

BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2024, NUMMER 137

Datum	10 oktober 2024
Van	College B&W
Behandeld door	Luuk Huttenhuis
Doorkiesnummer	14 030
E-mailadres	Luuk.huttenhuis@utrecht.nl
Kenmerk	12816977
Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsragen jaargang 2024 nummer 137 van Cees Bos (Stadsbelang Utrecht) van 24 juli 2024 over “hoe succesvol is Utrecht in de betaalbare woningmarkt?”. De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

Vraag 1

Graag ontvangt Stadsbelang Utrecht de uitgewerkte regelingen en indien deze maatwerk zijn een aantal voorbeelden zoals gebruikt in anterieure overeenkomsten.

Antwoord 1

- *Antispeculatiebeding: zie bijlage voor standaard regeling in anterieure overeenkomsten. Het antispeculatiebeding wordt opgelegd bij nieuwbouwwoningen voor een periode van vijf jaar vanaf het moment van levering van de woning, dan wel de grond waarop de woning zal worden gerealiseerd.*
- *Zelfbewoningsplicht: zie bijlage voor standaard regeling in anterieure overeenkomsten. De zelfbewoningsplicht wordt opgelegd bij nieuwbouwwoningen voor vijf jaar na het moment van inschrijving van de koper in de Basisregistratie Personen (BRP) op het betreffende adres.*
- *Opkoopbescherming: zie [Huisvestingsverordening gemeente Utrecht | Lokale wet- en regelgeving \(overheid.nl\)](#) paragraaf 3.4 (artikel 65 – 70). De opkoopbescherming geldt voor de bestaande voorraad.*

Vraag 2

Stadsbelang Utrecht wil inzicht in;

- a) aantal gerealiseerde betaalbare nieuwbouwwoningen;
- b) aantal betaalbare koopwoningen in de te realiseren projecten (met afspraken betreffende reguleringsinstrumenten) waarvan de bouwvergunning reeds verstrekt is; welke definitie is dat in MPR (peilstok juli 2024)
- c) aantal betaalbare koopwoningen in harde planvoorraad van betaalbare, waarvoor de zelfbewoningsplicht, het anti speculatiebeding en het opkoopverbod zal gaan gelden.

Dit per jaar, per toegepaste maatregel. Tegelijk willen wij per instrument inzicht in de termijn waarvoor de bedingen/maatregelen zijn opgelegd.

Antwoord 2

In onderstaande tabel zijn de gevraagde aantallen opgenomen. De opgeleverde woningen voldoen aan de in dat jaar geldende NHG-grens (met/zonder energiebesparende maatregelen). In algemene zin kan gezegd worden dat de woningen vanaf 2023 opgeleverd worden met antispeculatiebeding en zelfbewoningsplicht. Dit komt omdat het [actieplan betaalbare koop](#) eind 2021 is vastgesteld. Sindsdien worden deze maatregelen meegenomen in de contractvorming van projecten. Het duurt in de regel minstens 2 jaar voordat de woningen op basis van nieuwe uitgangspunten worden opgeleverd (zogenaamd na-ijleffect) na de fase van contractvorming. De opkoopbescherming is enkel van toepassing op bestaande bouw en heeft dus geen betrekking op opgeleverde nieuwbouwwoningen.

In de huidige harde planvoorraad (definitie Gemeente Utrecht) zijn circa 4.150 betaalbare koopwoningen opgenomen. Dit is ongeveer 10% van de totale harde planvoorraad. De recent [aangepaste prijsgrenzen](#) voor betaalbare koop zullen hetzelfde na-ijleffect kennen. Vanaf juli 2024 worden deze nieuwe uitgangspunten toegepast bij contractvorming. We zullen daarom in 2026/2027 de eerste effecten zien van de aangepaste betaalbaarheidsgrens in de nieuwbouw.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v	Totaal
Gerealiseerd	108	171	90	28	59						456
Bouwvergunning verstrekt en opgeleverd						382					382
Harde plan capaciteit (definitie GU)							100	250	400	3.350	4.100
Totaal	108	171	90	28	59	382	100	250	400	3350	4938

Vraag 3

Stadsbelang Utrecht wil inzicht in de prijsontwikkeling van de in nieuwbouw gerealiseerde bestaande betaalbare koopwoningen. Op basis van een stukje deskresearch (met modelmatige waardering) moet hier eenvoudig antwoord op kunnen worden gegeven. Wat waren de VON prijzen en wat zijn de marktprijzen van vergelijkbare bestaande woningen per 01-07-2024?

