

Voorstel aan de gemeenteraad

Actieplan betaalbare koopwoningen

Beleidsveld	Wonen
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	David Crabbendam
Kenmerk	8982981
Vergaderdatum Raad	volgt
Geheim	Nee

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

1. Het Actieplan betaalbare koopwoningen vast te stellen, met als doel het woningaanbod in het betaalbare koopsegment in Utrecht te vergroten en te beschermen.
2. Als uitvoering van het Actieplan voor de korte termijn de volgende maatregelen te nemen:
 - a. Verhogen van de prijsgrens voor de toepassing van de zelfbewoningsplicht voor nieuwbouw naar twee keer de NHG-grens;
 - b. Voor het opnemen van betaalbare koopwoningen in woningbouwprogramma's blijvend aan te sluiten bij de kwalitatieve ondergrens die gehanteerd wordt voor middenhuurwoningen en daarbij voor innovatieve en bijzondere woonvormen maatwerk toe te passen;
 - c. In gebiedsontwikkelingen kansen te benutten voor het toevoegen van betaalbare koopwoningen;
 - d. Zodra dit mogelijk is gebruik te maken van de wettelijke bevoegdheid om een opkoopbescherming toe te passen bij bestaande betaalbare koopwoningen;en voor de iets langere termijn in te zetten op:
 - e. Het stimuleren van innovatieve en bijzondere woonvormen (tussen huur en koop);
 - f. Het maken van afspraken met ontwikkelaars over het aanbieden van betaalbare koopwoningen aan huishoudens met een middeninkomen en het starten van een pilot hiervoor in samenwerking met onze Stadsakkoordpartners;
 - g. De uitwerking van de in het Actieplan genoemde maatregelen op (financiële) haalbaarheid om koopwoningen langjarig betaalbaar te houden.en vanwege de urgentie van het vraagstuk de raad voor het einde van 2021 te informeren over de uitvoering van maatregel a t/m g.
3. Het college de bevoegdheid te geven omwille van de integrale kwaliteit en economische haalbaarheid af te wijken van de toepassing van dit Actieplan (bijvoorbeeld voor het faciliteren van innovatieve en bijzondere woonvormen) en over afwijkingen jaarlijks te rapporteren bij het MPR.
4. Het 'Actieplan betaalbare koopwoningen' 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.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Samenvatting

Het college heeft aan de raad toegezegd een Actieplan op te stellen voor betaalbare koopwoningen. Het doel van dit Actieplan is het woningaanbod in het betaalbare koopsegment te vergroten. In het Actieplan zijn daarvoor maatregelen opgenomen voor de korte en iets langere termijn.

Context

Aanleiding

De Utrechtse woningmarkt staat onder druk. De koopprijzen in de stad zijn nog nooit zo hoog 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 in de Woonvisie de ambitie is gesteld dat iedereen binnen redelijke termijn een (t)huis wordt geboden, is het van belang om 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 boet de stad in op aantrekkelijkheid en komen de mogelijkheden voor huisvesting voor dergelijke -voor de stad essentiële- beroepsgroepen onder druk te staan. Het toevoegen van betaalbare koopwoningen kan bovendien ook zorgen voor meer buurtbinding in wijken waar nu relatief veel woningen verhuurd worden. De woontijd in een koopwoning is doorgaans langer en daardoor hebben dergelijke huishoudens over het algemeen meer binding met hun woning en woonomgeving.

De doelstelling is om het aantal betaalbare woningen (huur en koop) voor middeninkomens daarom toe laten nemen. Voor het middenhuursegment beschikt de gemeente 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. Daarom is aan de gemeenteraad toegezegd ook voor betaalbare koopwoningen een Actieplan vast te stellen. Hiervoor is voorliggend raadsvoorstel opgesteld.

