

Actieplan betaalbare koopwoningen 2021

*Maatregelen om het woningaanbod in het betaalbare
koopsegment in Utrecht te beschermen en te vergroten*

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Maatregelen korte termijn.....	7
3	Maatregelen iets langere termijn	11
4	Ontwikkelingen op rijksniveau	15

1 Inleiding

De Utrechtse woningmarkt staat onder druk. We zien dat de koopprijzen nog nooit zo hoog zijn geweest. Voor bestaande huizenbezitters zonder verhuishwens is dit niet zo'n probleem, maar als starter of doorstromer op de woningmarkt is de zoektocht naar een passende woning een grote opgave. Zij moeten vaak genoegen nemen met een woning die niet aansluit op hun woonbehoefte. Het wordt daarom steeds moeilijker voor huishoudens met een middeninkomen om in de stad te blijven wonen. Omdat wij ons in de Woonvisie als doel hebben gesteld dat we iedereen binnen redelijke termijn een (t)huis willen bieden willen we de woningmarkt voor middeninkomens verbeteren. Bovendien dragen huishoudens met een middeninkomen voor een belangrijk deel bij aan het functioneren van de stad, bijvoorbeeld doordat zij een 'sleutelberoep' vervullen. Zonder voldoende betaalbaar aanbod boeten we als stad in op aantrekkelijkheid, waardoor dergelijke voor de stad essentiële beroepsgroepen onder druk komen te staan. Het toevoegen en borgen van betaalbare koopwoningen kan bovendien ook zorgen voor meer buurtbinding in wijken waar nu relatief veel woningen verhuurd worden. De woonduur in een koopwoning is doorgaans langer en daardoor hebben dergelijke huishoudens over het algemeen meer binding met hun woning en woonomgeving.

Voor wie?

Verkenningen naar de woonbehoeften uit januari 2020 (van Companen, STEC en ABF) leveren, deels onderling aanvullend, het volgende beeld op: de ontwikkeling van woonbehoeften op grond van huishoudensontwikkelingen in combinatie met actuele woonwensen gaat voor het grootste deel uit naar (centrum) stedelijke woonmilieus. Met de wetenschap dat Utrecht - door de krapte - een aanbod gedreven woningmarkt kent en iedere woning een bewoner vindt, is het actuele beeld dat de grootste discrepantie zit tussen plancapaciteit en behoefte in de centrum stedelijke milieus met een zekere dichtheid en nabijheid van centrumvoorzieningen. De betaalbare koopwoning die hierbij past is met name interessant voor starters op de woningmarkt en jonge gezinnen met een middeninkomen. Zij kiezen zowel voor appartementen als grondgebonden woningen in stedelijk setting. Appartementen zijn, gelegen in een iets rustigere omgeving, zoals bijvoorbeeld het gebied Parkwijk, ook interessant voor ouderen die een koopwoning elders in de stad of regio achterlaten.

Daarnaast is er een minder grote, maar blijvende, vraag naar meer ontspannen woonmilieus met daarin ruimte voor betaalbare grondgebonden woningen en iets duurdere woningen gericht op doorstroming (die – als deze niet wordt opgekocht voor verhuur - een betaalbare woning in de stad achterlaten). Het is van belang om beide woonmilieus in balans te houden bij de verdere groei van de stad.

We willen het aantal betaalbare woningen (huur en koop) voor middeninkomens daarom toe laten nemen en borgen dat een kwalitatief goed middensegment ook op langere termijn beschikbaar blijft in de stad. Voor het middenhuursegment beschikken we sinds december 2017 over het Actieplan middenhuur, met daarin onze inzet op het langjarig borgen van kwalitatief goede en betaalbare huurwoningen voor middeninkomens. Dit Actieplan wordt inmiddels als onderdeel van de 'Woonvisie 2019: Utrecht beter in balans' beschouwd en maakt daarom vast onderdeel uit van het gemeentelijk woonbeleid. Voor het betaalbare koopsegment ontbreekt tot op heden een dergelijk Actieplan, terwijl dit segment onze aandacht hard nodig heeft. Voorliggende Actieplan betaalbare koopwoningen wordt daarom beschouwd als aanvulling op de Woonvisie 'Utrecht beter in balans'.

Om de mogelijkheden in beeld te brengen om ook voor betaalbare koopwoningen een Actieplan op te stellen hebben we de adviesbureaus Rebel en Springco de opdracht geven om **mogelijke maatregelen en kansrijke locaties te identificeren om betaalbare koopwoningen toe te voegen**

en langjarig te borgen. Mede op basis van hun aanbevelingen hebben we het voorliggende Actieplan betaalbare koopwoningen als aanvulling op het gemeentelijk woonbeleid opgesteld.

Met de voorgestelde maatregelen wordt zo goed als mogelijk gebruik gemaakt van de mogelijkheden die wij lokaal hebben om bij te sturen op de koopwoningmarkt. Eén van de belangrijke conclusies uit het rapport van Rebel is echter dat het instrumentarium voor gemeenten beperkt is en er daarom een belangrijke rol is weggelegd voor het Rijk. Verderop in dit Actieplan gaan wij nader in op de vraagstukken waarbij wij het Rijk om hulp vragen.

Parallel aan de totstandkoming van voorliggend Actieplan is vanuit twee fracties in de gemeenteraad op 17 juni 2021 het initiatiefvoorstel Actieplan Wooncoöperaties Utrecht aangeboden. We zien de doelstelling van dit plan als complementair aan het voorliggende Actieplan betaalbare koopwoningen (zie ook paragraaf [3.1](#)). Het College van B&W zal nog specifiek reageren op het initiatiefvoorstel, zodat de raad deze reactie kan betrekken bij de bespreking en besluitvorming over dit voorstel.