Antwoord 3

De gemeente monitort jaarlijks de opleveringen en omvang van betaalbare koopwoningen. Nieuwbouwwoningen worden na opleveren niet gevolgd. Het is niet aan te geven hoe de gerealiseerde woningen tussen 2021 en 2024 zich hebben ontwikkeld omdat dit sterk afhankelijk is van locatie en omvang van de woning. Wat we wel kunnen constateren is dat de stijging van de gemiddelde WOZ-waarde tussen 2021 – 2024 in de gemeente Utrecht ca. 27% was. Een betaalbare koopwoning die in 2021 werd verkocht voor € 325.000 zal op basis van dit gemiddelde € 412.750 (+27%) waard zijn. De waardeontwikkeling kan echter groter of kleiner zijn afhankelijk van de locatie, kwaliteit van de woning of als de woningen bij aanvang onder de marktwaaarde zijn verkocht.

Vraag 4

Dit leidt bij Stadsbelang Utrecht tot de vraag of de verlaging van de grens de omvang van de voorraad betaalbare koopwoningen beïnvloedt? Graag een overzicht, met gebruik van bandbreedtes zoals hiernaast gesteld voorbeeld.

Antwoord 4

In de tabel zijn de waardes tot en met 2024 opgenomen (peildatum 1-1-2024) en is in kaart gebracht hoeveel betaalbare koopwoningen aanwezig waren in de voorraad volgens de in dat jaar geldende

NHG grens of betaalbaarheidsgrens (opslag voor energiebesparende maatregelen niet opgenomen). Van belang is om te benadrukken dat de peildatum WOZ één jaar achter loopt op de waardeontwikkeling in de markt.

In algemene zin is een dalend aantal woningen waar te nemen onder de NHG-grens of betaalbaarheidsgrens omdat de verkoopprijzen harder stijgen dan het ophogen van de NHG-grens of betaalbaarheidsgrens. Door de daling van woningwaardes in 2023 is het aantal woningen met een WOZ-waarde van 405.000 tussen 2023 en 2024 gestegen. Het verlagen van de grens zal ertoe leiden dat de voorraad die de gemeente Utrecht ziet als betaalbare koopwoningen zal dalen. Dit zal komend jaar in de jaarlijkse monitor verwerkt worden. Overigens is het binnen de nieuwe betaalbaarheidsgrens nog steeds mogelijk om betaalbare koopwoningen te realiseren die voldoen aan het de minimale oppervlakte eisen uit het Actieplan betaalbare koop. Wel is het realiseren van grotere betaalbare koopwoningen niet in alle wijken mogelijk. Daarnaast is in de afgelopen periode de NHG-grens sterk gestegen waardoor deze woningen voor minder mensen betaalbaar waren. De nieuwe betaalbaarheidsgrens zorgt er voor dat mensen met een middeninkomen in de stad een woning kunnen blijven kopen. (Fakton rapport 2022). Deze groep vervult een belangrijke rol in de stad, zoals leraren, zorgpersoneel en mensen werkzaam bij de politie. Het behouden van deze groep in de stad is daarom van essentieel belang. Zonder deze inkomensgroepen ontstaat een gemankeerde stad. Bovendien sluit deze grens aan bij de betaalbaarheidsgrens van het rijk.

Disclaimer: de cijfers wijken iets af van de '[monitor wonen in Utrecht](#)' omdat de nationale NHG-grens of betaalbaarheidsgrens is gebruikt. In de monitor zijn in de periode 2019-2021 geïndexeerde prijsgrenzen gebruikt. Destijds is jaarlijks de CPI toegepast op de NHG van 2018. Cijfers over 2024 publiceren we in de monitor zodra ook cijfers vanuit de woningcorporaties (huurprijzen) binnen en verwerkt zijn.

