

Schriftelijke vragen: Anti speculatiebeding, een slecht verhaal?

Een recente bericht over sociale koopwoningen in Mijdrecht laat zien dat het anti speculatiebeding niet alleen juridisch kwetsbaar is, maar ook inhoudelijk tekortschiet als instrument voor betaalbaar woonbeleid [Starters kunnen cashen met koopwoning door foutje gemeente - RTV Utrecht](#). Het beding houdt de koopprijs niet structureel betaalbaar voor volgende kopers, maar verplicht de eerste koper feitelijk om gedurende een bepaalde periode in de woning te blijven wonen.

Wanneer daarnaast blijkt dat het instrument bij fouten in de prijsopbouw volledig kan vervallen, met verlies van publieke investeringen tot gevolg, is de vraag gerechtvaardigd of dit middel nog langer verantwoord is.

Stadsbelang Utrecht heeft eerder betoogd dat betaalbaarheid structureel moet worden geborgd via erfpacht en prijsbinding, in plaats van via tijdelijke en juridisch kwetsbare anti speculatieconstructies. Het voorbeeld uit Mijdrecht onderstreept de noodzaak om deze lijn opnieuw en expliciet te wegen.

Schriftelijke vragen aan het college

1. Is het college bekend met het bericht over het vervallen van het anti speculatiebeding bij sociale koopwoningen in Mijdrecht en het feit dat hierdoor gesubsidieerde woningen onbedoeld tegen marktprijzen zijn verkocht, waarbij de volledige winst bij particuliere eigenaren is terechtgekomen?
2. Deelt het college de opvatting van Stadsbelang Utrecht dat een anti speculatiebeding geen instrument is om de koopprijs structureel betaalbaar te houden, maar primair de bewegingsvrijheid van de eerste koper beperkt?
3. Kan het college bevestigen dat bij doorverkoop van woningen met een anti speculatiebeding de marktprijs leidend blijft voor de volgende koper, ongeacht eerdere publieke investeringen?
4. Kan het college bevestigen dat de gemeente gedurende de looptijd van een anti speculatiebeding alleen profiteert van waardeinstijging zolang het beding juridisch standhoudt, en dat dit voordeel volledig vervalt indien het beding ongeldig wordt verklaard?
5. Hoe beoordeelt het college, in het licht van het voorbeeld uit Mijdrecht, de juridische robuustheid van de in Utrecht gehanteerde anti speculatiebedingen wanneer achteraf blijkt dat woningen feitelijk boven de maximale betaalbare koopprijs zijn verkocht doordat verplichte investeringen in bijvoorbeeld keukens of badkamer niet zijn meegenomen?

6. Bestaat binnen de huidige Utrechtse praktijk, gezien de gehanteerde VON prijzen en aanvullende verplichte investeringen, het risico dat eerste kopers zich met succes kunnen beroepen op juridische onvolkomenheden in het anti speculatiebeding en daarmee onder de winstafrachtverplichting uitkomen?
7. Deelt het college de analyse dat anti speculatiebedingen per saldo kunnen leiden tot een koopbonus voor de eerste koper, zonder dat de betaalbaarheid voor volgende generaties wordt geborgd?
8. Hoe weegt het college de uitvoeringslasten en handhavingskosten van anti speculatiebedingen tegen het beperkte en tijdelijke effect dat hiermee wordt bereikt?
9. Welke financiële risico's loopt de gemeente Utrecht indien anti speculatiebedingen bij bestaande of toekomstige projecten geheel of gedeeltelijk zouden vervallen?
10. Is het college bereid te erkennen dat erfpacht in combinatie met een geborgde prijsformule wél een instrument is waarmee de betaalbare koopprijs ook bij doorverkoop structureel kan worden vastgehouden?
11. Ziet het college, mede naar aanleiding van de situatie in Mijdrecht, aanleiding om de Utrechtse inzet op anti speculatiebedingen te heroverwegen en de raad een alternatief kader voor betaalbare koop voor te leggen waarin erfpacht en prijsbinding centraal staan, zoals door Stadsbelang Utrecht eerder bepleit?

Namens Stadsbelang Utrecht,

Robert Bieber en Elif Uzun

<https://www.rtvutrecht.nl/nieuws/3997131/starters-kunnen-cashen-met-koopwoning-door-foutje-gemeente>