

Motie: Erfpacht als instrument om betaalbare koop betaalbare koop te houden.

De raad van de gemeente Utrecht in vergadering bijeen op 21 januari 2020, ter bespreking van het Raadsvoorstel Vaststelling ontwikkelkader en bestemmingsplan 2e Daalsedijk, deelgebied 2 tot en met 4 en 2^e Daalsedijk deelgebied 1 tot en met 4 als A2-gebied inclusief betaald parkeren.

Constateernde dat;

- Er in ontwikkelkaders en bestemmingsplannen wordt bepaald hoeveel betaalbare koopwoningen er in een plangebied worden gerealiseerd;
- In dit ontwikkelkader en bestemmingsplan wordt gesproken over 157 betaalbare koopwoningen

Overwegende dat;

- deze woningen als betaalbare koopwoningen worden gebouwd, maar na oplevering doormiddel van prijsstijging binnen afzienbare termijn tot het segment dure koopwoningen gaat behoren dit omdat woningprijzen harder stijgen als dat de NHG-grens stijgt;
- omdat de prijsontwikkeling van betaalbare koopwoningen niet begrensd is;
- omdat het opnemen van eigen bewoningsplicht en anti speculatie beding niet leidt tot prijsbegrenzing (tot NHG-grens) en behoud van deze woningen voor de doelgroep;
- onder andere, vanwege onbegrensde woningprijsstijging in de markt, van de circa 28.000 betaalbare koopwoningen in 2017 (tot NHG-grens), nog maar circa 10.000 betaalbare koopwoningen (tot NHG-grens) over zijn;

Tevens overwegende dat;

- groei en behoud van het segment betaalbare koopwoningen in de woningvoorraad noodzakelijk is om het groeiend aantal Utrechters met een middeninkomen te kunnen blijven huisvesten;
- woningprijsbegrenzing , behalve dan door het opnemen in erfpachtvoorwaarden, noch publiek- als privaatrechtelijk te borgen is;
- erfpacht tegen periodieke canon ertoe bijdraagt dat het kwaliteitsniveau van nieuwbouwwoningen binnen het segment betaalbare koop vergroot en of behouden blijft;
- Periodieke canon, met een meerwaardeafdrachtregeling bij conversie (afkoop grondkosten) na bijvoorbeeld 20 jaar een prima direct en indirect rendement kan bieden voor zakelijke beleggers;
- met een exploitatie en beleggingshorizon van bijvoorbeeld 20 jaar kan worden geborgd dat deze woningen gedurende deze periode tot de gewenste woningvoorraad zullen worden behouden;

Draagt het college op;

- Te onderzoeken in of en in hoeverre erfpacht als instrument om tot groei en behoud van het segment betaalbare koop, alsook een bijdrage kan leveren aan de woningkwaliteit;
- Dit mee te nemen in een te ontwikkelen actieplan betaalbare koopwoningen.
- Dit bespreekbaar te maken met de huidige grondeigenaar/ontwikkelaar de 2e Daalsedijk en toekomstige grondeigenaar/ontwikkelaars van overige plangebieden.

En gaat over tot de orde van de dag,

Cees Bos