1.1 Onderzoeksvragen

In het rapport ‘Stimuleren nieuwbouw betaalbare koopwoningen’ van Rebel en Springco komen de volgende vragen aan bod:

Hoofdvraag: *identificeer mogelijke maatregelen en kansrijke locaties om betaalbare koopwoningen toe te voegen en langjarig te borgen.*

De vraag is onderverdeeld in drie deelvragen:

1. Analyse van mogelijke maatregelen (kwalitatief): inzicht in het instrumentarium en toelichting op kansen en beperkingen daarvan voor het (langjarig) borgen van prijs en kwaliteit bij de bouw van betaalbare koopwoningen;
2. Inzicht in overige regelingen (kwalitatief): dit bestaat uit twee delen, dit zijn a. financieringsvormen om koop langjarig betaalbaar te houden (zoals koopgarant) of de instap voor starters in een (duurdere) koopwoning mogelijk te maken, waar dit mogelijk is en daarmee de langjarige beschikbaarheid van koopwoningen voor deze doelgroep te vergroten (zoals koopstart, huur-koop, duo-koop, etc.) en b. “nieuwe” woonvormen, zoals coöperatief wonen, zelfstandig wonen met gedeelde voorzieningen, etc. (hierbij zowel vraag als mogelijkheden in realiseren aanbod betrekken) inclusief inschatting omvang van de doelgroep;
3. Analyse kansrijke locaties voor het marktconform toevoegen van betaalbare koopwoningen (kwantitatief): inzicht in kansrijke locaties voor het marktconform toevoegen van betaalbare koopwoningen, zowel geredeneerd vanuit prijs als vanuit kwaliteit.

1.2 Uitgangspunten

Aanvullend op de maatregelen die we in dit Actieplan betaalbare koopwoningen nemen hanteren we de volgende uitgangspunten:

- Een betaalbare koopwoning in Utrecht heeft een **maximale verkoopprijs** tot de NHG-grens¹ (bij nieuwbouw vrij op naamprijs). In 2021 is deze grens €325.000, respectievelijk €344.500 als er energiebesparende voorzieningen worden meegefinancierd. Voor het beschermen van de koopwoningvoorraad tegen buy-to-let hanteren we een hogere grens (zie maatregelen [2.1](#) en [2.4](#));
- We hanteren een **overgangsperiode** voor het toepassen van de maatregelen in dit Actieplan. Deze zijn alleen van kracht bij projecten waarvoor op het moment van vaststelling van dit Actieplan nog geen uitgangspunten of afspraken zijn vastgelegd met een initiatiefnemer (of zijn opgenomen in tenderdocumenten) over het te realiseren woningbouwprogramma. Afhankelijk van het project kan dat zijn in een start- of intentiedocument, programmatische uitgangspunten, SPvE, bouwenvolop of andersoortige overeenkomst. Het college kan in dergelijke gevallen het Actieplan betaalbare koopwoningen wel van toepassing verklaren als de gemeente en de betrokken initiatiefnemer dit gezamenlijk overeenkomen;
- In het Actieplan middenhuur is op voorspraak van de gemeenteraad ([A2017/76](#)) een hardheidsclausule opgenomen. Op basis daarvan kan het college afwijken van de toepassing van de uitgangspunten van het Actieplan als projectspecifieke omstandigheden daar om vragen, bijvoorbeeld om initiatiefnemers de kans te geven meer kwaliteit toe te voegen aan de woning. In lijn met het Actieplan middenhuur hanteren we ook voor de maatregelen in het Actieplan betaalbare koopwoningen een **hardheidsclausule**: het college kan omwille van de integrale kwaliteit en economische haalbaarheid afwijken van de toepassing van dit Actieplan, bijvoorbeeld voor het faciliteren van innovatieve en bijzondere woonvormen. Over afwijkingen wordt jaarlijks gerapporteerd bij het MPR;
- We **reguleren waar nodig, maar bewaken** daarbij dat dit niet ten koste gaat van **ons bouwtempo**. Vooral omdat we gebaat zijn bij het creëren van meer aanbod is het van belang dat marktpartijen blijven investeren in het betaalbare koopsegment;
- Gezien bovenstaand uitgangspunt **evalueren** we de maatregelen in dit Actieplan **periodiek**: als marktontwikkelingen om een andere aanpak vragen sturen we bij. Bij de implementatie van maatregelen houden we er daarom rekening mee dat deze gemakkelijk aan te passen of op te heffen zijn als marktomstandigheden daar om vragen.

1.3 Actieplan betaalbare koopwoningen als operationalisering en verdieping van de Woonvisie

Onze aandacht voor betaalbare koopwoningen is niet nieuw. In 2018 is in de gemeenteraad motie 2018/252 Betaalbare koopwoningen aangenomen, waarin het college is gevraagd "te onderzoeken welke nieuwe regelingen voor betaalbare koopwoningen passend zijn in Utrecht en welke aanpassingen hiervoor nodig zijn" en kansrijke regelingen op te nemen in de Woonvisie en Stadsakkoorden en de raad te informeren". In de Woonvisie 'Utrecht beter in balans' 2019 is onder andere de prijsgrens voor het betaalbare koopsegment (NHG-grens) en de inzet op het toevoegen van meer kwalitatief goede en marktconforme betaalbare koopwoningen nader gedefinieerd. In de Woonvisie is daarnaast aangegeven dat we het betaalbare koopsegment zien als prijssegment voor

¹ Periodiek door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) vastgesteld op basis van de gemiddelde koopsom in Nederland. Zie ook: [Gemiddelde koopsom en kostengrenzen - NHG](#);

huishoudens met een bruto jaar inkomen tot ongeveer €60.000². Het college heeft vervolgens in maart 2020 een brief aan de gemeenteraad gestuurd over betaalbare koopwoningen, waarin is aangekondigd als operationalisering van de woonvisie een uitvoeringsplan op te stellen. Vooruitlopend daarop is in de brief aangekondigd per direct een anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht toe te passen bij nieuwbouw betaalbare koopwoningen, om te borgen dat nieuw aanbod beschikbaar komt (en blijft) voor reguliere woningzoekenden.

Op dit moment zien we dat onze inzet op het betaalbare koopsegment nog onvoldoende is om het in de Woonvisie geformuleerde doel te bereiken: urgent een inhaalslag maken in de middencategorie voor de behoefte op de korte termijn, om het streefpercentage van 25 procent in 2040 te behalen en met een toename van kwalitatief goede woningen te zorgen voor een betere doorstroming op de woningmarkt. Zoals Rebel ook in haar rapport definieert zijn de afgelopen jaren de prijzen van koopwoningen hard gestegen, waardoor er steeds minder betaalbare koopwoningen zijn. Indien ook naar de toekomst toe de woningprijzen harder blijven stijgen worden koopwoningen steeds minder betaalbaar en daarmee minder toegankelijk voor middeninkomens. Het lukt ons tot nu toe nog onvoldoende deze neergaande trend te doorbreken met nieuwbouw.