WOZ-waarde van koopwoningen in Utrecht (peildatum WOZ loopt jaar achter aangegeven jaartal van woningtelling)							
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
WOZ < 180.000	8836	4742	1778	763	370	120	203
180.000 < 200.000	3935	2454	1717	776	309	42	58
200.000 < 220.000	4440	3587	2093	1474	649	166	221
220.000 < 240.000	4810	3483	2873	2237	873	337	408
240.000 < 265.000	6712	5410	4390	3361	2433	703	1047
265.000 < 290.000	6294	6010	4950	4345	3000	1248	1814
290.000 < 310.000	4614	4574	4509	3652	3256	1762	1786
310.000 < 325.000	2909	3365	3239	3027	2470	1461	1609
325.000 < 355.000	5109	6459	6189	5775	5289	3655	3622
355.000 < 375.000	2729	3754	3993	3725	3911	2701	2558
375.000 < 390.000	1768	2758	2926	2900	3016	2017	1986
390.000 < 405.000	1541	2310	2732	2865	2865	2009	2626
405.000 < 435.000	2694	3863	4871	5273	5611	4542	4776
WOZ > 435.000	12666	17196	22712	28335	37924	51880	50333
WOZ onbekend	491	1717	3209	3261	1554	570	637
Totaal koopwoningen	69548	71682	72181	71769	73530	73213	73684
Totaal voorraad	150.825	153.845	156.678	159.670	162.450	165.399	167.123
NHG grens / BH-grens	€ 265.000	€290.000	€310.000	€325.000	€355.000	€405.000	€390.000

Woningen < NHG-grens / BH-grens	28.733	25.686	22.310	19.635	18.649	16.221	15.312
% t.o.v. totaal voorraad	19%	17%	14%	12%	11%	10%	9%

Vraag 5

Stadsbelang Utrecht heeft behoefte aan een extrapolatie van de WOZ waarde (op basis van de gemiddelde woningwaardestijging over de periode 01-01-2023 tot 01-07-2024), niet alleen in algemene zin maar ook per bandbreedte. Dit overzichtelijk gemaakt door een kolom toe te voegen aan de tabel met gecorrigeerde cijfers.

Antwoord 5

Na 1-1-2025 kan weer een goede balans opgemaakt worden hoe de waardeontwikkeling is geweest. Wat wel gezegd kan worden is dat de woningwaardes na een periode van daling in 2023 weer stijgen (zie bijvoorbeeld de marktinformatie van de NVM). Deze stijging lijkt sterker dan de inflatie. Het is daarom aannemelijk dat de betaalbare koopvoorraad verder zal dalen in lijn met de trend van de afgelopen jaren. Een extrapolatie is niet zinvol omdat hiervoor cijfers uit het recente verleden gebruikt moeten worden die een grillig verloop kennen.

Vraag 6

Is het college het met Stadsbelang Utrecht eens dat het huidig instrumentarium niet zorgt voor behoud en uitbreiding van de voorraad betaalbare koopwoningen?

Antwoord 6

Het langjarig behouden van betaalbare koopwoningen is lastig. De waardeontwikkeling van koopwoningen wordt bepaald op de vrije markt en kan door overheden beperkt worden beïnvloed. In de Raadsbrief Betaalbaar wonen en inzet fonds betaalbare koop is dit ook geconstateerd en zijn verschillende koopconstructies toegelicht. Hieruit volgt de conclusie dat langjarige borging lastig is en er onvoldoende middelen zijn voor het structureel toevoegen en langjarig behouden van betaalbare koopwoningen. Wij richten ons daarom op de volgende drie zaken:

- **uitbreiden van de voorraad:** *In de MPR is aangegeven dat tot en met 2040 een harde plancapaciteit beschikbaar is van 38.000 – 40.000 woningen. Van deze harde plancapaciteit wordt naar verwachting 10% gerealiseerd in de betaalbare koop. Daarbij onderzoeken we ook de mogelijkheid om in aanmerking te komen voor het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen zodat woningen betaalbaarder worden voor middeninkomens. Daarbij blijven we onderzoeken hoe we de betaalbare koopwoningen langjarig kunnen borgen.*
- **beschermen van de voorraad** *zodat deze terecht komt bij de doelgroep (middeninkomens) door het toepassen van opkoopbescherming, antispeculatiebeding, zelfbewoningsplicht en sinds 1 juli 2024 de vergunningsplicht voor betaalbare koopwoningen.*
- **stimuleren van wooncoöperaties:** *in de Raadsbrief Betaalbaar wonen en inzet fonds betaalbare koop is aangegeven dat we werken aan een voorstel om de middelen voor betaalbaar wonen in te zetten voor wooncoöperaties in de breedte voor zowel huur als koop, initiatieven vanuit Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) of andere vormen van collectief wonen. Met name bij wooncoöperaties kan langjarige betaalbaarheid beter worden geborgd.*

Vraag 7

Is het college het met ons eens de regulering los te laten wanneer de marktprijs van een huidige gereguleerde betaalbare koopwoning zich boven de grenswaarde betaalbare koop bevindt?

