

Burgervoorstel / petitie

Overal betaalbaar wonen in Utrecht door lokaal in te grijpen op de woningmarkt.

Wonen is onbetaalbaar geworden. Utrechters die hier studeren, werken of willen blijven wonen vinden geen betaalbare plek én velen vertrekken noodgedwongen de stad uit. Het stadsbestuur is daar mede veroorzaker van. Dat moet anders. De wooncrisis vraagt om een lokaal ingrijpen op de woningmarkt.

Gericht aan gemeente Utrecht

Wij,

kiesgerechtigde Utrechters, die allemaal graag in Utrecht willen blijven wonen

constateren

- ✓ dat extra woningen bouwen belangrijk is maar dat bijbouwen alleen niet genoeg is om er voor te zorgen dat Utrechters weer betaalbaar kunnen huren en kopen;
- ✓ dat de gemeente nu te weinig en te weinig bindende afspraken maakt op de woningmarkt waardoor onnodig woonprijzen (huur en koop) nog verder stijgen;
- ✓ dat de wooncrisis een échte crisis is en vraagt om ingrijpende tijdelijke voorstellen, uit te werken met álle partijen op de woningmarkt.

En verzoeken

de gemeenteraad van Utrecht

voor álle woningen, samen met álle partijen, nú te starten met

- ✓ een zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding (bij nieuwbouw) van min. 10 jaar;
- ✓ voor elke woning (huur en koop) een 'maximum' prijs te bepalen en als deze wordt overschreden de eigenaar te belasten met een veel hogere belasting (OZB);
- ✓ een leegstandsverordening met hoge boetes;
- ✓ een voorrangsregeling voor Utrechters die hier (gaan) studeren, werken of willen blijven wonen.

Overal Betaalbaar Wonen

Burgervoorstel en petitie EenUtrecht
Utrecht, 20 februari 2022

Wonen in Utrecht is nú onbetaalbaar

De extreme prijzen op de Utrechtse woningmarkt maken het wonen in Utrecht voor grote groepen Utrechters volstrekt onbetaalbaar. Er is sprake van een wooncrisis.

Een crisis vraagt om tijdelijke noodmaatregelen – zolang de crisis duurt.

Het stadsbestuur (van GroenLinks, D66 en CU) 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 te weinig eisen aan de woningmarkt, doet zelf als grondeigenaar mee aan de grondspeculatie en jaagt zelf de vraag naar woningen onnodig verder op. Dat moet stoppen.

EenUtrecht wil óveral betaalbaar wonen.

Bijbouwen is volstrekt onvoldoende; ingrijpen in de woningmarkt is nodig

Met landelijke maatregelen kan de nationale woningmarkt worden ‘gerenoveerd’ en kan de financiering van woningen weer zodanig worden dat er sprake is van een gewone markt. Het spreekt voor zich dat het Utrechtse stadsbestuur zich maximaal moet inzetten voor het hervormen van die woningmarkt; dus daarvoor zou moeten lobbyen in ‘Den Haag’.

Meer woningen bijbouwen, dus meer aanbod zal de prijzen drukken. Maar terecht wijzen velen er op dat bijbouwen alleen volstrekt niet genoeg is. Analyses (o.a. van de DNB) tonen aan dat het tekort aan woningen alleen geen verklaring is voor de huidige prijsstijgingen op de woningmarkt. Nog veel belangrijker zijn de voorwaarden ofwel de spelregels waarbinnen de woningmarkt nu kan opereren. De financieringsruimte van kopers (en huurders) is simpelweg heel groot (o.a. met een lage rente en een ‘jubelton’) én de markt wordt te vrij gelaten in het bepalen van de verhuur- en verkoopprijzen. Bovendien is de verhuur van woningen onbelast voor particuliere beleggers. Daarvoor is dus deels nieuwe wetgeving nodig van de centrale overheid in Den Haag.

Maar dat betekent niet dat een gemeente lokaal– naast het stimuleren van de nieuwbouw – ook zelf niet zou kunnen ingrijpen op de prijsvorming. De gemeente Utrecht probeert het nodige, maar dat is écht niet genoeg. Met bijgaand burgervoorstel willen we enkele oplossingsrichtingen aangeven waarmee ook de gemeente een belangrijke(re) rol kan spelen in het ingrijpen op de woningenmarkt én het begrenzen van (verdere) prijsstijgingen.