Gezien bovenstaande is het van belang dat we nog steviger bijsturen op de koopwoningmarkt om te borgen dat er voldoende passend woningaanbod is voor middeninkomens op de Utrechtse woningmarkt. Allereerst vraagt dit om een nog forsere inzet op het bouwen van kwalitatief goede betaalbare koopwoningen. Alleen daarmee zijn we er echter nog niet. Als we een inhaalslag willen maken is het echter randvoorwaardelijk dat we zorgen dat de woningen die we toevoegen ook langjarig betaalbaar blijven. Ook het beschermen van de bestaande voorraad is essentieel om op korte en lange termijn te zorgen voor voldoende aanbod.

1.4 Maatregelen op korte en iets langere termijn

De maatregelen die in dit Actieplan zijn opgenomen zijn verschillend van aard. Enerzijds zijn er maatregelen die vanaf de vaststelling van dit Actieplan toegepast kunnen worden. Anderzijds zijn er maatregelen die nog om nadere uitwerking, voorbereiding en/of besluitvorming vragen. Er is daarom onderscheid gemaakt tussen maatregelen op korte termijn en maatregelen op iets langere termijn. We doen dit naar analogie van de aanpak die we hebben gehanteerd bij het Actieplan middenhuur, waarin bij vaststelling ook gevraagd is om nader onderzoek naar het inzetten van extra instrumenten om de ambities te realiseren. De maatregelen op korte en iets langere termijn zijn ten slotte complementair aan elkaar. Zoals hierboven genoemd is het bijvoorbeeld randvoorwaardelijk dat inzet op korte termijn om in gebiedsontwikkelingen kansen te benutten voor het toevoegen van betaalbare koopwoningen op de iets langere termijn ook wordt opgevolgd met maatregelen om deze woningen langjarig betaalbaar te houden en te borgen in de stad.

² De hoogte van de hypotheek die een huishouden met een dergelijk inkomen kan afsluiten fluctueert op basis van de actuele rentestand en leennormen. Op het moment van schrijven van dit Actieplan kan een éénpersoonshuishouden met een bruto jaarinkomen van €60.000 een maximale hypothecaire lening afsluiten van €309.578 op basis van 1,03% 10 jaar vaste rente met een maandlast van €1.000 bruto. (Bron: Rabobank).

2 Maatregelen korte termijn

2.1 De prijsgrens voor de toepassing van de zelfbewoningsplicht wordt verhoogd naar twee keer de NHG-grens (nu €650.000)

Tot nu toe passen we de zelfbewoningsplicht toe bij de nieuwbouw van betaalbare koopwoningen tot de NHG-grens om het opkopen van koopwoningen om te verhuren tegen te gaan (we passen dit standaard toe bij nieuwe betaalbare koopwoningen op eigen grondlocaties en daar waar we er op private grondlocaties afspraken over kunnen maken). Uit [onderzoek van het Kadaster](#) blijkt echter dat aankopen van particuliere beleggers steeds meer opschuiven naar het duurdere segment: in twee jaar tijd is het aandeel buy-to-let aankopen boven de €310.000 bij appartementen gestegen van 10% naar 20% en bij grondgebonden woningen van ruim 30% naar ruim 60%. Woningen worden daarmee beleggingsobjecten en deze beleggers concurreren met starters op de woningmarkt en troeven hen nogal eens af.

De mogelijkheden om door te stromen vanuit een betaalbare koopwoning naar een duurdere koopwoning nemen hierdoor af, wat indirect zorgt voor een lager aanbod aan betaalbare koopwoningen. Bovendien is de kans aanwezig dat door de zelfbewoningsplicht alleen bij betaalbare koopwoningen toe te passen een 'waterbedeffect' optreedt en het aantal buy-to-let aankopen in duurdere prijscategorieën toeneemt.

We definiëren daarom een effectgebied voor de zelfbewoningsplicht dat reikt tot twee keer de NHG-grens (twee keer zo hoog als de bovengrens voor betaalbare koopwoningen). Hiermee beweegt de prijsgrens automatisch mee zodra de NHG-grens wordt bijgesteld. Hiermee verruimen we weliswaar niet direct het aanbod in het betaalbare koopsegment, maar verruimen we wel de mogelijkheden voor huidige eigenaren van een betaalbare koopwoning om door te stromen naar een duurdere koopwoning en voorkomen we dat de druk in het duurdere segment groter wordt. Bovendien kan het verder beperken van buy-to-let een positief effect hebben op de leefbaarheid in buurten waar nu relatief veel (tijdelijke) verhuur plaatsvindt en er daardoor minder buurtbinding is. Het verhogen van de prijsgrens past ook in de lijn die eerder is ingezet met het loslaten van de WOZ-schaarstegrens in de Huisvestingsverordening. Ook duurdere nieuwbouw koopwoningen zijn een deel van de schaarse woningvoorraad die we willen beschermen. We houden de marktontwikkelingen in zowel het nieuwbouwsegment als de bestaande voorraad in het oog en bepalen op basis daarvan of het bijstellen van deze grens op termijn nodig is (zie ook maatregel [2.4](#)).

Bewoning door bloed- of aanverwanten blijft net als bij betaalbare koopwoningen toegestaan, bijvoorbeeld voor studerende (klein)kinderen. Daarnaast blijven de mogelijkheden om ontheffing te krijgen van de zelfbewoningsplicht – bijvoorbeeld door overlijden, scheiding of een ingrijpende inkomensverandering – gelijk aan de huidige regeling. Ook de geldingsduur van de zelfbewoningsplicht blijft hetzelfde: 5 jaar vanaf het moment van inschrijving in de Basisregistratie Personen (BRP) op het betreffende adres. Het eigendomsrecht beperkt vooralsnog de mogelijkheid om de geldingsduur van de zelfbewoningsplicht langer te laten gelden dan deze periode. In onze gesprekken met het Rijk willen we verkennen of het mogelijk is te zorgen voor een goede juridische basis om een zelfbewoningsplicht langer van toepassing te laten zijn.

Sinds [maart 2020](#) passen we bij nieuwe betaalbare koopwoningen een anti-speculatiebeding toe, waarvoor we ook een geldingsduur van 5 jaar hanteren. Ook de toepassing hiervan blijft hetzelfde.

Bovenstaande legitimeert ook waarom we een opkoopbescherming voor de bestaande koopwoningvoorraad willen toepassen (zie hiervoor maatregel [2.4](#)).

