



Motie: meer betaalbare koopwoningen door erfpacht, verleggen van meerwaardeafracht in combinatie met slim financieren.

De gemeenteraad van Utrecht, in vergadering bijeen op donderdag 3 december 2020, ter bespreking van de programmabegroting 2021.

Constaterende dat;

- het middensegment betaalbare koopwoningen over de periode 2017-2019 met 4.658 woningen gedaald is;

Overwegende dat;

- onder invloed van de prijsstijgingen in de bestaande koopwoningmarkt over de periode 2019-2020 en de beperkte woningtoevoeging vanuit de nieuwbouw in dit segment zal het volume betaalbare koopwoningen verder afnemen;
- er geen signalen zijn dat de prijs van koopwoningen op korte termijn drastisch zal dalen.

Tevens overwegende dat;

- erfpachtovereenkomsten met periodieke canon, erfpachters de mogelijkheid bieden tegen gereduceerde prijs een woning te verwerven te verwerven;
- contant gemaakte erfpachtopbrengsten als onderpand kunnen worden dienen voor het verkrijgen van vreemd kapitaal;
- Een rentelast voor de erflater, gedekt kan worden met canon welke de erfpachter periodiek overmaakt;
- erflater en erfpachter in een erfpachtovereenkomst relatief eenvoudig een meerwaardeafracht bij verkoop, alsook prijsbeperkende afspraken kunnen maken;
- woningcorporaties jaarlijks een deel van hun bezit verkopen, er op dat moment meerwaardeafracht moet worden betaald door de woningcorporaties aan de gemeente;
- de voorgenomen wetswijziging woningwet, artikel 44d voor woningcorporaties betekent dat zij worden vrijgesteld van meerwaardeafracht bij omzetting naar middenhuur;
- het de gemeente vrij staat om deze regeling op enigerlei wijze ook van toepassing te kunnen verklaren op te verkopen corporatiewoningen tot bijvoorbeeld de maximale grens voor de Nationale Hypotheek Garantie of deze meerwaardeafracht te verleggen naar particuliere koper van een corporatiewoning;

Draagt het college op;

- Te onderzoeken of deze erfpachtconstructie met verlegging van de meerwaardeafracht naar de particuliere koper, met periodieke erfpachtscanon, met extern financieren van de contant gemaakte canoninkomsten en prijsbeperkende afspraken zo mogelijk gebruikt kan worden om aan de doelstelling; meer betaalbare koopwoningen invulling te kunnen geven;
- Hierbij tevens de optimale aureaaluitbreiding betaalbare koopwoningen te betrekken;

En gaat over tot de orde van de dag.

Cees Bos
Stadsbelang Utrecht