In de Woonvisie 2019 heeft de gemeente aangegeven urgent een inhaalslag te maken in de middencategorie voor de behoefte op de korte termijn en om het streefpercentage van 25 procent in 2040 te behalen. Met een toename van kwalitatief goede woningen wordt tevens gezorgd voor een betere doorstroming op de woningmarkt. Met de maatregelen in het Actieplan betaalbare koopwoningen wil Utrecht nog steviger bijsturen op de koopwoningmarkt om te borgen dat er voldoende passend woningaanbod is voor middeninkomens op de Utrechtse woningmarkt.

Eind 2020 is aan de adviesbureaus Rebel en Springco de opdracht gegeven om mogelijke maatregelen en kansrijke locaties te identificeren om betaalbare koopwoningen toe te voegen en langjarig te borgen. Hun aanbevelingen hebben mede geleid tot de uitgangspunten en maatregelen die in het Actieplan betaalbare koopwoningen zijn opgenomen.

Juridische context

Voor het toepassen van de maatregelen in het Actieplan betaalbare koopwoningen zijn de volgende juridische kaders van toepassing:

- Grondwet: het eigendomsrecht beperkt een langjarige toepassing van de zelfbewoningslicht;
- Woningwet: de Woningwet biedt de mogelijkheid een Woonvisie vast te stellen. Het Actieplan betaalbare koopwoningen is een operationalisering van de Woonvisie. De bevoegdheid voor gemeenten om een opkoopbescherming toe te passen wordt in de gewijzigde Woningwet opgenomen;
- Huisvestingswet: beperkt de mogelijkheid om (indien gewenst) koopwoningen toe te wijzen aan specifieke huishoudens.

Op eventuele voorstellen die ter uitvoering van de maatregelen in het Actieplan aan de gemeenteraad worden voorgelegd zal separaat een juridische toets worden gedaan.

We hanteren een overgangperiode 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, bouwvelop 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.

Beoogd effect

Het woningaanbod in het betaalbare koopsegment in Utrecht beschermen en vergroten door:

- (Bestaande) koopwoningen te beschermen tegen particuliere beleggers die woningen opkopen om te verhuren;
- Te voorkomen dat de prijs-kwaliteitverhouding van betaalbare koopwoningen verder verschaalt;
- Vergroting van het aantal betaalbare koopwoningen;
- Betere beschikbaarheid van betaalbare koopwoningen voor huishoudens met een middeninkomen.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

[Motie 2020/420 Meer betaalbare koopwoningen door erfpacht, verleggen van meerwaardeafdracht](#) (3 december 2020)

[Raadsbrief Betaalbare koopwoningen en onderzoek buy-to-let](#) (14 juli 2020)

[Raadsbrief betaalbare koopwoningen](#) (13 maart 2020)

[Woonvisie 'Utrecht beter in balans'](#) (18 juli 2019)

[Motie 2018/252 Betaalbare koopwoningen](#) (8 november 2018)

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Het Actieplan betaalbare koopwoningen vast te stellen, met als doel het woningaanbod in het betaalbare koopsegment in Utrecht te vergroten en te beschermen.
Argumenten	
1.1	<u>Door de stijgende woningprijzen zijn er steeds minder koopwoningen beschikbaar voor huishoudens met een middeninkomen</u>
	De prijzen van koopwoningen zijn de afgelopen 24 jaar gemiddeld met 6,5% gestegen in Utrecht, fors hoger dan de gemiddelde inflatie van 1,9%. Hierdoor zijn de afgelopen decennia woningen die vroeger betaalbaar waren voor middeninkomens nu uit het middensegment verdwenen.
1.2	<u>Niet ingrijpen op de koopwoningmarkt vergroot het probleem voor huishoudens met een middeninkomen</u>
	Indien ook naar de toekomst toe de woningprijzen harder blijven stijgen worden koopwoningen steeds minder betaalbaar en de koopwoningmarkt daarmee minder toegankelijk voor middeninkomens. Dat geldt niet alleen voor bestaande woningen die uit het middensegment verdwijnen, ook voor nieuwe woningen die gebouwd worden indien de woningprijzen harder stijgen dan de lonen.
1.3	<u>Het toevoegen van betaalbare koopwoningen 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.