2.2 Voor het opnemen van betaalbare koopwoningen in woningbouwprogramma's wordt blijvend aangesloten bij de kwalitatieve ondergrens die gehanteerd wordt voor middenhuurwoningen

Door de stijgende huizenprijzen komt de prijs-kwaliteitverhouding van een betaalbare koopwoning steeds meer onder druk te staan. We willen voorkomen dat deze prijs-kwaliteitverhouding verder verschaalt. Bij nieuwbouw houden we daarom nadrukkelijker rekening met een minimale kwaliteit. We doen dit naar analogie van het Actieplan middenhuur, dat voorschrijft dat een woning minimaal 50m² GBO groot moet zijn. Voor de Binnenstad en het Stationsgebied ligt deze minimeis met 40m² GBO iets lager.

Op dit moment wordt het Actieplan middenhuur geëvalueerd, waarbij ook wordt gekeken naar een eventuele verdere differentiatie van de hoogte van de minimum m²-eis. We onderzoeken hoe we het onderscheid tussen het centrumgebied en de rest van de stad verder kunnen verfijnen (bijvoorbeeld naar analogie van de nadere differentiatie die gemaakt is voor Merwede deelgebied 5: minimaal 40m² tot 80m² en gemiddeld 60m² GBO). Het is ons doel met de uitgangspunten voor betaalbare koopwoningen blijvend aan te sluiten bij het Actieplan middenhuur. Een eventuele toekomstige differentiatie van de minimale m²-eis voor middenhuurwoningen zal daarom ook gelden voor betaalbare koopwoningen.

De toepassing van een kwalitatieve ondergrens voor betaalbare koopwoningen is wel anders dan we bij middenhuurwoningen doen. We kunnen hierover namelijk geen afspraken maken met een eigenaar die de woning gegarandeerd 20 jaar in dezelfde prijscategorie houdt, zoals we bij middenhuur met beleggers afspreken. Ook hanteren we bij koopwoningen daarom geen bandbreedte van prijzen en oppervlaktes. Wel maken we bij het opnemen van betaalbare koopwoningen in woningbouwprogramma's anterieur afspraken over een kwalitatieve ondergrens. Als we bij het beoordelen van en het maken van afspraken over een woningbouwprogramma zien dat de huidige marktwaarde het toepassen van een minimumoppervlak niet toelaat, kiezen we ervoor om geen reguliere betaalbare koopwoningen in het betreffende woningbouwprogramma op te nemen (maar bijvoorbeeld middenhuur of één van de in [hoofdstuk 3](#) genoemde varianten).

Bij de toepassing houden we nadrukkelijk rekening met de toekomstige ontwikkeling van de prijs-kwaliteitverhouding. Om ervoor te zorgen dat deze niet binnen een korte periode te ver uiteenloopt, gaat bij nieuwbouw de voorkeur uit naar woningen waarbij voor het minimumoppervlak bij aanvang al niet de maximale verkoopprijs voor een betaalbare koopwoning wordt gevraagd (op dit moment €325.000). Bij gebiedsontwikkelingen sturen we daarom waar mogelijk op het toevoegen van betaalbare koopwoningen waar de verkoopprijs het liefst ruim onder de NHG-grens ligt met in achtneming van de kwalitatieve ondergrens. Hoewel we geen invloed hebben op de prijsontwikkelingen beogen we op die manier betaalbare koopwoningen toe te voegen die bij oplevering, maar ook op lagere termijn, een goede prijs-kwaliteitverhouding hebben.

Rebel en Springco hebben voor ons in beeld gebracht dat op dit moment nog overal in de stad betaalbare koopwoningen met een minimummetrage gebouwd kunnen worden. Vooral in (delen van) Overvecht, Leidsche Rijn en Vleuten – De Meern is de m² prijs op dit moment dusdanig dat het toevoegen van betaalbare koopwoningen met een prijs-kwaliteitverhouding ruim boven de kwalitatieve ondergrens goed mogelijk is. We realiseren ons echter dat als de huidige prijsontwikkeling zich doorzet dit op termijn wellicht niet meer overal mogelijk is. Juist daarom is de uitwerking van de in

paragraaf [3.1](#) en [3.3](#) voorgestelde maatregelen voor de iets langere termijn belangrijk om betaalbare koopwoningen door de hele stad beschikbaar te houden. We willen namelijk niet dat betaalbare koopwoningen op termijn slechts in een aantal wijken beschikbaar zijn. De maatregelen op de iets langere termijn hangen dus nauw samen met het kunnen borgen van de kwaliteit van betaalbare koopwoningen in de stad.

Bij innovatieve en bijzondere woonvormen passen we maatwerk toe (in lijn met de in paragraaf [1.2](#) opgenomen hardheidsclausule). Bijvoorbeeld doordat voorzieningen gedeeld kunnen worden buiten de woning en daarmee een iets kleiner woonoppervlak acceptabel is.

Een kanttekening bij deze maatregel is dat de prijs-kwaliteitverhouding niet langjarig is geborgd. We leggen deze immers niet juridisch vast. Voor het langjarig borgen van betaalbare koopwoningen stellen we echter andere beheersmaatregelen voor (zie maatregel [3.3](#)).

2.3 In gebiedsontwikkelingen benutten we kansen voor het toevoegen van betaalbare koopwoningen

Uit het rapport van Rebel en Springco blijkt dat het vergroten van het aanbod aan betaalbare koopwoningen in een krappe woningmarkt het meest voor de hand ligt. We willen hier daarom nadrukkelijker op in zetten bij gebiedsontwikkelingen; we willen kansen benutten op locaties waar het toevoegen van betaalbare koopwoningen vooral haalbaar is. We doen dit met inachtneming van het pijlschema uit de Woonvisie: wijkgericht sturen we op het middensegment, waarbij we projectspecifiek een afweging maken tussen huur en koop. We beogen niet om bestaande (harde) plannen aan te passen, maar om bij toekomstige en voorlopige plannen zo veel mogelijk bij te sturen.

Eerder hebben we via een locatielijst in het [Stadsakkoord Wonen](#) een afspraak gemaakt over het toevoegen van extra betaalbare woningen. Ter verfijning van deze locatielijst zoeken we naar projecten waar extra betaalbare koopwoningen kunnen worden toegevoegd aan woningbouwprogramma's (naast het regulier uitbreiden van de planvoorraad met nieuwe projecten). We kijken daarvoor in eerste instantie of onze eigen locaties hiervoor geschikt zijn. Parallel kijken we naar locaties die onze partners in ontwikkeling nemen (en waar nog geen overeenkomsten liggen).

