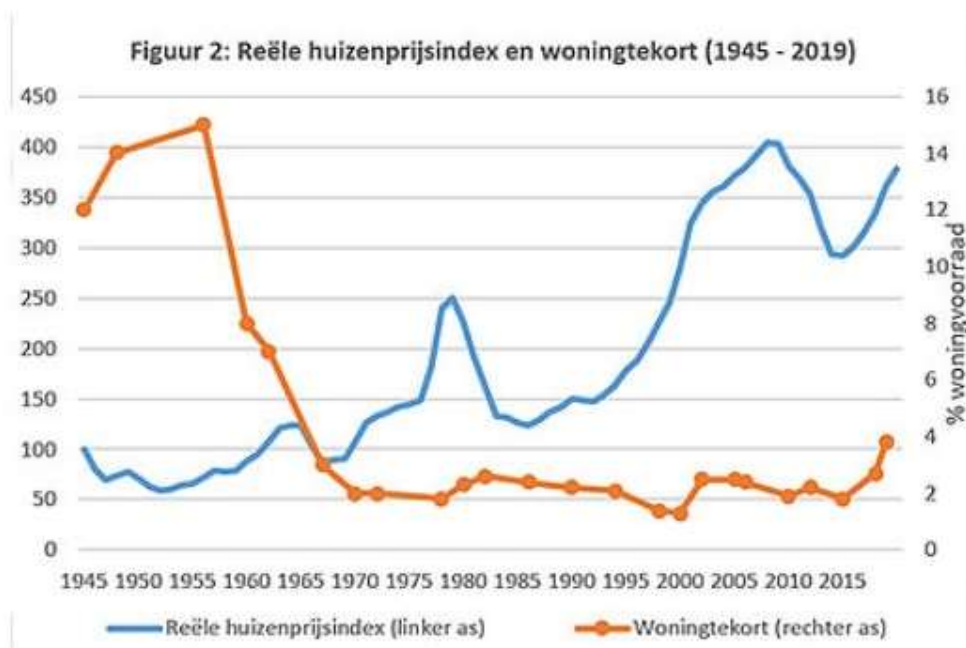
BIJLAGEN

Utrecht in cijfers 2021: <https://utrecht.incijfers.nl/dashboard/dashboard2020/bevolking>



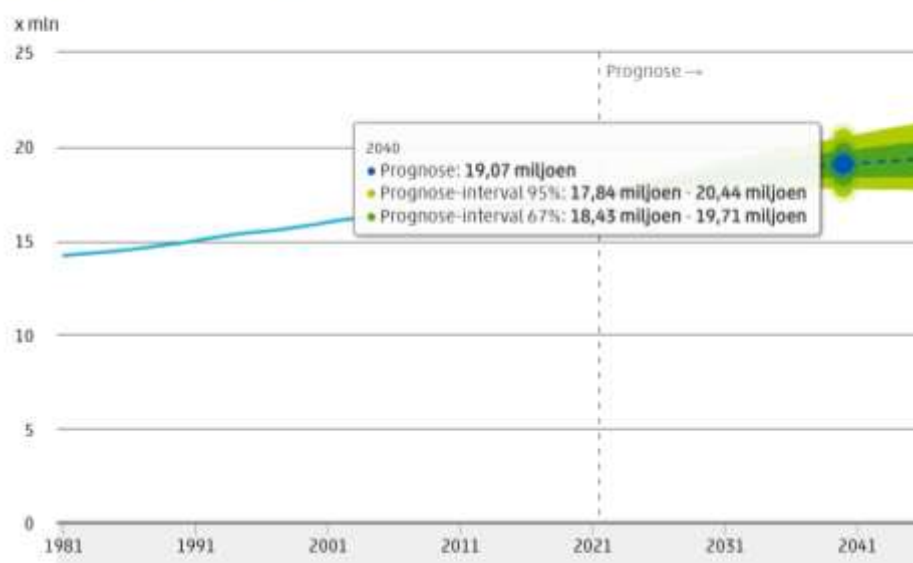
DNB 16 juli 2020: <https://www.dnb.nl/actueel/algemeen-nieuws/dnbulletin-2020/huizenprijs-hangt-meer-samen-met-financieringsruimte-koper-dan-met-woningtekort/>





CBS 2021: <https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-bevolking/bevolkingsteller>

Bevolking op 1 januari



In 2021 wonen er 17,58 mln mensen in NL. Prognose 2040 ligt 8,5% hoger (naar 19,07 mln) en max. (95%) 16,3% hoger (naar 20,44 mln). Utrecht groeit van 358k (2021) naar 455k (2040) en dat is een groei van 27,1%; ruim 3x meer dan de landelijke prognose ($27,1/8,5 = 3,2$).

Groei 2021-2040 is ca. 1,49 mln mensen er bij (19,07-17,58); ofwel ca. 0,7 mln woningen er bij (2,14 per woning). Met de max. groei zijn dat ca. 2,86 mln mensen er bij (20,44-17,58); ofwel ca. 1,34 mln woningen er bij. Extra woningen nodig is dus: 700.000 (mediaan) tot 1.340.000 (95% top); inderdaad gem. ca. 1.000.000 extra woningen nodig tot 2040.