

# Addendum Actieplan betaalbare koop (2024)

## Wijzingen nieuwe betaalbaarheidsgrens en prijsgrens zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding per [datum vaststelling raad]

### Betaalbaarheidsgrens

Een betaalbare koopwoning in Utrecht heeft een **maximale verkoopprijs** tot de Betaalbaarheidsgrens van het rijk (EUR 390.000,-- prijspeil 2024, bij nieuwbouw vrij op naamprijs).

#### Achtergrond

Het kabinet wil tot en met 2030 981.000 woningen realiseren waarvan twee derde betaalbaar. Tot 2023 gold de NHG-grens als maatstaf voor wat als betaalbare koopwoningen gold. Door de sterke stijging van de NHG-grens is deze vanaf 2023 losgekoppeld van de betaalbaarheidsgrens.

### De prijsgrens zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding

De prijsgrens voor de toepassing van het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht wordt gelijkgesteld aan de prijsgrens Opkoopbescherming van de gemeente Utrecht (EUR 587.000 prijspeil 2024)

#### Achtergrond

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.

### Overgangsregeling

De nieuwe grensbedragen zijn alleen van toepassing 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.