De zoektocht naar meer ruimte voor betaalbare koopwoningen wordt in eerste instantie gedaan op basis van de huidige budgettaire kaders: we zoeken binnen projecten naar ruimte, waar nodig met behulp van middelen die ingezet kunnen worden voor betaalbaar wonen. Aanvullend kijken we naar mogelijke bijdragen aan deze opgave vanuit het Rijk en provincie. Richting een nieuwe bestuursperiode kan opnieuw de afweging worden gemaakt of er meer financiële middelen ingezet moeten worden om het toevoegen van meer betaalbare koopwoningen mogelijk te maken. Het inzetten van extra middelen kan bijvoorbeeld noodzakelijk zijn om koopwoningen goedkoper aan te bieden en/of langjarig te behouden (zie ook maatregel [3.3](#));

2.4 Zodra dit mogelijk is wordt gebruik gemaakt van de (aankomende) wettelijke bevoegdheid om een opkoopbescherming toe te passen bij bestaande betaalbare koopwoningen

Bij maatregel [2.1](#) is aangegeven dat uit Kadasteronderzoek blijkt dat het aandeel buy-to-let aankopen toeneemt. Daarbij hebben wij onze inzet, in de vorm van een zelfbewoningsplicht, beschreven voor nieuwbouwwoningen. Hieronder stellen wij voor om een zelfbewoningsplicht, via een opkoopbescherming, ook voor bestaande koopwoningen in te voeren. Dit willen wij in beginsel stadsbreed doen. Wij vinden namelijk dat zo veel mogelijk betaalbare koopwoningen beschikbaar moeten zijn en blijven voor eigenaar-bewoners. Zowel bij de totstandkoming van de

opkoopbescherming als bij de implementatie van deze maatregel trekken wij nauw samen op met de G4+Eindhoven.

De opkoopbescherming voor bestaande woningen heeft een vergelijkbare werking als de zelfbewoningsplicht die wij bij nieuwbouw toepassen: bij de aankoop van de woning is de voorwaarde van kracht dat de woning (op een aantal uitzonderingen na) niet gebruikt mag worden om te verhuren. Het belangrijkste verschil is dat we de zelfbewoningsplicht in overeenkomsten opnemen, waar we straks privaatrechtelijk op handhaven voor alle categorieën koopwoningen. De opkoopbescherming heeft een vergelijkbare werking, maar wordt daarentegen onderdeel van de Huisvestingsverordening. Handhaving van de opkoopbescherming verloopt via het publiekrechtelijke spoor.

Samen met G4 + Eindhoven zijn wij al langere tijd in overleg met het Ministerie van BZK over het beschermen van de koopwoningvoorraad voor reguliere woningzoekenden. Dat heeft afgelopen jaar geresulteerd in een wetsvoorstel voor een opkoopbescherming, waarin inmiddels zowel door de Tweede Kamer als de Eerste Kamer mee is ingestemd. Een gemeente kan daardoor naar verwachting per 1 januari 2022 in buurten waar schaarste is aan betaalbare koopwoningen (of in het kader van de leefbaarheid in de buurt) een opkoopbescherming invoeren. Het is dan niet meer mogelijk om een betaalbare koopwoning te kopen en deze vervolgens te verhuren zonder vergunning. Via de Huisvestingsverordening kunnen we vastleggen voor welke buurten deze opkoopbescherming geldt. Bij het voorstel tot vaststelling van de aangepaste huisvestingsverordening zullen we, zoals hiervoor genoemd, het schaarste- of leefbaarheids criterium onderbouwen. Daarnaast onderbouwen we daarin de noodzaak en de geschiktheid van het toepassen van de maatregel in de betreffende buurten, de vast te stellen WOZ-waardegrens en de aan te wijzen categorieën van woonruimten. Ons vertrekpunt bij de uitwerking is dat we een zo groot mogelijk deel van de koopwoningvoorraad willen beschermen.

De opkoopbescherming zoals die nu door de Tweede Kamer is vastgesteld heeft een aantal kanttekeningen:

- Op de eerste plaats is het segment waarop de regeling van toepassing kan worden verklaard beperkt tot 'goedkope en middeldure koopwoningen'. Het is te verwachten dat, als de aanleiding voor buy-to-let niet wordt weggenomen, het opkopen zich verplaatst naar woningen net boven deze grens. Om een 'waterbedeffect' te voorkomen willen we daarom een breder prijssegment definiëren. We zoeken daarom met de G4+Eindhoven naar een oplossing om de prijsgrens zo ruim mogelijk te stellen. Net als bij de zelfbewoningsplicht die we bij nieuwbouw toepassen (zie maatregel [2.1](#)) houden we hierbij de marktontwikkelingen in het oog en kan tussentijdse bijstelling noodzakelijk zijn.
- De regeling die nu is ontworpen is niet voor één uitleg vatbaar. We zijn in afwachting van een aanvulling op de memorie van toelichting. Ook daarom vinden wij het belangrijk om met G4+Eindhoven een zo veel mogelijk gelijklopende regeling te ontwikkelen (met voldoende ruimte voor lokale keuzes). De gedachte hierachter is dat de rechtspraak mogelijke interpretatieverschillen beter accepteert als de grote steden één lijn hanteren.

Zoals hierboven genoemd werken wij voor de toepassing van de opkoopbescherming ambtelijk nauw samen met de G4+Eindhoven om een gelijklopende regeling te ontwerpen voor onze lokale Huisvestingsverordeningen. We streven er naar dit zo spoedig mogelijk gereed te hebben.

3 Maatregelen iets langere termijn

3.1 Het stimuleren van innovatieve en bijzondere woonvormen (tussen huur en koop)

Om betaalbare woningaanbod te vergroten zien we ook kansen in het stimuleren van innovatieve en bijzondere woonvormen, bijvoorbeeld ook woonvormen tussen huur en koop in.

In gezamenlijkheid bouwen (zoals CPO) of een wooncomplex bezitten (woon-/koopcoöperatie) kan helpen om betaalbaar wonen mogelijk te maken waar dat regulier niet kan. Dit geldt ook voor het casco opleveren van woningen, zodat de koper deze zelf (gefaseerd) af kan bouwen en het realiseren van kleinere zelfstandige woningen, met gedeelde voorzieningen buiten de woning.

