

Voorstel aan de gemeenteraad

Raadsvoorstel Nieuwe betaalbaarheidsgrens koopwoningen en prijsgrens zelfbewoningsplicht / anti- speculatiebeding

Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Trudy Maas/Jamal Belkasmi
Kenmerk	12225098
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Ja
Geheim	Nee

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. Het Addendum Actieplan betaalbare koop (2024) vast te stellen, waarmee de volgende wijzigingen in de Woonvisie Utrecht beter in Balans (2019) en het Actieplan betaalbare koop (2021) worden doorgevoerd:
 - a. Het wijzigingen van het grensbedrag voor betaalbare koopwoningen van de Nationale Hypotheek Garantie grens (NHG Grens) naar de betaalbaarheidsgrens die het Rijk hanteert voor betaalbare koopwoningen;
 - b. Het gelijkstellen van de prijsgrens voor de toepassing van het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht aan de prijsgrens voor opkoopbescherming;
 - c. Deze nieuwe grensbedragen zijn niet van toepassing op de nieuwbouw van betaalbare koopwoningen waarvoor op moment van besluit van de raad al een IDOC (intentiedocument dat vastgesteld wordt door college volgens het Utrecht Plan Proces), SPVE (Stedenbouwkundig Programma Van Eisen), Bouwenvelop of SP (Stedenbouwkundig Plan) is vastgesteld, dan wel tenderprocedure is gestart of een overeenkomst met een ontwikkelaar is gesloten, waarin voorwaarden over betaalbare koopwoningen zijn vastgelegd.
2. Het onder 1 genoemde besluit direct na publicatie in werking te laten treden op basis van artikel 1.4 van de Referendumverordening.
3. Het Addendum genoemd onder beslispunt 1 te beschouwen als aanvulling op het Actieplan betaalbare koop en de 'Woonvisie Utrecht beter in balans' (2019) en het Addendum op te nemen in de 'Omgevingsvisie Utrecht' - als onderdeel van het thematische beleid - en de internetpagina <https://omgevingsvisie.utrecht.nl/> hierop aan te passen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Samenvatting

Met dit raadsvoorstel wordt de betaalbaarheidsgrens voor nieuwbouwwoningen gekoppeld aan de betaalbaarheidsgrens van het Rijk. Dit betekent dat de betaalbaarheidsgrens niet langer gekoppeld is aan de NHG-grens zoals vastgesteld in de [Woonvisie Utrecht beter in Balans \(2019\)](#) en het [Actieplan betaalbare koopwoningen \(2021\) en daarmee vanaf 1 januari 2024](#) aangepast wordt van EUR 435.000 naar EUR 390.000 (prijspeil 2024). Daarnaast wordt de reikwijdte van het anti-speculatiebeding gelijkgetrokken met de reikwijdte van de opkoopbescherming. Het anti-speculatiebeding zal dus gaan gelden voor woningen met een prijsgrens tot EUR 587.000 (prijspeil 2023).

Context

Aanleiding

Het kabinet wil tot en met 2030 900.000 woningen realiseren waarvan twee derde in de categorie betaalbaar. Op dit moment geldt voor de gemeente Utrecht de NHG-grens (Nationale Hypotheek Garantie) als grens voor wat een betaalbare koopwoning is. Door de sterke stijging van de NHG-grens zijn woningen met die prijs voor minder mensen betaalbaar, omdat de inkomens het afgelopen jaar minder zijn gestegen dan de NHG-grens. Daarom heeft het kabinet per 2023 de grens voor wat zij als betaalbare koopwoningen ziet, losgekoppeld van de NHG-grens en een lagere betaalbaarheidsgrens voor koopwoningen ingevoerd, namelijk EUR 355.000.

In de anterieure overeenkomsten en contracten hebben wij opgenomen – conform het woonbeleid – dat een betaalbare koopwoning een woning is met een verkoopprijs tot aan deze NHG-grens. Nu de NHG-grens sterk gestegen is en door het Rijk een andere betaalbaarheidsgrens is ingesteld, stellen wij voor om een nieuwe betaalbaarheidsgrens vast te stellen, zodat woningen ook daadwerkelijk betaalbaar blijven voor de doelgroep middeninkomens. Een wijziging van deze grens zorgt ervoor dat de betaalbaarheidsgrens wordt verlaagd van EUR 435.000 naar EUR 390.000 in 2024. Hierdoor borgen we dat er nog steeds betaalbare koopwoningen worden gerealiseerd.

