Burgemeester en wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	A.A.L. Maas	**Datum**	27 augustus 2024
Doorkiesnummer	14 030	**Kenmerk**	12372375
E-mail	f.maas@utrecht.nl	**Onderwerp**	Grondbeleid en wooncoöperaties
Bijlage(n)	-	**Beleidsveld**	Grondzaken

Geachte leden van de raad,

In de raadscommissie EDVW van 11 april jl. is door wethouder de Vries een raadsbrief toegezegd over het grondbeleid in relatie tot wooncoöperaties, vooruitlopend op de commissievergadering waarin de Beleidsnota Grondbeleid wordt behandeld. Het is goed om hierbij te vermelden dat u dit najaar ook het Uitvoeringprogramma Wooncoöperaties ontvangt. Dit is de concretisering van het Actieplan Utrechtse Wooncoöperaties. In dit uitvoeringprogramma worden ook de actielijnen die betrekking hebben op grondbeleid in relatie tot wooncoöperaties nader toegelicht. In deze brief geven wij alvast onze denkrichtingen van deze actielijnen mee. Deze brief kan dus gezien worden als een voorschot op het onderdeel Grondzaken uit het uitvoeringsprogramma Wooncoöperaties.

Samen de stad maken én meer betaalbare woningen, dat is wat we in Utrecht al langer willen. We willen aanmoedigen en stimuleren dat inwoners samen met elkaar optrekken, actief zijn in hun buurt, ruimte geven aan cultuur of omkijken naar de buurman. Zoals het Actieplan Utrechtse Wooncoöperaties ook stelt, willen we daarom initiatieven ondersteunen die langdurig betaalbaar wonen kunnen garanderen en een meerwaarde hebben voor straat, buurt, wijk of stad.

Het grootste obstakel voor wooncoöperaties is het financieringsvraagstuk. Grofweg kan 60 tot 65% van de vastgoedwaarde gefinancierd worden bij een bank en moet voor het overige deel elders financiering worden gezocht. Daarom kijken we in het Uitvoeringsprogramma welke actielijnen kunnen bijdragen om het financieringsvraagstuk van wooncoöperaties te verlichten. Een van die actielijnen heeft betrekking op grondzaken.

In de Beleidsnota Grondbeleid is opgenomen dat “*we proactief kansen moeten signaleren en benutten die aan het behalen van de opgaven bijdragen, juist ook op het vlak van ruimtelijke ontwikkelingen en nieuwe woonconcepten zoals bijvoorbeeld de wooncoöperatie*” (zie pagina 5 Beleidsnota Grondbeleid). Hoewel het grondbeleid van de gemeente maar een bescheiden rol speelt bij het oplossen van het financieringsvraagstuk van wooncoöperaties - de gemeente subsidieert

immers niet via de grondprijs - zoeken we wel manieren waarop de gemeente wooncoöperaties kan stimuleren en helpen. In deze brief behandelen we daarom de volgende onderwerpen:

- Gronduitgifte
- Erfpachtvoorwaarden
- Grondprijzen
- Meerwaardeafdracht.

Gronduitgifte

In onze reactie op het Actieplan Utrechtse Wooncoöperaties staat dat we ernaar streven om gemiddeld twee locaties per jaar beschikbaar te stellen voor wooncoöperaties. Om deze doelstelling te halen, gaan we bij de gronduitgifte wooncoöperaties standaard meenemen in de overwegingen. Op dit moment heeft de gemeente voor wooncoöperaties twee kavels beschikbaar in eigen grondexploitaties en is een derde kavel in onderzoek. Dat zijn:

1. Kavel G15b in Leidsche Rijn Centrum Oost;
2. Een kavel in het bestemmingsplan Zuilense Vecht;
3. Onderzoek locatie Strosteeg (nabij parkeergarage Springweg).

Erfpacht

Het huidige erfpachtregime van de gemeente is dat van de Algemene Voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (AV 1989). Er wordt gewerkt aan een herziening van de algemene erfpachtvoorwaarden. We zien kansen om bij deze herziening specifieke maatregelen op te nemen voor wooncoöperaties die kunnen helpen bij het verlichten van het financieringsvraagstuk.