Innovatieve en bijzondere woonvormen zijn niet voor alle doelgroepen geschikt of door alle doelgroepen gewenst, maar kunnen zeker een bijdrage leveren. We benutten daarom kansen voor locaties (zoals Zuilense Vecht), kijken naar (mogelijkheden voor) en resultaten uit pilots en leren van goede ervaringen elders. Via onze kwartiermaker nieuwe woonconcepten en bewonersinitiatieven en onze samenwerking met het Stadmakersfonds helpen we initiatieven op dit gebied tot realisatie te laten komen.

Aandachtspunten zijn dat het inzetten op deze woonvormen binnenstedelijk niet altijd mogelijk is (bijvoorbeeld doordat er sprake is van grotere bouwblokken) en dat het langjarig betaalbaar houden weliswaar mogelijk is, maar alleen bij deelnemers in een samenwoonconstructie die hier bewust voor kiezen. Ook vraagt het voor kopers doorgaans intensieve begeleiding.

Samenhang met het Actieplan wooncoöperaties: betaalbare koopwoningen via (C)PO en innovatieve concepten

De vraag naar locaties waar bewoners hun woonwens zelf kunnen invullen - al dan niet in combinatie met werken, zorg of andere functies - is in Utrecht al lang aanwezig. Zoals hierboven genoemd wordt dit ook ondersteund (kwartiermaker nieuwe woonconcepten en bewonersinitiatieven, samenwerking met het Stadmakersfonds). Hoewel in het onderzoek van Rebel het inzetten op (C)PO op grote schaal als minder kansrijk wordt geacht, weten we dat (C)PO - en andere bijzondere woonvormen - effectief kunnen zijn om de vraag naar en het aanbod van betaalbaar wonen bij elkaar te brengen.

(C)PO omvat volgens onze definitie alle vormen die de toekomstige bewoner van een huis in staat stelt zelf (geheel of gedeeltelijk) de verschijningsvorm en inrichting van zijn huis (mede) te bepalen. Al dan niet in combinatie met ander functies, zoals zorg. Mede-opdrachtgeverschap en cascowoningen (waarbij de bewoner de woning gefaseerd zelf afbouwt of uitbreidt) vallen ook binnen deze definitie.

Op een aantal plekken in de stad kan dit – in de context van maatregel [2.2](#) en in samenhang met het initiatiefvoorstel Actieplan Wooncoöperaties - een aantrekkelijke manier zijn om woningen alsnog in de categorie betaalbare koop te realiseren. (C)PO wordt in Utrecht overigens tegen marktconforme prijzen beschikbaar gesteld. Om gelijktijdig huishoudens met lagere inkomens de kans te bieden via (C)PO een nieuwbouw- woning te realiseren, is aanvullende inzet (in de projecten) noodzakelijk. In de aanloop naar de besluitvorming zal het college nog reageren op het initiatiefvoorstel Actieplan Wooncoöperaties. Zoals genoemd beschouwen we de doelstelling van het initiatiefvoorstel als complementair aan voorliggend Actieplan betaalbare koopwoningen.

3.2 Met ontwikkelaars worden afspraken gemaakt over het aanbieden van betaalbare koopwoningen aan huishoudens met een middeninkomen

In de Huisvestingswet is het niet toegestaan voor gemeenten om koopwoningen specifiek toe te wijzen aan middeninkomens. Om er toch voor te zorgen dat deze woningen zo veel mogelijk terecht komen bij de juiste inkomensgroep willen we ontwikkelaars vragen woningen specifiek aan middeninkomens aan te bieden. Het gaat hierbij dus slechts om het vrijwillig aanbieden van woningen aan deze inkomensgroep, zonder dat dit juridisch afdwingbaar is of dat er een beperking is de woningen aan een andere inkomensgroep aan te bieden.

We pakken dit in eerste instantie op met onze partners die het Stadsakkoord Wonen hebben ondertekend. Om woningen onder de aandacht te brengen bij middeninkomens kunnen ontwikkelaars bijvoorbeeld actief hun marketingkanalen inzetten of een (wacht)lijst van geïnteresseerden opstellen. We starten hiervoor een pilot naar analogie van de succesvolle [pilot](#) voor het aanbieden van middenhuurwoningen via WoningNet.

Omdat we voor middenhuurwoningen al een inkomensvoorrangsgroep hebben gedefinieerd is het logisch hier voor betaalbare koopwoningen op aan te sluiten. Dit betekent dat we ontwikkelaars vragen betaalbare koopwoningen aan te bieden aan eenpersoonshuishoudens met een bruto jaarinkomen tot €57.164 of aan meerpersoonshuishoudens met een bruto jaarinkomen tot €67.557 (prijspeil 1 januari 2021). Hierbij hanteren we dezelfde uitzonderingsgroepen zoals gedefinieerd in de [nadere regel](#) voor middenhuur, zodat huishoudens met een hoger inkomen die bijvoorbeeld betalingsverplichtingen hebben voor een studieschuld of restschuld na verkoop ook binnen deze inkomensgrenzen vallen.

3.3 Er wordt een nader voorstel voorbereid met maatregelen om koopwoningen langjarig betaalbaar te houden

In paragraaf [2.3](#) is aangegeven dat we in gebiedsontwikkelingen kansen willen benutten voor het toevoegen van betaalbare koopwoningen. Het toevoegen van betaalbare koopwoningen helpt echter alleen op de korte termijn. Om het aanbod aan betaalbare koopwoningen ook op langere termijn te vergroten is het van belang dat koopwoningen die gebouwd worden niet alleen bij de eerste verkoop betaalbaar zijn. Hiervoor zijn maatregelen nodig: het langjarig borgen van betaalbaarheid vraagt namelijk om grip op de doorverkoopprijs. Hiermee wordt feitelijk een nieuw product gecreëerd, waarmee het 'beleggingsdeel' uit de woning wordt gehaald.

Om dit ten uitvoer te brengen zetten we samen met onze partners in op het realiseren van een fonds van waaruit woningen worden aan- en verkocht. Aanvullend hierop past dat fonds zogenoemde 'koopvarianten' toe om koopwoningen die (na verloop van tijd) een hogere marktwaaarde hebben dan de NHG-grens toch (weer) beschikbaar te krijgen voor middeninkomens. Specifiek voor het betaalbaar houden van voormalige sociale huurwoningen zetten we ten slotte gericht ons erfpachtinstrumentarium in (bij de verkoop van corporatiewoningen): door een deel van de grond in erfpacht te houden kunnen we ook bij deze woningen sturen op de doorverkoopprijs.