Het gaat dan om de volgende vijf oplossingsrichtingen, waarvan de eerste vier onderdeel zijn van de petitie.

(1) Zelfbewoningsplicht voor álle woningen en anti-speculatiebeding voor álle nieuwbouwwoningen van (min.) 10 jaar lang

Pas na veel twijfelen kwam er dan eindelijk begin 2020 een zelfbewoningsplicht in Utrecht voor uitsluitend de nieuwbouwwoningen met een verkoopprijs (VON) van maximaal € 307.400 en een anti-speculatiebeding van 5 jaar. Het stadsbestuur is voornemens dat binnenkort uit te breiden – als de gemeenteraad daarmee kan instemmen – voor álle woningen tot een maximum van € 440.000, dus dit keer ook voor bestaande woningen. Als je een huis koopt – tot dat bedrag – moet je er minimaal 4 jaar lang zelf gaan wonen en mag de woning dus niet worden verhuurd. Doorverkopen van een nieuwbouwwoning mag enkele jaren vaak ook niet (afhankelijk van de locatie en/of nieuwbouwproject). Daarmee weer je beleggers c.q. speculatieve verhuurders van de markt, die er op uit zijn na aankoop de woning duur te verhuren (of duurder door te verkopen), om zo snel en maximaal rendement te realiseren.

Volgens de gemeente gaat het bij de zelfbewoningsplicht voor woningen tot € 440.000 over ca. 60% van alle woningen, maar een snelle rekensom leert dat het eerder gaat om ca. 25% van de woningen (zie artikel EenUtrecht d.d. 28 jan. 2022). Dus is deze ingreep nog steeds volstrekt onvoldoende.

Daarom is het nodig deze zelfbewoningsplicht tijdelijk uit te breiden naar álle woningen (bestaand en nieuwbouw) en een zelfbewoning af te spreken van 10 jaar. Een anti-speculatiebeding, waarbij een nieuwbouwwoning na aankoop voorlopig voor een bepaalde tijd niet mag worden doorverkocht, zorgt ook voor een prijsdrukkend effect op de woningmarkt. In sommige gemeenten (o.a. Haarlem, Woerden) gebeurt dit al, maar in Utrecht nog (te) beperkt. Ook hier voor kan gelden: minimaal een anti-speculatiebeding van 10 jaar. Daarmee is het effect van de zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding maximaal en er is ook geen onduidelijkheid over welke woningen nog net wel of net niet tot de maatregel behoren. Nadeel is vanzelfsprekend dat het eigendomsrecht (tijdelijk) flink wordt ingeperkt. Maar goed, het gaat om een serieuze échte wooncrisis en dan zullen we helaas tijdelijk vergaande en ingrijpende maatregelen moeten nemen.