Kanttekeningen/Risico's	
1.1	<u>Het instrumentarium voor gemeenten om bij te sturen op de koopwoningmarkt is beperkt</u> 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 conclusies uit het onderzoeksrapport van Rebel – dat ten behoeve van dit Actieplan is opgesteld - is echter dat het instrumentarium voor gemeenten beperkt is. Om tot structurele verbetering van het betaalbare koopsegment te komen is een belangrijke rol weggelegd voor het Rijk. In het Actieplan gaan wij nader in op de vraagstukken waar wij hulp van het Rijk bij nodig hebben.
Beslispunt	
2	Als uitvoering van het Actieplan voor de korte termijn de volgende maatregelen te nemen: a. Verhogen van de prijsgrens voor de toepassing van de zelfbewoningsplicht voor nieuwbouw naar twee keer de NHG-grens; b. Voor het opnemen van betaalbare koopwoningen in woningbouwprogramma's blijvend aan te sluiten bij de kwalitatieve ondergrens die gehanteerd wordt voor middenhuurwoningen en daarbij voor innovatieve en bijzondere woonvormen maatwerk toe te passen; c. In gebiedsontwikkelingen kansen te benutten voor het toevoegen van betaalbare koopwoningen; d. Zodra dit mogelijk is gebruik te maken van dewettelijke bevoegdheid om een opkoopbescherming toe te passen bij bestaande betaalbare koopwoningen; en voor de iets langere termijn in te zetten op: e. Het stimuleren van innovatieve en bijzondere woonvormen (tussen huur en koop); f. Het maken van afspraken met ontwikkelaars over het aanbieden van betaalbare koopwoningen aan huishoudens met een middeninkomen en het starten van een pilot hiervoor in samenwerking met onze Stadsakkoordpartners; g. De uitwerking van de in het Actieplan genoemde maatregelen op (financiële) haalbaarheid om koopwoningen langjarig betaalbaar te houden. en vanwege de urgentie van het vraagstuk de raad voor het einde van 2021 te informeren over de uitvoering van maatregel a t/m g.
Argumenten	
2.1	<u>Door een zelfbewoningsplicht ook toe te passen bij duurdere nieuwbouw koopwoningen wordt indirect de beschikbaarheid van betaalbare koopwoningen vergroot</u> Tot nu toe past de gemeente de zelfbewoningsplicht toe bij de nieuwbouw van betaalbare koopwoningen om het opkopen van deze woningen door particuliere beleggers met als doel deze te verhuren tegen te gaan. Uit onderzoek van het Kadaster blijkt echter dat aankopen van particuliere beleggers steeds meer opschuiven naar het duurdere segment. De mogelijkheden om door te stromen vanuit een betaalbare koopwoning naar een duurdere koopwoning nemen hierdoor af. Door de zelfbewoningsplicht ook bij duurdere nieuwbouwwoningen toe te passen wordt weliswaar niet direct het aanbod verruimd in het betaalbare koopsegment, maar wel de mogelijkheden voor huidige eigenaren van een betaalbare koopwoning om door te stromen naar een duurdere koopwoning. De gemeente kiest nu voor twee keer de NHG-grens. Bij toekomstige aanpassingen van de NHG-grens beweegt deze grens mee. 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.
2.2	<u>Een kwalitatieve ondergrens voor nieuwbouw betaalbare koopwoningen voorkomt dat de prijs-kwaliteitverhouding verder verschaalt</u> Door de stijgende huizenprijzen komt de prijs-kwaliteitverhouding van een betaalbare koopwoning steeds meer onder druk te staan. Daarom moet worden voorkomen dat deze