De uitwerking en uitvoering van bovengenoemde maatregelen vraagt om een zorgvuldige voorbereiding en afweging en het inzichtelijk maken van de financiële consequenties (en daarmee dus ook aparte besluitvorming). Hieronder worden de maatregelen wel al nader geduid, maar door de complexiteit ervan (en bijbehorende financiële en juridische afwegingen) volgt er voor de daadwerkelijke uitwerking en inzet van deze maatregelen een separaat raadsvoorstel.

Het opzetten van een fonds voor betaalbare koopwoningen

Een fonds stelt ons in staat om zowel het in eigendom nemen van een deel van een woning als het toepassen van koopvarianten (en daarmee het reguleren van de aan- en verkoopprijs) te financieren. Door in een fonds samen te werken met partners – zoals marktpartijen, Provincie en Rijk - kan volume en slagkracht gecreëerd worden (hoe meer middelen, hoe meer betaalbare koopwoningen) en risico gedeeld. Omdat waardevermeerdering en verrekende korting terugvloeien in het fonds kan het revolverend worden ingericht. Middelen kunnen dan opnieuw worden ingezet voor betaalbare koopwoningen en voor marktpartijen is er daardoor de mogelijkheid om (beperkt, maar risicoloos) rendement te maken. De kopgroep van partners die het Stadsakkoord Wonen hebben ondertekend heeft aangegeven samen met de gemeente te willen onderzoeken hoe een dergelijk fonds gezamenlijk kan worden opgezet. Vooral ook om ervoor te zorgen dat de woningen langjarig betaalbaar blijven en niet alleen de eerste koper profiteert van een betaalbare koopwoning. De gemeente zal de kopgroep dus voor het vervolg betrekken bij de invulling van het Actieplan.

Een van de voordelen van het verkopen van woningen vanuit een fonds is dat vanuit die positie ook kan worden bepaald aan welke koper de woning wordt verkocht. Hiermee biedt het fonds de mogelijkheid woningen specifiek aan te bieden aan huishoudens met een middeninkomen (of bijvoorbeeld specifiek aan starters). Een kanttekening is dat het opzetten van een fonds complex is en er startkapitaal voor nodig is om het toepassen van verschillende regelingen tot stand te brengen. Ook moeten er in het fonds voldoende reserves opgenomen worden om toekomstige prijsdalingen op te vangen. Daarnaast moet het fonds volgens de juiste condities worden ingericht om het voor marktpartijen en woningcorporaties aantrekkelijk te maken om deel te nemen. Deze aspecten vragen daarom om een nadere uitwerking.

Het toepassen van koopvarianten (vanuit bovengenoemd fonds)

Om het aanbod aan betaalbare koopwoningen maximaal te vergroten zien we ook mogelijkheden om duurdere koopwoningen binnen de financieringsmogelijkheden van middeninkomens te krijgen. Dit kan gedaan worden door deze onder de marktprijs te verkopen in een zogenoemde 'koopvariant'. Hierbij wordt bijvoorbeeld een korting gegeven door de verkopende partij (of gemeente), die bij doorverkoop weer verrekend wordt. (Wijze van verrekening hangt af van de variant die wordt toegepast en de waarde(ontwikkeling) van de woning).

Rebel heeft voor ons in haar rapport een aantal koopvarianten geduid en adviseert ons over de inzetbaarheid daarvan. Volgens Rebel zijn dit in zichzelf interessante constructies om de betaalbaarheid van woningen te vergroten en om woningen langdurig in het betaalbare segment te houden, maar is de inzet vooral kansrijk als de gemeente zelf woningen in eigendom neemt en een terugkooprecht organiseert³. Voor ontwikkelaars en woningcorporaties is het volgens Rebel niet altijd interessant dergelijke varianten aan te bieden (Voor ontwikkelaars omdat ze de woning ook zonder deze constructies kunnen verkopen, voor woningcorporaties omdat deze constructies complex zijn en het vaak een vermogensbeslag op de balans betekent).

Bij het nader uitwerken en afwegen van mogelijke voorstellen kijken we daarom vooral naar varianten die door gemeenten zelf worden toegepast, zoals de koopgarantregeling in Ede en 'Betaalbare Koopwoningen Zaanstad'. Belangrijke aandachtspunten zijn de schaalbaarheid van dergelijke regelingen met bijbehorende middelen die hiervoor nodig zijn en het beperken van het vraagstimulerende effect die een dergelijke regeling met zich mee kan brengen (we willen voorkomen

³ Het ontwikkelen en in beheer nemen van woningen is geen kerntaak van de gemeente. Kansrijke koopvarianten moeten daarom in die context te worden beschouwd.

dat vooral de eerste koper profiteert). Bovendien zijn ook voor een gemeente dergelijke constructies complex en betekent het een vermogensbeslag op de balans.

Wij zien het toepassen van koopvarianten vooral als kansrijk in combinatie met het opzetten van een fonds, omdat vanuit die constructie - afhankelijk van de manier waarop het fonds wordt ingericht - woningen aan- en verkocht kunnen worden of met een terugvloeiende korting weer opnieuw koopvarianten toegepast kunnen worden. Bovendien kunnen de benodigde investeringen en risico's gedeeld worden als in het fonds meerdere partijen deelnemen.

Bestaande corporatiewoningen bij verkoop langjarig betaalbaar houden

Naar aanleiding van [Motie 2020/420 Meer betaalbare koopwoningen door erfpacht, verleggen van meerwaardeafdracht](#) kan de gemeente het erfpachtinstrumentarium gericht inzetten om bestaande corporatiewoningen bij verkoop langjarig betaalbaar te houden. De meerwaarde die op de grond ontstaat doordat de functie van de woning verandert van 'sociale huurwoning' naar 'koopwoning' wordt in erfpacht uitgegeven. Door een deel van de grondwaarde in erfpacht uit te geven hebben we als gemeente een instrument in handen om te sturen op de hoogte van de doorverkoop prijs van een koopwoning. Het eigendom van grond plus "opstal" (de woning zelf) is daarmee immers niet volledig in bezit van de eigenaar-bewoner, maar voor een deel van de gemeente. Hierdoor kan de gemeente voorwaarden stellen aan de hoogte van de prijs waarvoor de grond plus opstal wordt doorverkocht binnen een bepaalde termijn (bijvoorbeeld minimaal 20 jaar, naar analogie van de minimale exploitatietermijn voor middenhuurwoningen).