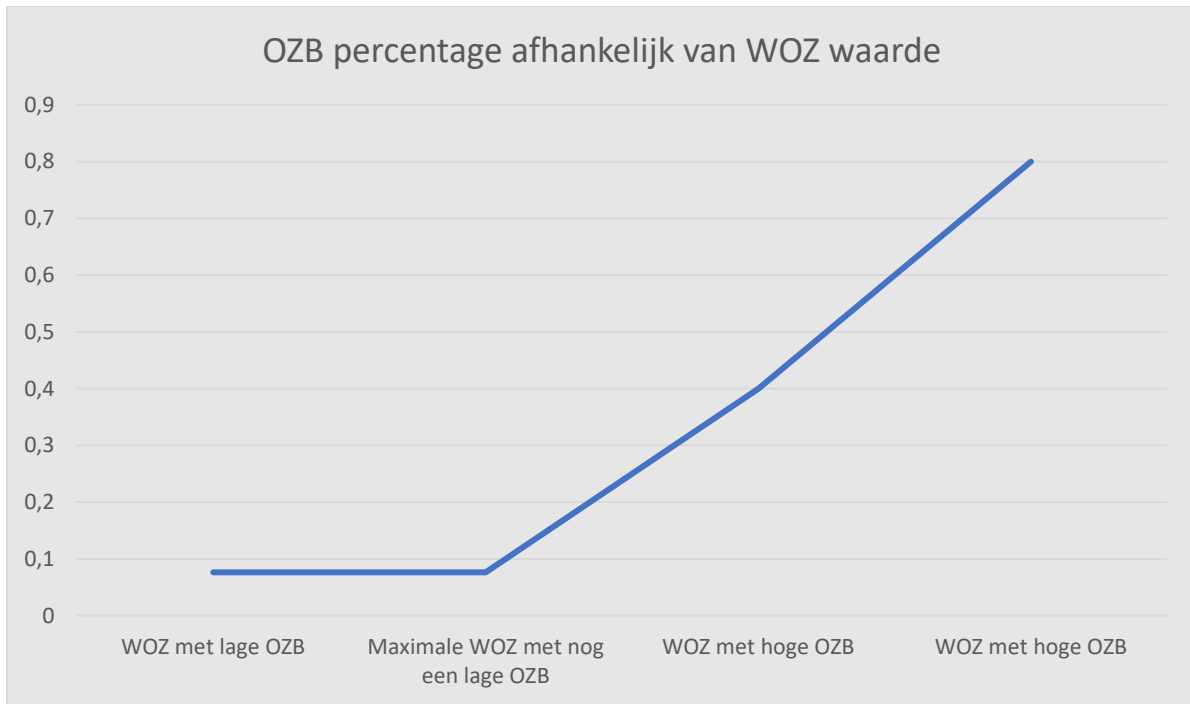
Zoals bij elke maatregel zullen ook hier uitzonderingen van toepassing zijn, omdat er soms goede argumenten zijn om een gekochte woning alsnog te kunnen verhuren (of te moeten verkopen). Die uitzonderingen dienen vooraf goed te zijn omschreven (op basis van slechts enkele criteria; door de gemeenteraad goed te keuren) en het mag zeker niet gaan om grote aantallen.

(2) Een veel hogere OZB voor woningen boven een ‘maximale prijs’

Het gaat hier om een prijsmaatregel met een direct effect op kopers en verhuurders. Tot nu toe is de Onroerende Zaak Belasting (OZB) een gemeentelijke belasting die is gekoppeld aan de waarde van de woning, uitgedrukt in een WOZ-waarde (Waardering Onroerende Zaken). De OZB voor woningen per 1 jan. 2022 is door de gemeenteraad vastgesteld op 0,0762% van de WOZ (dus € 304,80 in 2022 voor een woning met een WOZ van € 400.000). Dat is een vast percentage, ongeacht de prijs van de woning en ook ongeacht de verhuurinkomsten op de woning.

Voorstel is om dit aan te passen en een ‘**maximale WOZ en verhuursom**’ vast te stellen voor elke woning. ***Zodra een koper een woning koopt boven de vastgestelde ‘maximale WOZ’ moet over dat extra deel (het verschil tussen de koopsom en de maximale WOZ waarde) een veel hogere OZB worden betaald.***

Als een verhuurder niet kan aantonen dat bij de verhuur van de woning de verhuursom lager is dan de 'maximale verhuursom' dan gaat deze verhuurder ook over dat extra deel een veel hogere OZB betalen. Voor bestaande woningen (die niet worden verhuurd) gaat dit ook gelden, maar het eventuele hogere tarief zal dan over enkele jaren geleidelijk worden aangepast.



Grote voordeel is dat het kopers en verhuurders zal afschrikken, zoals bij elke prijsmaatregel het geval zal zijn. In zekere zin verhoog je indirect de 'rente' op de aankoop van een woning. Nadeel is ook hier dat de vrije markt van prijsvorming wordt ingeperkt, vandaar dat de interventie altijd een tijdelijk karakter heeft en jaarlijks moet worden gezien of de wooncrisis het nog verantwoord maakt. Daarnaast zijn er administratieve nadelen, omdat het een extra last betekent voor het vaststellen en innen van de OZB. Daarom is het belangrijk om als het principe wordt gedragen door een politieke meerderheid in de gemeenteraad dit voorstel vervolgens goed verder uit te werken (inclusief de wijze van handhaving) en daarna pas definitief in een gemeenteraad vast te stellen (en in te voeren).

(3) Leegstandsverordening met hoge boetes

Elke te lang leegstaande ruimte is er één te veel in Utrecht, gelet op de enorme woningnood. **Daarom is het verantwoord een leegstandsverordening in te voeren met hoge boetes voor eigenaren die een woning en/of ruimte te lang leeg laten staan.** Het gaat om elke ruimte die direct of na een verbouw geschikt is te maken voor bewoning.