Antwoord 7

Nee, daar zijn wij het niet mee eens. In het geval van de opkoopbescherming (die van toepassing is op de bestaande voorraad), geldt juist dat de prijsgrens is gebaseerd op de WOZ-waardes van de Utrechtse woningen. Als de WOZ-waardes in het volgende jaar stijgen, dan stijgt ook deze grens.

Hierdoor beschermen wij altijd 60% van de voorraad. (zie huisvestingsverordening). Dit is in lijn met het doel van de opkoopbescherming, namelijk het beschermen van goedkope en middeldure woningen voor koopstarters en middeninkomens. Zoals ook uitgelegd in de [raadsbrief over de monitoring van de opkoopbescherming](#), is het aantal buy-to let aankopen in dit hogere segment (vanaf EUR 565.000) relatief klein. De zelfbewoningsplicht, het antispeculatiebeding en de vergunningplicht voor betaalbare koop gelden enkel voor de eerste verkoop van nieuwbouw betaalbare koopwoningen.

Vraag 8

Is het college het met Stadsbelang Utrecht eens dat moet worden gezorgd voor een blijvende betaalbare koopwoningvoorraad en dat de inzet van erfpacht hierbij kansrijk is? Zo ja, wanneer kunnen wij een voorstel van het college verwachten? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 8

Ja, het behouden van voldoende betaalbare woningen, zowel huur als koop, zijn voor ons van belang. Uit onderzoek blijkt dat het behouden van langjarig betaalbare koopwoningen lastig is en dat daar waar betaalbare koopwoningen onder de marktprijs worden verkocht in nieuwbouw de maatschappelijke waarde enkel toekomt aan de eerste koper. Dat is onwenselijk en we zien dat we nu met middenhuur betere mogelijkheden hebben om langjarige betaalbaarheid te borgen. In het proces van de beleidsnota wonen bekijken we de opties die het instrument erfpacht biedt om betaalbare koopwoningen langjarig betaalbaar te behouden.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Bijlage 1: Voorbeelden standaard anterieure overeenkomst

Kettingbeding Zelfbewoningsplicht

1.1 Koper is jegens de gemeente Utrecht (hierna: 'Gemeente') verplicht de Woning (bouwnummer(s) *** en ***) uitsluitend zelf (met zijn eventuele partner en gezinsleden) te bewonen. Deze verplichting eindigt vijf (5) jaar na het moment van inschrijving van Koper in de Basisregistratie Personen (BRP) op het betreffende adres.

1.2 In aanvulling op lid 1.1 van dit artikel is bewoning door eerstegraads bloed- of aanverwanten van Koper toegestaan en is materieel gelijkgesteld aan zelfbewoning door Koper.

1.3 Het is Koper niet toegestaan de Woning voor afloop van de in lid 1.1 van dit artikel genoemde termijn van vijf (5) jaar geheel of gedeeltelijk te verhuren, in vruchtgebruik te geven of daarop een ander zakelijk genotsrecht te vestigen of de Woning anderszins in gebruik te geven aan een derde.

1.4 Koper kan van de verplichting uit lid 1.1 van dit artikel ontheffing krijgen van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht indien zich voor afloop van de in lid 1.1 van dit artikel genoemde termijn van vijf (5) jaar omstandigheden voordoen die ten tijde van het aangaan van de koop(aannemings)overeenkomst redelijkerwijze niet te voorzien waren en ten gevolge van welke omstandigheden redelijkerwijze niet van Koper verlangd kan worden dat Koper de Woning zelf blijft gebruiken of doen gebruiken zoals vermeld in lid 1.1 of lid 1.2 van dit artikel. Een verzoek tot ontheffing zoals bedoeld in dit lid dient schriftelijk met opgave van de omstandigheden bij Gemeente te worden ingediend.