	prijs-kwaliteitverhouding verder verschaalt. Bij nieuwbouw wordt daarom nadrukkelijker rekening gehouden met een minimale kwaliteit. Als in een bepaald project alleen relatief kleine betaalbare koopwoningen gerealiseerd kan worden gekozen voor een ander woningtype (bijvoorbeeld middenhuur).
2.3	<u>Door blijvend aan te sluiten bij de kwalitatieve ondergrens die gehanteerd wordt voor middenhuurwoningen wordt gezorgd voor eenduidigheid in het middensegment</u> Het is het doel met de uitgangspunten voor betaalbare koopwoningen blijvend aan te sluiten bij het Actieplan middenhuur om te zorgen voor zo veel mogelijk eenduidigheid in het middensegment. Op dit moment wordt het Actieplan middenhuur geëvalueerd, waarbij er ook wordt gekeken naar een eventuele verdere differentiatie van de kwalitatieve ondergrens. Daarom wordt ervoor gezorgd dat een eventuele toekomstige differentiatie van deze kwalitatieve ondergrens ook zal gelden voor betaalbare koopwoningen.
2.4	<u>Maatwerk helpt om betaalbare koopwoningen te realiseren waar dat regulier niet kan</u> Bij innovatieve en bijzondere woonvormen wordt – met inachtneming van de integrale kwaliteit - maatwerk toegepast. Bijvoorbeeld doordat voorzieningen gedeeld kunnen worden buiten de woning en daarmee een iets kleiner woonoppervlak acceptabel is. Zo kunnen op een niet reguliere wijze toch betaalbare koopwoningen gerealiseerd worden.
2.5	<u>Het bijbouwen van betaalbare koopwoningen is de meest voor de hand liggende maatregel om het aanbod aan betaalbare koopwoningen te vergroten</u> Het bijbouwen van betaalbare koopwoningen wordt door Rebel gezien als de meest voor de hand liggende maatregel zonder al te veel onbedoelde en ongewenste neveneffecten. Het wordt vaak gezien als geen-spijtmate regel en, zelfs in een woningmarkt waarin de prijzen niet harder stijgen dan inflatie of (tijdelijk) dalen, blijft de doelstelling van meer betaalbare koopwoningen in de stad gehandhaafd. Uit meerdere woningmarktonderzoeken (WoON, Companen, Stec) blijkt dat er een grote opgave voor Utrecht ligt in het toevoegen van woningen in het middensegment.
2.6	<u>Door de opkoopbescherming (vergunningstelsel) wordt voorkomen dat betaalbare koopwoningen aan de woningvoorraad worden onttrokken</u> Beleggers hebben de afgelopen periode in toenemende mate betaalbare koopwoningen gekocht om deze te verhuren, vaak tegen 'stevige' huren. Hierdoor wordt het aanbod aan betaalbare koopwoningen kleiner en vissen woningzoekende met een koopwens, vaak starters, achter het net. Door te voorkomen dat deze woningen naar het huursegment verschuiven wordt de disbalans in vraag en aanbod niet groter. Het verbinden aan een vergunningstelsel geeft gelegenheid om hier – aan de hand van kaders - nadere afwegingen te maken.
2.7	<u>De opkoopbescherming draagt bij aan de leefbaarheid van de stad</u> In wijken waar veel koopwoningen staan voelen bewoners zich vaker betrokken bij de omgeving, dan in wijken met een hoog aandeel huurwoningen. Deze betrokkenheid heeft een positieve invloed op de leefbaarheid. Het voorkomen van het opkopen van koopwoningen met als doel om deze te verhuren draagt hieraan bij.
2.8	<u>Innovatieve en bijzondere woonvormen kunnen toegevoegde waarde hebben</u> Innovatieve en bijzondere woonvormen, zoals wooncoöperaties of CPO's, zijn niet voor alle doelgroepen geschikt of gewenst, maar kunnen zeker een bijdrage leveren. Initiatieven worden ondersteund via de inzet van een kwartiermaker. Ook worden kansen benutten voor locaties (zoals Zuilense Vecht), wordt gekeken naar (mogelijkheden voor) en resultaten uit pilots en geleerd van goede ervaringen elders. Aanvullend kan het initiatiefvoorstel Wooncoöperaties mogelijk een bijdrage leveren aan het stimuleren van deze woonvormen.
2.9	<u>Door afspraken te maken met ontwikkelaars over het aanbieden aan middeninkomens wordt ervoor gezorgd dat betaalbare koopwoningen zo veel mogelijk beschikbaar komen voor de huishoudens waar de behoefte aan deze woningen het grootst is</u>