Voor lopende contracten, waarin afgesproken is dat de NHG-grens ook de grens is voor betaalbare koopwoningen, maar ook bij vastgestelde IDOC's, SPVE's, Bouwenveloppen en SP's, kunnen we deze niet met terugwerkende kracht aanpassen. Een nieuwe grens is daarom pas van toepassing bij nieuw vast te stellen IDOC's, SPVE's en SP's alsmede nieuw te sluiten overeenkomsten vanaf datum besluitvorming. Op dit moment zijn er voorstellen in voorbereiding om het Utrechts Plan Proces aan te passen. De nieuwe betaalbaarheidsgrens wordt dan onderdeel van de voorgestelde nieuwe planproducten.

Daarnaast wordt voorgesteld voor om ook de reikwijdte van het anti-speculatiebeding gelijk te stellen aan de prijsgrens opkoopbescherming (vastgesteld op EUR 587.000,-- per 1-7-2023). Met de besluitvorming over het [raadsvoorstel actieplan betaalbare koop in december 2021](#) is ook het besluit genomen om deze grens op tweemaal de NHG-grens te zetten. Bij toekomstige aanpassingen zou deze grens meebewegen. Er is destijds toegezegd dat de marktontwikkelingen in zowel het nieuwbouwsegment als de bestaande voorraad in de gaten worden gehouden en op basis daarvan bekeken zou worden of het bijstellen van deze grens op termijn nodig is.

Bij vaststelling van het Actieplan Betaalbare Koopwoningen werd de grens vastgesteld op tweemaal de NHG-grens, welke toen uitkwam op EUR 610.000 (2021) en in 2024 zal deze grens EUR 870.000 worden. Doordat de NHG-grens de afgelopen 3 jaar sterk is gestegen, is dit niet meer in verhouding tot het oorspronkelijke doel van deze grens. Een wijziging naar de grens voor de opkoopbescherming betekent een wijziging van EUR 870.000 naar EUR 587.000 in 2024. Dit is in lijn met het doel van de opkoopbescherming en de zelfbewoningsplicht, namelijk het beschermen van betaalbare koopwoningen 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 587.000) relatief klein. Het in stand houden van de huidige grens voor het anti-speculatiebeding draagt daarom niet bij aan het beter beschermen van betaalbare koopwoningen.

Juridische context

Voor het toepassen van deze maatregelen in het Actieplan betaalbare koopwoningen en de Woonvisie zijn is volgende juridische kader van toepassing:

- Woningwet: de Woningwet biedt de mogelijkheid een Woonvisie vast te stellen (woningwet artikel 42). Het Actieplan betaalbare koopwoningen is een operationalisering van de Woonvisie. De raad stelt de visie vast op grond van zijn kaderstellende bevoegdheid

Beslistermijn

Snelle besluitvorming over de betaalbaarheidsgrens is dringend gewenst zodat zoveel mogelijk nieuwe projecten onder deze verlaagde grens vallen en betaalbare koopwoningen beter bereikbaar zijn voor de doelgroep koopstarters en inwoners met een middeninkomen.

Gemeentelijke financiële Situatie

Eventuele bezuinigingen hebben geen invloed op de uitkomst van de besluitvorming.

Beoogd effect

Door de nieuwe betaalbaarheidsgrens blijven betaalbare koopwoningen beter bereikbaar voor inwoners met een middeninkomen. Het gelijkstellen van de prijsgrens voor het anti-speculatiebeding aan de prijsgrens opkoopbescherming, zorgt ervoor dat deze maatregelen dezelfde groep woningen beschermen voor koopstarters en middeninkomens. De maatregel blijft daarmee proportioneel.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

- [Raadsbesluit Actieplan betaalbare koopwoningen](#) (23 december 2021)
- [Raadsbrief betaalbare koop](#) (13 maart 2020)
- [Woonvisie Utrecht beter in balans](#)