1.5 Onder de in lid 1.4 van dit artikel bedoelde omstandigheden wordt onder meer verstaan:

- a. overlijden van Koper of zijn/haar echtgeno(o)t(e) dan wel partner of overlijden van een inwonend gezinslid,
- b. echtscheiding, verbreking van een samenlevingsovereenkomst of verbreking van een partnerschapsregistratie,
- c. ingrijpende wijziging in het gezinsinkomen ten gevolge van arbeidsongeschiktheid, ziekte of werkloosheid,
- d. noodzakelijke wijzigingen van werk/woning of werk/woonklimaat op medische of sociale gronden of bij verandering van werkkring waarbij de Koper genoodzaakt is te verhuizen,
- e. indien Koper het vrije beheer over zijn vermogen verliest,
- f. verhuur van de Woning door Koper gedurende tijdelijk verblijf tot zes (6) maanden met uitloop tot maximaal twaalf (12) maanden, mits dit verblijf wel tijdelijk van aard blijft, van Koper in het buitenland,
- g. in geval van executoriale verkoop ex artikel 268 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek respectievelijk in geval van verkoop op grond van een machtiging van een rechter als bedoeld in artikel 174 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.

1.6 Bij verkregen ontheffing op grond van het bepaalde in lid 1.5 van dit artikel onder f is het bepaalde in bijlage 3 bij het Actieplan Middenhuur van overeenkomstige toepassing. Dit betekent dat Koper nadat ontheffing is verkregen mag de Woning derhalve voor afloop van de in lid 1.1 van dit artikel genoemde termijn van vijf (5) jaar niet mag verhuren voor een huurprijs hoger dan de maximale huurprijs die volgens voornoemde bijlage geldt voor een middenhuurwoning in het gebied <gemeente Utrecht (exclusief centrum) / Binnenstad en Stationsgebied> met het hetzelfde gebruiksoppervlakte. De huurprijzen in voornoemde bijlage hebben als prijspeil 1 januari 2018. In <bijlage C van de grondprijzenbrief 2023> van Gemeente (te vinden op de website van Gemeente (www.utrecht.nl)) zijn de geïndexeerde huurprijzen voor Geliberaliseerde woningen voor middenhuurMiddenhuurwoningen

voor <2023> opgenomen. Deze huurprijzen mogen jaarlijks per 1 januari, voor het eerst op 1 januari <2024>, verhoogd worden met een percentage van maximaal (het gemiddelde van de prijsindexcijfers van de maanden december t-2 tot en met november t-1) gedeeld door (het gemiddelde van de prijsindexcijfers van de maanden december t-3 tot en met november t-2), waarbij de prijsindexcijfers de cijfers uit de door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gepubliceerde Consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens zijn en de gemiddelde prijsindexcijfers worden berekend uit de prijsindexcijfers vermeld in het nummer van het Statistisch Bulletin, waarin het indexcijfer van november t-1 respectievelijk november t-2, al dan niet voorlopig, wordt gepubliceerd. In de hiervoor opgenomen formule staat 't' voor het jaar van de indexering en staat 't-1' respectievelijk 't-2' respectievelijk 't-3' voor het eerste respectievelijk tweede respectievelijk derde jaar voorafgaand aan het jaar van de indexering.

1.7 Bij niet of niet behoorlijke nakoming van het bepaalde in dit artikel verbeurt Koper aan Gemeente een boete van EUR 1.000,-- (zegge: duizend euro) per dag zolang de niet of niet behoorlijke nakoming voortduurt met een maximum van EUR 100.000,-- (zegge: honderdduizend euro), onverminderd het recht van Gemeente op aanvullende schadevergoeding en/of nakoming. Voornoemde bedragen worden jaarlijks per 1 januari, voor het eerst op 1 januari <2025>, verhoogd met 2%. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de partij die nalatig is of overtreedt. De boete is verschuldigd nadat Koper schriftelijk in gebreke is gesteld en Koper niet binnen acht (8) dagen na deze ingebrekestelling de niet of niet-behoorlijke nakoming of overtreding heeft hersteld.

Kettingbeding Anti-speculatiebeding

2.1 Het is Koper niet toegestaan om voor afloop van een periode van vijf (5) jaar vanaf het moment van levering van de Woning, dan wel de grond waarop de Woning zal worden gerealiseerd over te gaan tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van de Woning dan wel de grond waarop de Woning zal worden gerealiseerd aan derden, waaronder ook wordt begrepen het verlenen van een zakelijk genotsrecht.

2.2 Gemeente kan, al dan niet onder het stellen van voorwaarden, vrijstelling verlenen van de in lid 2.1 van dit artikel opgenomen verplichting.