(4) Voorrang voor Utrechters die hier (gaan) studeren, werken en willen blijven wonen

Nu kan iedereen een woning kopen of huren en dat is een groot goed. De aantrekkingskracht van Utrecht stad is daarentegen enorm: centraal gelegen, mooie stad, veel goede voorzieningen e.d. Dat maakt dat 'iedereen' zo lijkt het soms wel in Utrecht wil komen wonen. Niet alleen omdat ze hier (gaan) studeren, (komen) werken of willen blijven wonen (en willen verhuizen binnen de stad), maar om dat het leuk is, centraal ligt en welke andere reden dan ook. Al deze potentiële huurders en kopers vergroten aanzienlijk de vraag in Utrecht én drijven daarmee de prijzen (nog) verder op. Dat maakt wel dat Utrechters die (gaan) studeren, (gaan) werken of willen blijven wonen, bijv. omdat ze hier zijn geboren en getogen géén woning of kamer vinden en noodgedwongen op afstand van hun studie, werk of netwerk gaan wonen, met alle nadelen of ellende van dien. Dat kunnen we voorkomen door deze Utrechters een voorrang te geven voor vrij komende woningen en kamers.

Dus een voorrangsregeling voor lokale 'bewoners'. Wat ons betreft voor alle Utrechters die sociaal en/of economisch zijn verbonden met de stad.

Het Haagse Kabinet kondigde al aan dat ze wil komen met wettelijke regelgeving om 'voorrang' voor bewoners uit de eigen stad eerder/beter mogelijk te maken, zodat ze bijv. in de gemeente kunnen blijven wonen. Daar moet Utrecht maximaal op aansluiten, maar niet op wachten.

Ook directe voorrangsregelingen zijn mogelijk, weliswaar nog niet goed juridisch af te dwingen. Dat het wel kan laat een voorbeeld zien in Ameide, gemeente Vijfheerenlanden. Je kunt als gemeente kiezen (bij de selectie) voor projectontwikkelaars en vastgoedondernemingen die wel bereid zijn om afspraken te maken over het verhuren en verkopen aan alleen Utrechters, die hier (gaan) studeren, werken of willen blijven wonen. Het voorrang geven aan Utrechters kan ook door bijv. meer/eerder bijzondere woonvormen toe te staan en te creëren waarbij deze 'woongemeenschappen of coöperatieven' zelf in staat zijn om woningen aan Utrechters toe te wijzen (zowel koop en huur).

Meerdere voorstellen

De hier genoemde vier (burger)voorstellen zorgen voor een beter betaalbaar wonen in de stad. De (terecht) beperkte tekstruimte bij www.petitie.nl (met een maximum aan tekens) maakt dat er nu vier in de petitie zijn opgenomen. Maar er zijn meerdere voorstellen EenUtrecht, zoals:

- ✓ Veel striktere en meer bindende afspraken maken als gemeente met vastgoedpartijen over minimale percentages sociale én midden-huur én koop en alle overige zaken hier genoemd.
- ✓ Meer ruimte bieden voor sociale koop (naast sociale huur).
- ✓ Meer betaalbare woningen creëren door bestaande woningen makkelijker te kunnen splitsen in appartementen en kamers of voor medegebruik door meerdere huishoudens (in één huis).
- ✓ Meer ruimte maken voor kleinschaliger én goedkoper bouwen.
- ✓ Meer ruimte creëren voor bijzondere gezamenlijke woonvormen (o.a. in wooncollectieven).
- ✓ Niet meer als gemeente zelf gaan meedoen in het speculeren op grondprijzen en de 'eigen grond' vooral betaalbaar houden en reserveren voor o.a. wooncoöperatieven.
- ✓ Gemeentelijke grond- en vastgoedbedrijf weer (meer) onder publieke controle brengen.
- ✓ Alléén verkoop van gemeentelijke grond en vastgoed aan buurt/bewonerscollectieven die zich inzetten voor betaalbaar wonen.
- ✓ Eerste biedingsrecht buurten op vrijkomend gemeentelijk grond en vastgoed
- ✓ Geen toestemming meer voor sloop van betaalbare woningen (huur en koop) in de stad.
- ✓ Invoeren van een lokaal keurmerk voor makelaars, om prijsopdrijving tegen te gaan.