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Het Addendum Actieplan betaalbare koop (2024) vast te stellen, waarmee de volgende wijzigingen in de Woonvisie Utrecht beter in Balans (2019) en het Actieplan betaalbare koop (2021) worden doorgevoerd: - Het wijzigingen van het grensbedrag voor betaalbare koopwoningen van de NHG-grens naar de betaalbaarheidsgrens die het Rijk hanteert voor betaalbare koopwoningen. - Het wijzigen van de prijsgrens voor de toepassing van het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht, en deze gelijk te stellen aan de prijsgrens voor opkoopbescherming. - Deze nieuwe grensbedragen van toepassing te laten zijn op de nieuwbouw van betaalbare koopwoningen waarvoor op moment van besluit van de raad nog geen IDOC (intentiedocument dat vastgesteld wordt door college volgens het Utrecht Plan Proces), SPVE (Stedenbouwkundig Programma Van Eisen), Bouwenvelop of SP (Stedenbouwkundig Plan) is vastgesteld, dan wel tenderprocedure is gestart of een overeenkomst met een ontwikkelaar is gesloten, waarin voorwaarden over betaalbare koopwoningen zijn vastgelegd.
Argumenten	
1.1	<u>Hiermee zorgt de gemeente ervoor dat mensen met een middeninkomen in de stad kunnen (blijven) wonen. zijn belangrijk om in onze stad te huisvesten en te behouden.</u> Door de sterke stijging van de NHG-grens zijn woningen met die prijs voor minder mensen betaalbaar. De betaalbaarheidsgrens gekoppeld aan de NHG grens was in 2022 €355.000,-. In 2023 is deze sterk gestegen naar €405.000,- en voor 2024 bedraagt deze €435.000. De nieuwe betaalbaarheidsgrens in 2024 van €390.000 is dus een minder grote stijging. De grens stijgt hierdoor minder sterk. Dit zorgt ervoor dat woningen in het betaalbare segment meer betaalbaar blijven voor koopstarters en middeninkomens. Een minder sterke stijging van de betaalbaarheidsgrens zorgt ervoor 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. Met de Woonvisie streven wij naar 25% middencategorie in de woningvoorraad in 2040. Doordat we zien dat de samenstelling van de voorraad van woningen in het middensegment de afgelopen jaren fluctueert, is het cruciaal dat we ons blijven inzetten op het realiseren van woningen in deze categorie (Raadsbrief rapportage wonen in Utrecht, 2023).
1.2	Mensen met een <u>middeninkomen zijn niet gebaat bij een hogere stijging van de betaalbaarheidsgrens</u> VHet ontwikkelen van de betaalbare woningen in de huidige markt is niet eenvoudig. Het beleid van betaalbare woningen is dat middeninkomens in onze stad kunnen wonen. . Het aanpassen van beleid aan een (kortstondige) nieuwe marktontwikkelingen is voor de doelgroep niet wenselijk aangezien een hogere prijs voor hen niet betaalbaar is. Voor het vlottrekken van woningbouwontwikkelingen hanteren we de Utrechtse aanpak waarbij per project wordt gekeken welke maatregelen genomen moeten worden om de woningbouwontwikkeling door te kunnen laten gaan.
1.3	<u>De nieuwe betaalbaarheidsgrens sluit aan bij de Rijksvoorwaarden van de Woningbouwimpuls en bij de sociale nieuwbouwkooptgrens in de huisvestingswet</u> Het Rijk hanteert voor de beoordeling van een woningbouwimpulsaanvraag de betaalbaarheidsafspraken zoals deze zijn opgenomen in de toepasselijke woondeal (zijnde €390.000 prijspeil 2024). Dit betekent dat voor het aandeel betaalbaarheid enkel de betaalbare koopwoningen kunnen worden meegerekend met een koopprijs van ten hoogste €390.000,--. Op het moment dat wij een hogere betaalbaarheidsgrens hanteren tellen deze betaalbare koopwoningen niet mee. Bovendien is met de wijziging van de huisvestingswet in 2024 mogelijk om regels over woonruimteverdeling uit te breiden naar sociale nieuwbouwwoningen. Dit zijn nieuw te bouwen, voor verkoop, bestemde woonruimten met een koopprijs van ten hoogste €390.000,--.
1.4	<u>Het verlagen van de grens zorgt ervoor dat koopwoningen betaalbaar blijven, wat op de langere termijn kan zorgen voor meer buurtbinding.</u> Het aanbod aan betaalbare koopwoningen wordt niet alleen vergroot omdat het een woonwens is van veel woningzoekenden, maar ook omdat het toevoegen van betaalbare koopwoningen kan zorgen voor meer buurtbinding. De woonduur in een koopwoning is doorgaans langer en daardoor hebben dergelijke huishoudens over het algemeen meer binding met hun woning en woonomgeving.
1.5	<u>Door de prijsgrens voor de toepassing van het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht gelijk te stellen aan de prijsgrens voor opkoopbescherming worden betaalbare koopwoningen voor koopstarters en middeninkomens beschermd</u> Doordat de NHG-grens de afgelopen 3 jaar enorm is gestegen is dit niet meer in verhouding tot het oorspronkelijke doel van deze grens. Een wijziging naar de grens voor de opkoopbescherming betekent een wijziging van tweemaal NHG (EUR 870.000) naar EUR 587.000 (prijsgrens opkoopbescherming) in 2024. Dit is in lijn met het doel van de opkoopbescherming en de zelfbewoningsplicht, namelijk het beschermen van betaalbare koopwoningen voor koopstarters en middeninkomens. Het aanhouden van de huidige grens van 870.000 draagt relatief weinig bij aan het beschermen van deze betaalbare koopwoningen. Het aantal buy to let aankopen in dit hogere segment relatief klein (Raadsbrief Monitoring effecten opkoopbescherming en motie verhoging prijsgrens - U-reka Gemeente Utrecht). Het gelijkstellen aan de prijsgrens opkoopbescherming zorgt ervoor dat de maatregel doelmatig en proportioneel blijft. In de huidige markt vormt een hogere grens voor anti speculatiebeding en zelfbewoningsplicht een belemmering voor de verkoop van nieuwwoningen.
1.7	<u>We hanteren hiermee een duidelijke grens van inwerkingtreding voor het toepassen van de maatregelen in dit voorstel.</u>