	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 wordt ontwikkelaars gevraagd om woningen specifiek aan middeninkomens aan te bieden. Dit wordt in eerste instantie opgepakt met de partners die het Stadsakkoord Wonen hebben ondertekend. In samenwerking met hen starten we hiervoor een pilot. Om woningen onder de aandacht te brengen bij middeninkomens kunnen ontwikkelaars bijvoorbeeld actief hun marketingkanalen inzetten of een (wacht)lijst van geïnteresseerden opstellen.
2.10	<u>Om koopwoningen langjarig betaalbaar te houden zijn maatregelen nodig die om een zorgvuldige uitwerking en besluitvorming vragen</u> 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. Om dit ten uitvoer te brengen wordt ingezet op het realiseren van een fonds, het toepassen van koopvarianten vanuit dit fonds en het gericht inzetten van het erfpachtinstrumentarium om bestaande corporatiewoningen bij verkoop langjarig betaalbaar te houden. Het toepassen van deze maatregelen vraagt om een zorgvuldige voorbereiding en afweging en het inzichtelijk maken van de (financiële) consequenties (zie ook kanttekening 2.9).
Kanttekeningen/Risico's	
2.1	<u>Het is juridisch niet mogelijk de zelfbewoningsplicht langjarig toe te passen, waardoor het effect beperkt is</u> Doordat er voor de zelfbewoningsplicht vanwege het eigendomsrecht slechts een geldingsduur van 5 jaar kan worden gehanteerd kan niet worden voorkomen dat koopwoningen na deze termijn wel worden gekocht met als doel de woningen te verhuren en op die manier worden 'onttrokken' aan de (betaalbare) koopwoningvoorraad.
2.2	<u>Het hanteren van een kwalitatieve ondergrens kan er op termijn voor zorgen dat niet overal in de stad meer op reguliere wijze betaalbare koopwoningen gebouwd kunnen worden</u> Rebel en Springco hebben voor ons in beeld gebracht dat het realiseren van betaalbare koopwoningen boven de kwalitatieve ondergrens nu nog overal in de stad mogelijk is. Door toenemende prijsontwikkeling kan het aantal kansrijke locaties om regulier betaalbare koopwoningen toe te voegen na verloop van tijd echter afnemen. Juist daarom zijn aanvullende maatregelen nodig om koopwoningen ook langjarig betaalbaar te houden (zie ook argument 2.9).
2.3	<u>Aanvullende maatregelen die nodig zijn om nieuwbouw betaalbare koopwoningen ook langjarig betaalbaar te houden zijn complex en vragen om nadere uitwerking</u> De belangrijkste beperking in het realiseren van betaalbare koopwoningen is dat ze op het moment van oplevering van de woning wel betaalbaar zijn, maar het risico bestaat dat ze op termijn uit de betaalbare koopsector verdwijnen indien de woningprijzen harder stijgen dan de inkomens. Er zijn daarom aanvullende maatregelen nodig om betaalbare koopwoningen ook langjarig betaalbaar te houden (zie ook argument 2.10 en kanttekening 2.9).
2.4	<u>De opkoopbescherming kan alleen worden toegepast op goedkope- en middeldure koopwoningen</u> De wetgever heeft in het wetsvoorstel Opkoopbescherming bepaald dat de opkoopbescherming alleen voor het betaalbare deel van de koopwoningvoorraad mag gelden. Daarmee verwachten wij dat de opkoopactiviteiten van beleggers opschuiven naar duurdere woningen, een waterbedeffect. 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 houden we hierbij de marktontwikkelingen in het oog en kan tussentijdse bijstelling noodzakelijk zijn.