Een vrijstelling kan onder meer worden verleend in het geval Koper redelijkerwijs genoodzaakt is de Woning te vervreemden, wegens:

- a. overlijden van Koper of zijn/haar echtgeno(o)t(e) dan wel partner of overlijden van een inwonend gezinslid,
- b. echtscheiding, verbreking van een samenlevingsovereenkomst of verbreking van een partnerschapsregistratie,
- c. ingrijpende wijziging in het gezinsinkomen ten gevolge van arbeidsongeschiktheid, ziekte of werkloosheid,
- d. noodzakelijke wijzigingen van werk/woning of werk/woonklimaat op medische of sociale gronden of bij verandering van werkkring waarbij de Koper genoodzaakt is te verhuizen;
- e. indien Koper het vrije beheer over zijn vermogen verliest,
- f. in geval van executoriale verkoop ex artikel 268 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, respectievelijk in geval van verkoop op grond van een machtiging van een rechter als bedoeld in artikel 174 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.

Een verzoek om toestemming zoals bedoeld in dit lid dient schriftelijk bij de Gemeente te worden ingediend.

2.4 Bij niet of niet behoorlijke nakoming van het bepaalde in dit artikel verbeurt Koper aan Gemeente een boete van EUR 100.000,-- (zegge: honderdduizend euro), onverminderd het recht van

Gemeente op aanvullende schadevergoeding en/of nakoming. Voornoemde bedrag wordt jaarlijks per 1 januari, voor het eerst op 1 januari <2025> , verhoogd met 2%. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van Koper. De boete is verschuldigd nadat Koper schriftelijk in gebreke is gesteld en Koper niet binnen acht (8) dagen na deze ingebrekestelling de niet of niet-behoorlijke nakoming of overtreding heeft hersteld.

Kettingbeding

3.1 Bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van de Woning dan wel of bij vestiging van een zakelijk genotsrecht daarop dienen de verplichtingen uit voorgaande artikelen 'Kettingbeding Zelfbewoningsplicht' en 'Kettingbeding Anti-speculatiebeding' alsmede dit artikel (Kettingbeding) met boetebeding in hun geheel in de overdrachtsakte of de akte van vestiging van het zakelijk genotsrecht te worden opgenomen en ten behoeve van Gemeente te worden bedongen en aangenomen. Dit op straffe van een onmiddellijk, zonder (nadere) ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete jegens Gemeente of diens rechtsopvolger(s) van EUR 100.000,-- (zegge: honderdduizend euro), onverminderd het recht van Gemeente op aanvullende schadevergoeding. Voornoemde bedrag wordt jaarlijks per 1 januari, voor het eerst op 1 januari <2025> , verhoogd met 2%. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de partij die nalatig is of overtreedt.

3.2 Na afloop van één van de in voorgaande artikelen 'Kettingbeding Zelfbewoningsplicht' en 'Kettingbeding Anti-speculatiebeding' genoemde perioden van vijf (5) jaar zal Gemeente op verzoek van Koper of diens rechtsopvolger schriftelijk bevestigen dat de betreffende periode van vijf (5) jaar is afgelopen en het bepaalde in het betreffende artikel niet langer van toepassing is.

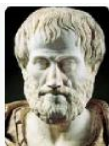
Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,



**STADSBELANG
UTRECHT**



“De ergste vorm van ongelijkheid is proberen ongelijke dingen gelijk te maken.”

— Aristoteles

Grieks filosoof (384 v. Chr. - 322 v. Chr.)

Schriftelijke vragen: Hoe succesvol is Utrecht in de betaalbare woningmarkt?

Utrecht, 24-07-2024

Bij het aantreden van het vorige college in 2018 maar ook in 2022 zijn maatregelen aangekondigd om het aantal goedkope en betaalbare koopwoningen op niveau te houden en uit te breiden. Ondertussen is het stadsbestuur druk bezig hieraan invulling te geven.

In 2020 heeft het toenmalige college aangegeven gemeentelijke instrumenten in te gaan zetten. Sindsdien worden de *zelfbewoningsplicht*, het *opkoopverbod* en het *anti-speculatiebeding* bij de onderhandeling met ontwikkelaars betrokken.

Stadsbelang Utrecht heeft eerder gesteld dat ‘zelfbewoningsplicht’ ertoe bijdraagt dat vooral eigenaren in een woning wonen, het anti- speculatiebeding de verhuisgeneigdheid van woningeigenaren inperkt en het opkoopverbod ertoe leidt dat niet alle woningen door huurders gaan worden bewoond.

Dat deze maatregelen niet geschikt zijn om de marktprijs te begrenzen, terwijl dit juist zo nodig is om alle Utrechters de kans te geven op een wooncarrière.