	Deze zijn alleen van kracht bij projecten waarvoor op de datum van de besluitvorming door raad over dit voorstel nog geen uitgangspunten of afspraken zijn vastgelegd met een initiatiefnemer. Overigens kan het college in dergelijke gevallen de aangepaste betaalbaarheidsgrens wel van toepassing verklaren als de gemeente en de betrokken initiatiefnemer dit gezamenlijk overeenkomen.
Kanttekeningen/Risico's	
1.1	<u>De nieuwe betaalbaarheidsgrens van EUR 390.000 blijft voor sommige middengroepen nog steeds lastig te betalen.</u> Hoewel de nieuwe betaalbaarheidsgrens minder sterk stijgt dan de NHG grens blijft de grens van €390.000 voor sommige groepen nog steeds lastig te betalen. Het meebrengen van eigen spaargeld is belangrijker geworden. De stap van huur naar koop blijft hierdoor voor deze groepen nog vaak een te grote stap. Op dit moment is het voor een huishouden met een inkomen van €80.000 niet mogelijk om zonder eigen vermogen dit bedrag te betalen.
1.2	<u>Het toevoegen van grotere betaalbare koopwoningen is in de huidige periode vanwege de huidige hoge bouwkosten en hogere rente in een aantal wijken niet mogelijk.</u> Binnen de nieuwe voorgestelde betaalbaarheidsgrens zijn betaalbare koopwoningen te realiseren die voldoen aan de minimale oppervlakte eisen uit het actieplan betaalbare koop. In dit actieplan is aangegeven dat een woning minimaal 50m2 GBO groot moet zijn (Binnenstad, Stationsgebied en Merwedekanaalzone 4 en 5 minimaal 40m2 GBO) In hoeverre er grotere woningen worden gerealiseerd, wordt vanuit de aanbodzijde sterk bepaald door de bouwkosten en de locatie. In het Beurskwartier gelden bijvoorbeeld voor de kleinere woningen VON-prijzen per m2 van ongeveer €7.300,-. Dat houdt in dat men uitgaat van de nieuwe grens van €390.000,-, de woning maximaal 53 m2 gbo zal bedragen. Ter vergelijking: als hetzelfde wordt toepast op Overvecht, dient men rekening te houden met VON-prijzen van €4.750 per m2 GBO. De woninggrootte bedraagt in dat geval maximaal 82 m2. Vanuit de vraagzijde is de rentestand bepalend voor hetgeen potentiële kopers kunnen lenen.
1.3	<u>Het effect op betaalbaarheid duurt langer om dat nieuwe betaalbaarheidsgrens en de nieuwe grenzen voor zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding van toepassing zijn op nieuwe overeenkomsten.</u> Voor lopende contracten waarin afgesproken is dat de NHG-grens gelijk is aan de betaalbaarheidsgrens, kunnen we niet met terugwerkende kracht dit aanpassen. In deze contracten blijft de grens van €435.000 (2024) in stand. Omdat de grens alleen van toepassing is op nieuwe overeenkomsten duurt het langer voordat het effect op betaalbaarheid merkbaar wordt. Hetzelfde geldt voor de zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding.
Beslispunt	
2	Het onder 1 genoemde besluit direct na publicatie in werking te laten treden op basis van artikel 1.4 van de Referendumverordening
Argumenten	
2.1	<u>Directe inwerkingtreding is noodzakelijk om zoveel mogelijk woningen in het betaalbare segment te houden.</u> De wijzigingen gelden alleen voor nieuwe afspraken die worden gemaakt met ontwikkelaars. Tot dat moment blijft de NHG grens van 435.000 de betaalbaarheidsgrens. Dit is echter niet betaalbaar. Omdat zoveel mogelijk nieuwe projecten onder deze verlaagde grens te laten vallen is het noodzakelijk dat het raadsbesluit direct na vaststelling in werking treedt. Bij toepassing van artikel 1:4, lid 2 blijft de mogelijkheid bestaan over het raadsbesluit een raadgevend referendum te

