Mondelinge vragen
Belonen of afstraffen van het omzetten naar (sociale) huur en wooncoöperaties?

5 oktober 2023

De woongroep Overhoop aan de Camera Obscuradreef in Overvecht had geen gemakkelijke start. Na een moeizame periode van overleg en onderhandelen heeft deze woongroep in 2020 acht units, vier woningen en vier winkels, gekocht van Mitros (nu Woonin). Op basis van een omgevingsvergunning zijn twee van de vier winkels in 2022 omgebouwd naar woningen. Bewoners hebben zich georganiseerd in een wooncoöperatie en wonen er met plezier. Samen met de buurt organiseren zij in de twee overgebleven winkels er een buurthuiskamer en een kringloopwinkel, dat bijdraagt aan een prettige(re) buurt. Een mooi initiatief dat steun verdient.

De gemeente steunt Overhoop, in woorden maar ook met subsidies, zoals voor het omzetten van de winkels naar (sociale) huur, deels met opvang voor kwetsbare Utrechters, het organiseren van de buurtkamer en verduurzamen van het gebouw; samen een bedrag van € 40.000. Bovendien is vanuit ‘Ruimte voor initiatief’ de hele omzetting mede mogelijk gemaakt met een lening van € 100.000. Hard nodig ook, want wooncoöperaties zoals Overhoop kunnen heel moeilijk bij reguliere banken een hypotheek krijgen en zijn dus aangewezen op particulieren en gemeentelijke steun. De gemeente Utrecht wil dat ook; zoals vastgelegd in de Woonvisie (2019) en het Actieplan Utrechtse Wooncoöperaties (2021).

Dat klinkt heel goed. Niets aan de hand? Helaas toch wel, want recentelijk heeft de Vastgoedorganisatie Utrecht (VGU) een rekening gestuurd van € 54.858 met als reden: ‘afdracht economische meerwaarde erfpachtrecht’. Bij de koop (2020) ging de woongroep Overhoop er van uit dat dit bedrag zeer beperkt van omvang zou zijn. Winkels of huurwoningen zouden een vergelijkbare meerwaarde hebben, zo werd gedacht. De gemeente heeft bij het afgeven van de lening dat ook niet weersproken, want in de begroting waren zichtbaar geen kosten afdracht erfpacht opgenomen voor het omzetten van winkels naar woningen. Nu wordt de meerwaarde van de winkel alsnog ingeschat op nul euro en die van de huurwoning op € 27.429; vandaar de onverwachte naheffing na drie jaar van maar liefst € 54.858, waarmee Overhoop per saldo nota bene een nettobetaler wordt aan de gemeente.

Zo ontstaat het beeld dat gemeente met de ene hand wooncoöperaties stimuleert maar met de andere hand behandelt alsof het commerciële instanties zijn voor wie de maximale afdracht erfpacht moet worden gehanteerd. Het gevolg is wel dat de gemeente daarmee per saldo doet wat zij beleidsmatig zegt niet te willen, namelijk

het ontmoedigen van wooncoöperaties en het niet bevorderen van de omzetting van winkels naar (sociale) huurwoningen.

Vandaar de volgende vragen.

Vragen:

1. Erkend het college dat wooncoöperatie Overhoop per saldo een nettobetaler is geworden voor de gemeente en daardoor het beeld kan ontstaan dat de gemeente wooncoöperaties en het omzetten van winkels naar (sociale) huurwoningen niet 100% stimuleert, zoals wel beleidsmatig wordt beoogd?
    a. Zo ja, met welke actie wil het college dat beeld dan gaan bijstellen?

2. Is het college het met ons eens dat wooncoöperaties geen gelijke positie hebben als woningcorporaties en commerciële partijen op de vastgoedmarkt en daarom een specifieke benadering vragen; met aandacht voor zowel de financiële kwetsbaarheid als ook de maatschappelijke meerwaarde van deze wooncoöperaties?
    a. Zo ja, is dat uitgangspunt hier wel voldoende toegepast bij Overhoop?

3. Kan het zijn dat bij het in de buurt gelegen project De Mix er geen sprake is van een ‘afdracht economische meerwaarde erfpacht’ voor de realisatie van middenhuur (vergelijkbaar met Overhoop) of dat een eventuele meerwaarde afdracht anderszins gecompenseerd is?
    a. Zo ja, wat was de reden om bij Overhoop dan niet te compenseren?

4. Hoeveel Utrechtse winkels zijn er in de laatste vijf jaar omgezet in een (sociale) huurwoning en waren dat ook partijen die te dan maken kregen met de ‘afdracht economische meerwaarde erfpacht’?
    a. Zo ja, hoe vaak is daar ca. € 27.000 aan meerwaarde voor betaald?

5. Ten slotte, is het college bereid om na te gaan hoe de VGU nog een keer kritisch naar de berekening van de afdracht erfpacht kan kijken opdat recht wordt gedaan aan de specifieke positie van Overhoop als wooncoöperatief?

Gesteld door:

- Gert Dijkstra, EenUtrecht
- Kisten Alblas, ChristenUnie
- Yvonne Hessel, Utrecht Solidair