Stadsbelang Utrecht wil graag weten hoe de inzet van gemeentelijke reguleringsinstrumenten zich uiteindelijk heeft verhouden tot het behoud en uitbreiding van de voorraad betaalbare koopwoningen en betaalbaar houden van deze voorraad.

De gemeentelijke reguleringsinstrumenten beschouwd.

Stadsbelang wil allereerst inzoomen op de gemeentelijke reguleringsinstrumenten voor nieuwbouwwoningen; zelfbewoningsplicht, het opkoopverbod en het anti speculatiebeding (afdracht winst bij verkoop binnen een bepaalde tijd?). Het is ons onduidelijk hoe deze regelingen er uit zien en tot uitvoering worden gebracht.

- 1. Graag ontvangt Stadsbelang Utrecht de uitgewerkte regelingen en indien deze maatwerk zijn een aantal voorbeelden zoals gebruikt in anterieure overeenkomsten.**

Voorraad gereguleerde betaalbare koopwoningen in recent gerealiseerde en nog te realiseren nieuwbouwprojecten.

Hoe succesvol zijn we eigenlijk bij de realisatie van betaalbare nieuwbouwwoningen, meer specifiek bij de realisatie van betaalbare koopwoningen en blijven ze betaalbaar?

- 2. Stadbelang Utrecht wil inzicht in;**
 - a. aantal gerealiseerde betaalbare nieuwbouwwoningen;**
 - b. aantal betaalbare koopwoningen in de te realiseren projecten (met afspraken betreffende reguleringsinstrumenten) waarvan de bouwvergunning reeds verstrekt is;**
 - c. aantal betaalbare koopwoningen in harde planvoorraad van betaalbare, waarvoor de zelfbewoningsplicht, het anti speculatiebeding en het opkoopverbod zal gaan gelden.**

Dit per jaar, per toegepaste maatregel. Tegelijk willen wij per instrument inzicht in de termijn waarvoor de bedingen/maatregels zijn opgelegd (Graag zoals onderstaande tabel)

Betaalbare koopwoningen (nieuwbouw)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029-ev
Voorzien (totaal harde/zachte voorraad)										
Gerealiseerde betaalbare koopwoningen										
Waarvan met zelfbewoningsplicht										
a. € 310.000 / € 328.600 (energiezuinig) per 01-01-2020 tot ?										
b. € 325.000 / € 344.500 (energiezuinig) per 01-01-2021 tot?										
c. € 355.000 / € 376.300 (energiezuinig) per 01-01-2022 tot?										
d. € 405.000 / € 429.300 (energiezuinig) per 01-01-2023 tot?*										
e. € 435.000 / € 461.100 (energiezuinig) per 01-01-2024 tot?*										
f. € 390.000 per 01-07-2024										
Waarvan met opkoopverbod										
a. € 310.000 / € 328.600 (energiezuinig) per 01-01-2020 tot ?										
b. € 325.000 / € 344.500 (energiezuinig) per 01-01-2021 tot?										
c. € 355.000 / € 376.300 (energiezuinig) per 01-01-2022 tot?										
d. € 405.000 / € 429.300 (energiezuinig) per 01-01-2023 tot?*										
e. € 435.000 / € 461.100 (energiezuinig) per 01-01-2024 tot?*										
f. € 390.000 per 01-07-2024										
Waarvan met anti-speculatiebeding:										
a. € 310.000 / € 328.600 (energiezuinig) per 01-01-2020 tot ?										
b. € 325.000 / € 344.500 (energiezuinig) per 01-01-2021 tot?										
c. € 355.000 / € 376.300 (energiezuinig) per 01-01-2022 tot?										
d. € 405.000 / € 429.300 (energiezuinig) per 01-01-2023 tot?*										
e. € 435.000 / € 461.100 (energiezuinig) per 01-01-2024 tot?*										
f. € 390.000 per 01-07-2024										
* = gereguleerde dure koopwoningen										

Van de gerealiseerde betaalbare woningen is de woningprijs niet begrensd, dit betekent concreet dat de marktprijs naar gelang de marktontwikkeling kan stijgen of dalen. De gemiddelde koopwoningprijs is vanaf 2021 tot heden met +/- 32 procent gestegen. Wat een betaalbare koopwoning was in 2021, kan nu een dure koopwoning zijn.