(5) Lokaal keurmerk voor makelaars die werken volgens de eisen van de gemeente

BONUS: Niet opgenomen in de petitie, maar wel deel van het burgervoorstel.

Ten slotte, willen we pleiten voor het in Utrecht lokaal invoeren van een – nog niet dwingend (want daarvoor ontbreken nog de wettelijke kaders/regels) maar wel dringend – keurmerk voor makelaars. Dit als opmaat voor een vergunnings-systeem voor makelaars (zodra dit wettelijk mogelijk is).

Ruim twintig jaar geleden is een systeem van vergunningen voor erkende makelaars (koop en huur) afgeschaft. Sindsdien is steeds meer sprake van een soort ‘wild-west’. Makelaars verzinnen zelf onder welke voorwaarden een woning wordt verkocht of verhuurd aan de hoogst biedende. Zo kan je in Utrecht niet meer een woning kopen zonder een aankoopmakelaar, die met zijn/haar courtage ook weer enkele procenten van de verkoopprijs pakt. Verkoopmakelaars houden iedereen buiten de deur die niet met een eigen aankoopmakelaar komt aanzetten. Daar hebben ze zelf baat bij, omdat ze bij de ene woning verkoopmakelaar zijn en bij de volgende woning ook weer opnieuw verdienen als aankoopmakelaar. Daarnaast zijn nagenoeg alle biedingen niet (meer) transparant. Kopers doen een bod en horen dan dat een ander nog hoger heeft geboden, maar niet hoe veel en wie dan. Dus wordt er opgeboden zonder te weten of er ook daadwerkelijk nog een andereieder is. Zo wordt de prijs van een woning onnodig nog verder opgedreven en ontstaat het beeld in de stad dat woningen voortdurend maar stijgen in prijs. Vervolgens is de markt van makelaars (nog steeds) volledig pervers. De prikkels werken averechts, want naarmate de prijs hoger is van een woning verdient de makelaar verhoudingsgewijs steeds meer (met een soms extreem sterk oplopend courtage percentage voor de laatste duizenden euro’s van de verkoopprijs).

Kortom, de gemeente doet er goed aan om een start te maken met een lokaal vergunnings-systeem voor makelaars (huur en koop). Te starten als ***Utrechts keurmerk voor makelaars***.

Daarin wordt beschreven op welke wijze woningen worden verkocht en verhuurd, o.a. op welke wijze biedingen transparant worden gedeeld, op welke wijze makelaars worden uitbetaald (tegen bijv. een vaste prijs of een vast percentage van de verkoopprijs) en hoe kopers (en huurders) allemaal op een eerlijke manier toegang krijgen tot het koopproces. Deze eerlijke en transparante regels dienen nader te worden uitgewerkt, met inbreng van organisaties van huurder, Eigen Huis en de makelaarsverenigingen actief in de stad.

Als het keurmerk er is (als voorloper van het later in te voren vergunnings-systeem) gaat de gemeente Utrecht iedere makelaar die zich er aan houdt een zogenaamde ‘Utrechtse keurmerk voor makelaars’ verstrekken. Iedereen in Utrecht kan zien welke makelaars dus ‘correct’ werken en niet onnodig prijzen van woningen en kamers nog verder opdrijven. Zo kunnen kopers en huurders nagaan met wie ze in zee gaan en of het om door de gemeente erkende makelaars gaat die ook in het belang van kopers en huurders werken. Verkopers en verhuurders zijn vaak de partij die een makelaar inhuren en veelal zijn zij uit op de beste (is vaak de hoogste) prijs. Maar desondanks mag niet worden onderschat welke preventieve en sociale werking uitgaat van een stedelijk keurmerk (ook als opstart voor een vergunnings-systeem). Het geeft een belangrijk signaal af en kan mogelijk zorgen voor het kantelen van de cultuur in de wereld van makelaars. Voor het voeren van het keurmerk kan een loket worden geopend waar kopers en huurders kunnen aangeven (aan de hand van een eenvoudige vragenlijst) of zij hebben ervaren of een makelaar (huur en koop) zich heeft gehouden aan de eisen die de gemeente stelt aan het keurmerk.