De grondprijs voor een in erfpacht uit te geven kavel grond moet – conform de AV 1989 - in één keer bij uitgifte worden voldaan aan de gemeente. Omdat een wooncoöperatie met name in de eerste 15 jaar te maken heeft met hoge financieringslasten, zouden we in het geval van een gronduitgifte aan een wooncoöperatie kunnen afwijken van het standpunt dat de canon in één keer moet worden afgekocht. In plaats daarvan kan gekozen worden voor erfpacht met betaling van een jaarlijkse canon. Daarnaast kijken we naar de bepaling van het canonpercentage. Nu wordt voor de berekening van een canon in het algemeen uitgegaan van 5% over de grondwaarde. We onderzoeken de mogelijkheid om voor wooncoöperaties een lager canonpercentage te hanteren.

Grondprijzen

Vooralsnog is de denkrichting voor wat betreft de grondprijs voor wooncoöperaties om aan te sluiten bij de Grondprijzenbrief van de gemeente en de daarvoor in de Beleidsnota Grondbeleid vastgelegde methodieken. Dit betekent dat voor een sociale huurwoning eenzelfde (genormeerde) grondprijs in rekening wordt gebracht als die welke in rekening wordt gebracht bij een woningcorporatie (inclusief hoogtecorrectie in het geval van meergezins sociale huurwoningen, d.w.z. dat de grondprijs per woning lager wordt naarmate men hoger bouwt). Voor een middenhuurwoning, vrije sector koop- of huurwoning wordt eveneens aangesloten bij de Grondprijzenbrief. Dat wil zeggen dat bij de betreffende functie en voor de betreffende locatie onder de gegeven marktomstandigheden wordt uitgegaan van de maximaal haalbare, veelal residueel bepaalde, grondprijs.

Daarbij past de opmerking dat inmiddels de Wet betaalbare huur in werking is getreden. De vraag of en hoe deze wet effect gaat krijgen op de door ons gehanteerde grondprijzen is nog onderwerp van gesprek en komt terug in de beleidsnota Wonen. Is er nog steeds sprake van voldoende vrije

marktruimte en dus het toepassen van het residuele principe of is het straks zo gereguleerd dat een genormeerde systematiek passender is.

Mocht een wooncoöperatie een maatschappelijke voorziening realiseren zoals bijvoorbeeld een huiskamer voor de buurt, dan wordt voor wat betreft de grondprijs voor het aantal vierkante meters maatschappelijke voorziening aangesloten bij de grondprijs voor bijzondere doeleinden uit de Grondprijzenbrief.

Economische meerwaarde afdracht
Op basis van het erfpachtrecht zijn alle erfpachters verplicht om economische meerwaarde af te dragen als de bestemming en daarmee het erfpachtrecht wijzigt. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen corporaties, coöperaties of commerciële eigenaren. De gemeente is eigenaar van de grond waarop de bestemming rust en deelt dus mee in de ontstane economische meerwaarde.

Er geldt alleen een uitzondering voor corporaties bij verdichting d.m.v. sloop/nieuwbouw op eigen locaties. Het bedrag van de economische meerwaarde wordt dan vervolgens door de gemeente (na een staatssteuntoets) weer beschikbaar gesteld binnen het project voor de openbare ruimte. Hierbij komen wel alle kosten die samenhangen met de sloop/nieuwbouw ontwikkeling voor rekening van de corporatie.

Conclusie
Grondbeleid van de gemeente speelt maar een bescheiden rol bij het oplossen van het financieringsvraagstuk van wooncoöperaties. We subsidiëren immers niet via het grondprijsbeleid. Desalniettemin zijn er wel degelijk mogelijkheden waarop we wooncoöperaties via gronduitgifte kunnen stimuleren en door middel van wijzigingen in het erfpachtbeleid kunnen bijdragen aan het verlichten van het financieringsvraagstuk. De huidige Utrechtse systematiek van grondprijzen en economische meerwaardeafdracht lijkt ons wel passend voor wooncoöperaties. Er wordt gekeken naar de functie en locatie van het perceel en niet naar de eigenaar, dus een wooncoöperatie die sociale huur realiseert, betaalt de grondprijs voor sociale huur. En een coöperatie die vrije sector huurwoningen realiseert, betaalt de grondprijs die voor dat segment geldt. Op die manier geven we ook uitvoering aan het gelijkheidsbeginsel.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. In het vierde kwartaal ontvangt u het volledige Uitvoeringsprogramma Wooncoöperaties waarin we in gaan op de verschillende manieren hoe wij wooncoöperaties kunnen stimuleren en ondersteunen om hun samenwoondroom te realiseren.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,