- 3. Stadsbelang Utrecht wil inzicht in de prijsontwikkeling van de in nieuwbouw gerealiseerde bestaande betaalbare koopwoningen. Op basis van een stukje deskresearch (met modelmatige waardering) moet hier eenvoudig antwoord op kunnen worden gegeven. Wat waren de VON prijzen en wat zijn de marktprijzen van vergelijkbare bestaande woningen per 01-07-2024?**

Aandeel betaalbare koopwoningen in de bestaande voorraad.

In 2018 bestond de Utrechtse woningmarkt voor 28.000 eenheden uit goedkope en betaalbare koopwoningen (tot € 265.000), dit is in de tussentijd gedaald naar zo'n 16.700 eenheden (prijsspeil 2023 o.b.v. maximale verkoopprijs van € 405.000 / 429.300 (energiezuinig)).

Voor het berekenen van de omvang van de betaalbare voorraad wordt gebruik gemaakt van het WOZ-prijsspeil per peildatum 01-01-2023 van de Utrechtse woningvoorraad. De ontwikkelingen op de woningmarkt hebben ondertussen niet stilgestaan, de gemiddelde marktprijs van woningen is met zo'n 11% gestegen t.o.v. het prijspeil per 1 januari 2023.

De raad heeft recent ingestemd met een verlaging van de betaalbare koopgrens tot € 390.000 (*Raadsvoorstel Nieuwe betaalbaarheidsgrens koopwoningen en prijsgrens zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding*). Hierdoor zal een verschuiving plaatsvinden in de hoeveelheid betaalbare koopwoningen in Utrecht.

1. Dit leidt bij Stadsbelang Utrecht tot de vraag de verlaging van de grens de omvang van de voorraad betaalbare koopwoningen beïnvloedt? Graag een overzicht, met gebruik van bandbreedtes zoals hiernaast gesteld voorbeeld.
2. Stadsbelang Utrecht heeft behoefte aan een extrapolatie van de WOZ waarde (op basis van de gemiddelde woningwaardestijging over de periode 01-01-2023 tot 01-07-2024), niet alleen in algemene zin maar ook per bandbreedte. Dit overzichtelijk gemaakt door een kolom toe te voegen aan de tabel met gecorrigeerde cijfers.

Cijfers 2020, bron gemeente Utrecht			
Aantal koopwoningen WOZ-bandbreedte (peilmoment 1-1-2019)			V
Van	tot	Aantal	>
0	180000	1264	
180000	200000	1617	
200000	220000	1906	
220000	240000	2604	
240000	260000	3249	
260000	280000	3514	
280000	300000	4020	
300000	307000	1238	
NHG grens 2020		307000	
Betaalbare koop			

Dure woningen niet reguleren, de verkoopprijs begrenzen via erfpachtvoorwaarden.

Stadsbelang Utrecht wil de voorraad blijvende betaalbare koopwoningen uitbreiden, is van mening dat de inzet van het huidige instrumentarium zijn doel voorbijschiet. Dat op termijn (onder invloed van prijsstijging) vooral 'gereguleerde' dure koopwoningen zijn gerealiseerd. Vanwege dit gegeven stelt Stadsbelang Utrecht voor de zelfbewoningsplicht en anti speculatiebeding prijsafhankelijk te maken. Zodra de marktprijs van de gerealiseerde gereguleerde woningen meer dan de grenswaarde betaalbare koop, deze los te laten.

Tegelijk stelt Stadsbelang Utrecht voor om het instrument erfpacht op korte termijn in te voeren voor alle nieuwbouwwoningen en voor de betaalbare koopwoningen een verkoopprijsbegrenzing in te bouwen in de erfpachtovereenkomsten. Want alleen zo hou je een blijvende betaalbare koopwoningvoorraad.

3. Is het college het met Stadsbelang Utrecht eens dat het huidige instrumentarium niet zorgt voor behoud en uitbreiding van de voorraad betaalbare koopwoningen?
4. Is het college het met ons eens de regulering los te laten wanneer de marktprijs van een huidige gereguleerde betaalbare koopwoning zich boven de grenswaarde betaalbare koop bevindt
5. Is het college het met Stadsbelang Utrecht eens dat moet worden gezorgd voor een blijvende betaalbare koopwoningvoorraad en dat de inzet van erfpacht hierbij kansrijk is? Zo ja, wanneer kunnen wij een voorstel van het college verwachten? Zo nee, waarom niet?

Tot zover.

Namens Stadsbelang Utrecht

Cees Bos