2.5	<u>Aansluiting bij G4 en Eindhoven is wenselijk</u> In de memorie van toelichting is een aantal 'termen' opgenomen die voor interpretatie vatbaar zijn. Bijvoorbeeld met betrekking tot de aanwijzing van gebieden. Vraag is dan of de hele stad beschermd mag worden, of alleen deelgebieden. Om het verschuiven van buy-to-let van het ene gebied naar het andere te voorkomen, is het belangrijk de keuze te hebben om een breder prijssegment te beschermen. Om bij een evt. rechtsgang sterk te staan voor wat betreft deze interpretatieverschillen, wordt de te ontwerpen gemeentelijke regeling zo veel mogelijk afgestemd met de G4 en Eindhoven. Deze consistentie zal naar verwachting positief meewegen in een rechtelijke uitspraak.
2.6	<u>Het wetgevingsproces voor opkoopbescherming is nog niet volledig afgerond</u> Inmiddels heeft zowel de Tweede Kamer als de Eerste Kamer ingestemd met het wetsvoorstel om de opkoopbescherming op te nemen in de Woningwet. Het is echter nog niet duidelijk wanneer de gewijzigde Woningwet in werking kan treden. Naar verwachting is dit 1 januari 2022.
2.7	<u>Innovatieve en bijzondere woonvormen bieden geen grootschalige oplossing voor het betaalbaar houden van woningen voor middeninkomens</u> Het inzetten op deze woonvormen is binnenstedelijk niet altijd mogelijk (bijvoorbeeld doordat er sprake is van grotere bouwblokken), het langjarig betaalbaar houden is alleen mogelijk bij deelnemers in een samenwoonconstructie die hier bewust voor kiezen. Ook vraagt het voor kopers doorgaans intensieve begeleiding. Daarom bieden innovatieve en bijzondere woonvormen niet voor iedereen een oplossing.
2.8	<u>Het verkopen van betaalbare woningen aan middeninkomens gebeurt op vrijwillige basis, waardoor het daadwerkelijke effect mogelijk niet groot is</u> Omdat wij betaalbare koopwoningen niet mogen toewijzen is het verkopen van betaalbare koopwoningen aan middeninkomens ook niet juridisch afdwingbaar en gebeurt dit op vrijwillige basis. Er is daardoor ook geen beperking de woningen aan een andere inkomensgroep aan te bieden. Het is daardoor de vraag hoe groot het effect is van dergelijke afspraken.
2.9	<u>De complexiteit van maatregelen om koopwoningen langjarig betaalbaar te houden maakt dat de haalbaarheid ingewikkeld is</u> Het langjarig betaalbaar houden van koopwoningen via een fonds, koopvarianten en het gericht inzetten van het erfpachtinstrumentarium bij de verkoop van corporatiewoningen is complex. Ook hebben deze maatregelen financiële consequenties, bijvoorbeeld doordat er sprake kan zijn van een prijsdrukkend effect op de toekomstige grondopbrengsten. Het is daarom de vraag in hoeverre deze maatregelen daadwerkelijk haalbaar zijn. Juist daarom vragen deze maatregelen om een zorgvuldige voorbereiding en afweging. Deze worden vervolgens in een volgend raadsvoorstel ter besluitvorming voorgelegd.
Beslispunt	
3	Het college de bevoegdheid te geven omwille van de integrale kwaliteit en economische haalbaarheid af te wijken van de toepassing van dit Actieplan (bijvoorbeeld voor het faciliteren van innovatieve en bijzondere woonvormen) en over afwijkingen jaarlijks te rapporteren bij het MPR.
Argumenten	
3.1	<u>Het toepassen van het Actieplan betaalbare koopwoningen kan locatie- of projectspecifiek om maatwerk vragen</u> Hoewel het doel is dit Actieplan in zo veel mogelijk situaties van toepassing te laten zijn kan het voorkomen dat locatie- of projectspecifieke omstandigheden om maatwerk vragen. Met deze afwijkingsbevoegdheid krijgt het college de bevoegdheid van het Actieplan af te wijken om het realiseren van betaalbare koopwoningen in dergelijke gevallen toch mogelijk te maken

