



Amendement: iets hogere prijsgrens anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht

De gemeenteraad van Utrecht, in vergadering bijeen op 27 juni 2024, gezien het raadsvoorstel Nieuwe betaalbaarheidsgrens koopwoningen en prijsgrens zelfbewoningsplicht / anti-speculatiebeding, kenmerk 12225098.

Constaterende dat:

1. In de besluitvorming over het raadsvoorstel 'actieplan betaalbare koop' d.d. december 2021 ook het besluit is genomen de grens voor het anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht vast te stellen op tweemaal de NHG-grens (Nationale Hypotheek Garantie) en dat alle te verkopen woningen in de nieuwbouw in Utrecht die onder deze prijsgrens worden verkocht zich aan de afspraken van het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht dienen te houden.
2. Destijds tweemaal de NHG-grens uitkwam op € 610.000 (2021) en ondertussen door stijgende huizenprijzen uitkomt op € 870.000 (2024).
3. Het anti-speculatiebeding in Utrecht wil voorkomen dat kopers in de nieuwbouw de pas aangekochte woning vrij snel weer doorverkopen om er snel geld mee te verdienen.
4. De zelfbewoningsplicht in Utrecht als inzet heeft om in de nieuwbouw ervoor te zorgen dat kopers in het koopcontract zich vastleggen op de afspraak dat zij de aangekochte woning ten minste vijf jaar zelf zullen gaan bewonen en/of gebruiken.

Overwegende dat:

1. De relatief hoge prijsgrens voor het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht (bij de nieuwbouw) een duidelijk signaal is voor potentiële kopers dat speculeren met woningen in Utrecht niet de bedoeling is.
2. Het aanpassen van de prijsgrens voor het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht naar die van de opkoopbescherming, vastgesteld op een waarde van € 587.000 (1-7-2023), zoals wordt voorgesteld in het raadsvoorstel, gaat betekenen dat deze prijsgrens nu gaat zakken van € 870.000 naar € 587.000.
3. Hierdoor een groot aantal woningen in de nieuwbouw gaat vrijkomen voor speculatie en/of verhuur en dit zal leiden tot (nog) hogere verkoopprijzen; terwijl we als gemeente juist willen dat woningen ook in deze prijscategorie betaalbaar blijven voor (hogere) middeninkomens.
4. De gemeente nog geen cijfers heeft over het finale effect van het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht op 2x de NHG-grens omdat die woningen nog grotendeels op de markt moeten komen (vanaf begin 2022 contractueel in gang gezet) en in de bewuste prijscategorie van € 587.000 tot € 716.000 het wel gaat om zeer aantrekkelijke woningen voor speculatie en/of verhuur (mooie grote voor meerdere huurders).
5. Weliswaar een klein aantal (12) van alle verkochte (nieuwe en bestaande) woningen (732) in de periode juli 2022 tot juli 2023 is opgekocht door investeerders in de prijscategorie van € 550.000 tot € 700.000, maar niet kan worden uitgesloten dat de koper zich eerst zelf inschrijft als bewoner maar na een kleine verbouwing alsnog gaat verhuren.

6. We vanwege deze redenen er ook voor zijn om de prijsgrens voor de opkoopbescherming bij verkoop van bestaande woningen te verhogen van de huidige 60% naar de 80% WOZ-waarde waardoor ten minste 80% van de woningen in Utrecht in eigendom van eigenaars-bewoners beschermd wordt en kopers ten minste vier jaar zelf in de aangekochte woning dienen te wonen, wat aansluit bij de wens van de gemeenteraad om na te gaan of dat nuttig en mogelijk is (M111; 10 maart 2022).
7. Het daarom nu nog even beter is een hogere waarde aan te houden voor de prijsgrens voor anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht (bij nieuwbouw), juridisch verantwoord op een niveau van de eerdergenoemde 80% WOZ-waarde, zijnde € 716.000 (1-7-2023).

Besluit:

Beslispunt 1.b. van het ontwerp raadsbesluit 'Nieuwe betaalbaarheidsgrens koopwoningen en prijsgrens zelfbewoningsplicht/anti-speculatiebeding', kenmerk 12225098 als volgt te wijzigen, namelijk de volgende tekst te schrappen:

'Het gelijkstellen van de prijsgrens voor de toepassing van het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht aan de prijsgrens voor opkoopbescherming;'

En te vervangen door:

'De prijsgrens voor de toepassing van het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht te wijzigen naar de 80% WOZ-waarde grens zijnde de waarde waar ten minste 80% van de woningen in Utrecht binnen vallen.'

Deze aanpassing in het raadsbesluit daar waar nodig ook te verwerken in het bijbehorende Addendum Actieplan betaalbare koop (2024).

Ingediend door:

- Gert Dijkstra, EenUtrecht