Ook de bovenstaande maatregel vraagt verdere uitwerking en besluitvorming (en nemen we dus mee in het genoemde raadsvoorstel). We kijken daarvoor nadrukkelijk naar de ervaringen die momenteel worden opgedaan bij het project 'de Veiling' in Leidsche Rijn. Een gerichte erfpachtregeling kent namelijk gelijkenis met de regeling 'duokoop' die bij dit project op initiatief van de ontwikkelaar is toegepast. Ook helpen de ervaringen die daar worden opgedaan in de bredere afweging om het gemeentelijke erfpachtinstrumentarium in te zetten voor de borging van betaalbare koopwoningen.

Het voordeel voor de koper – naast het verruimen van de beschikbaarheid aan koopwoningen binnen zijn prijsklasse - is dat er een lagere hypothecaire financiering nodig is, omdat voor een deel van de grond alleen een erfpachtcanon betaald hoeft te worden. Ook is deze regeling fiscaal aftrekbaar. Naar verwachting zijn de maandlasten daarmee lager dan wanneer de grond volledig hypothecair gefinancierd wordt (en waarschijnlijk relatief gunstig ten opzichte van een huurwoning). Een kanttekening is echter dat er voor de koper geen volledige vermogensopbouw mogelijk is.

4 Ontwikkelingen op rijksniveau

Zoals eerder genoemd is één van de conclusies uit het rapport van Rebel dat het instrumentarium voor gemeenten om bij te sturen op de koopwoningmarkt beperkt is en dat er een belangrijke rol is weggelegd voor het Rijk. De gemeente kan vooral wat betekenen in de woningmarkt door het bijbouwen van woningen te faciliteren. Het overgrote deel van de maatregelen (die ook betrekking hebben op de bestaande woningvoorraad) ligt bij het Rijk als systeemverantwoordelijke voor de woningmarkt. We stemmen onze inzet steeds af op de 'brede' lobbyagenda. We vragen het Rijk ons te helpen bij de volgende vraagstukken:

Het uitbreiden van de opkoopbescherming naar duurdere bestaande koopwoningen (in lijn met onze inzet om een zelfbewoningsplicht ook bij duurdere nieuwbouw koopwoningen toe te passen)

Hoewel we blij zijn met de wetswijziging die ons de bevoegdheid geeft om een opkoopbescherming in te voeren voor betaalbare koopwoningen vragen wij het Rijk deze regeling verder uit te breiden naar een groter prijsgebied in bestaande woningvoorraad (verder dan het effectgebied). Gezien de bij maatregel [2.1](#) genoemde resultaten uit onderzoek van het Kadaster – en onze (toekomstige) inzet op de zelfbewoningsplicht en de opkoopbescherming - verwachten wij namelijk dat buy-to-let aankopen in de toekomst steeds meer plaats zullen vinden in de hogere prijscategorieën van de bestaande koopwoningvoorraad. Net als bij nieuwbouw zien we ook in de bestaande voorraad een indirecte mogelijkheid om betaalbare koopwoningen beschikbaar te krijgen voor middeninkomens, doordat huidige bewoners van een betaalbare koopwoning door kunnen stromen naar een duurdere bestaande koopwoning. Daarnaast zijn we beducht voor een waterbedeffect. Beleggers schuiven een segment op. Om het beoogde resultaat zo groot mogelijk te maken is het van belang dat we ook deze voorraad maximaal beschermen tegen particulieren die woningen kopen om te verhuren.

Toewijzingsregels voor koopwoningen

Tot 2014 was er in de Huisvestingswet voor gemeenten een bevoegdheid om koopwoningen toe te wijzen. Op basis van de huidige Huisvestingswet is er voor de gemeente Utrecht echter geen wettelijke grondslag meer voor het toewijzen van koopwoningen (dit geldt alleen nog voor de Waddengemeenten). Net als bij middenhuurwoningen kan het bieden van voorrang echter wel helpen om meer woningen beschikbaar te krijgen voor middeninkomens en zorgen voor een verdere versnelling van de doorstroming vanuit sociale huurwoningen. Vooralsnog kunnen we hier als gemeente alleen vrijwillige afspraken over maken (zie maatregel [3.2](#)).

Het Rijk heeft ons onlangs wel de publiekrechtelijke mogelijkheid gegeven om te experimenteren met de bestemmingscategorie sociale koop (door het Rijk is hiervoor de prijsgrens gekoppeld aan de NHG-grens). Hiervoor moet via een doelgroepenverordening de beoogde doelgroep voor deze woningen worden vastgesteld. We onderzoeken of en hoe we dit instrument in kunnen zetten.

Ondersteuning bij fondsvorming voor betaalbare koopwoningen

Zoals bij maatregel [3.3](#) is benoemd willen we inzetten op een fonds voor betaalbare koopwoningen, in samenwerking met onze partners. Om voldoende volume en slagkracht te kunnen creëren zijn en blijven we in gesprek met het Rijk om te onderzoeken hoe zijn ons daarbij kunnen ondersteunen. We zien niet alleen een rol voor het Rijk op het gebied van financiering, maar bijvoorbeeld ook in de vorm van ondersteuning bij het opzetten en schaalbaar maken van een fonds. We trekken hiervoor nauw samen op met de G4+Eindhoven.

Het onderzoeken van (fiscale) systeemveranderingen die zorgen voor een gelijk spelveld op de koopwoningmarkt

Een van de conclusies van Rebel ten aanzien van de inzet van het Rijk is dat het bijsturen op de koopwoningmarkt om drastische hervormingen vraagt, die politiek deels gevoelig liggen. Hierbij wordt vooral gedacht aan fiscale maatregelen, zoals het zwaarder belasten van inkomsten uit verhuur (voor beleggers) of uit vermogen (voor woningeigenaren) en het afbouwen of aanpassen van de hypotheekrenteaftrek. Specifiek ten aanzien van dat laatste is er nu momentum, vanwege de lage rentestand en daardoor het relatief lage effect op de betalingsmogelijkheden van kopers (fiscale voordeel is laag). Bij veel van deze maatregelen is het overigens, gezien de complexiteit van de woningmarkt, onduidelijk welk effect ze hebben op de prijsstelling. We vragen het Rijk daarom te onderzoeken welke wijzigingen er in het fiscale stelsel doorgevoerd kunnen worden, zodat er een gelijk spelveld ontstaat op de koopwoningmarkt.