3.2	<u>De gemeente handelt hiermee in lijn met het Actieplan middenhuur, waarin een soortgelijke afwijkingsbevoegdheid en procedure van verantwoording is opgenomen</u>
	In het raadsvoorstel voor het Actieplan middenhuur is een afwijkingsbevoegdheid voor het college opgenomen. Bij het vaststellen van het Actieplan middenhuur in de gemeenteraad is vervolgens amendement 2017/76 Een grijze blokkendoos is kansloos aangenomen dat burgemeester en wethouders de bevoegdheid geeft omwille van de integrale kwaliteit en economische haalbaarheid af te wijken van de toepassing van het Actieplan Middenhuur en jaarlijks hierover te rapporteren bij het MPSO (voorloper van het MPR). Met bovengenoemd beslispunt stellen wij een vergelijkbare afwijkingsbevoegdheid voor het Actieplan betaalbare koopwoningen voor.
Beslispunt	
4	Het 'Actieplan betaalbare koopwoningen' 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	
4.1	Hiermee blijft de omgevingsvisie actueel
	De 'Omgevingsvisie Utrecht' bevat het overkoepelende integrale beleid over de fysieke leefomgeving en het stedelijk beleid over diverse beleidsvelden van gemeente Utrecht. Het 'Actieplan betaalbare koopwoningen' wordt beschouwd als aanvulling op de 'Woonvisie Utrecht beter in balans' (2019) en maakt daarmee deel uit van het thematisch beleid van de omgevingsvisie.

Financiën

Dit voorstel heeft geen directe financiële consequenties. De uitvoering van het Actieplan zet echter wel druk op de formatieve capaciteit. Op basis van de verschillende (wettelijke) taken die dit Actieplan met zich meebrengt onderzoeken we hoe de uitvoering past binnen de huidige capaciteit. Op basis van de huidige budgettaire kaders wordt gezocht naar ruimte voor meer betaalbare koopwoningen. Eventuele voorstellen m.b.t. wijziging van vastgestelde inhoudelijke en/of financiële uitgangspunten op basis van dit Actieplan betaalbare koopwoningen zullen separaat ter besluitvorming worden aangeboden.

Vervolg

Na besluitvorming komt het college met de volgende voorstellen naar de raad:

- Een voorstel om het toepassen van de opkoopbescherming in de Huisvestingsverordening op te nemen;
- Een voorstel waarin maatregelen zijn uitgewerkt om de beschikbaarheid van betaalbare koopwoningen langjarig te vergroten.

Participatie

In aanloop naar het opstellen van het Actieplan betaalbare koopwoningen is gesproken met verschillende initiatiefnemers die het Stadsakkoord Wonen hebben ondertekend.

Communicatie

Het Actieplan betaalbare koopwoningen wordt in ieder geval actief onder de aandacht gebracht van initiatiefnemers die het Stadsakkoord Wonen hebben ondertekend. Daarnaast wordt het Actieplan betaalbare koopwoningen op de gemeentelijke website geplaatst.

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Actieplan betaalbare koopwoningen

Bijlagen informatief

- Rapport Stimuleren nieuwbouw betaalbare koopwoningen