	houden. Op basis van de uitkomst van een eventueel referendum kan worden voorgesteld het raadsbesluit in te trekken.
Beslispunt	
3	Het addendum genoemd onder beslispunt 1 te beschouwen als aanvulling op de 'Woonvisie Utrecht beter in balans' (2019) en het plan op te nemen in de 'Omgevingsvisie Utrecht' - als onderdeel van het thematische beleid - en de internetpagina https://omgevingsvisie.utrecht.nl/ hierop aan te passen.
Argumenten	
3.1	<u>Hiermee wordt de Omgevingsvisie geactualiseerd.</u>

Financiën

Dit besluit heeft geen financiële consequenties omdat het alleen nieuwe overeenkomsten betreft, welke gebaseerd zijn op IDOC's, SPVE's, Bouwenveloppen en/of SP's die na vaststelling van dit voorstel door college dan wel de raad worden afgesproken. .Op dit moment zijn er voorstellen in voorbereiding om het Utrechts Plan Proces aan te passen. De nieuwe betaalbaarheidsgrens geldt na die aanpassing voor de voorgestelde nieuwe planproducten.

Vervolg

Na aanpassing van deze grenzen door de raad, worden de wijzigingen opgenomen in een addendum op het actieplan betaalbare koopwoningen (zie bijlage 1 Actieplan Betaalbare koopwoningen inclusief Addendum betaalbare koop 2024).

En worden de aangepaste grenzen geïmplementeerd bij nieuw tot stand te brengen contracten. We hanteren een overgangperiode voor het toepassen van de maatregelen in dit voorstel. Deze zijn alleen van kracht bij projecten waarvoor op het moment van besluit door de raad voorstel door het college nog geen uitgangspunten of afspraken juridisch zijn vastgelegd met een initiatiefnemer (of zijn opgenomen in tenderdocumenten) over het te realiseren woningbouwprogramma.

Participatie

Er heeft geen participatie plaatsgevonden over dit voorstel.

Communicatie

We informeren inwoners en verhuurders over de gewijzigde regels. Dat doen we via de algemene communicatiekanalen van de gemeente (website, sociale media).

Referendabel

De Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht is van toepassing.

Bijlagen

Bijlage besluitvorming

- Addendum Actieplan Betaalbare koopwoningen (2024)

Bijlage informatief

- [Actieplan betaalbare koop](#)