

Aan de gemeenteraad

|                       |                                                                              |                    |                                            |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------------------------|
| <b>Behandeld door</b> | R. Hoef                                                                      | <b>Datum</b>       | 20 juni 2025                               |
| <b>E-mail</b>         | <a href="mailto:ronald.hoefvande@utrecht.nl">ronald.hoefvande@utrecht.nl</a> | <b>Kenmerk</b>     | 30576909                                   |
| <b>Type brief</b>     | Voortgangsbrief                                                              | <b>Onderwerp</b>   | Voortgang langjarig borgen betaalbare koop |
| <b>Bijlage(n)</b>     | 2                                                                            | <b>Beleidsveld</b> | Wonen en Volkshuisvesting                  |

Geachte leden van de raad,

In de commissie EDVW van 9 januari jl. is toegezegd u te informeren over de mogelijkheden van erfpacht om betaalbare koop langdurig betaalbaar te houden. Met deze brief informeren wij u allereerst over diverse opties voor betaalbare koop en gaan wij in op het nieuwe landelijke fonds voor betaalbare koop. Hierna lichten wij de stand van zaken toe over het onderzoek dat we uitvoeren naar een model om betaalbare koop langjarig te borgen met erfpacht in Utrecht, zoals we ook in de beleidsnota hebben benoemd. We sluiten de brief af met een toelichting op de pilot Briljantlaan en de planning.

### **Opties voor betaalbare koop**

Voor betaalbare koop zijn diverse opties op de markt om dit segment bereikbaar te krijgen voor middeninkomens en om te voorkomen dat de woningen door marktwerking snel weer uit het segment verdwijnen. In de bijlage geven we een overzicht van de meest voorkomende opties, met enkele aandachtspunten hierbij. Een van de opties is het revolverende Nationaal Fonds Betaalbare Koop (NFBK) dat sinds 2 juni 2025 is geopend. Hieronder gaan we kort in op de kenmerken van dit landelijke fonds, waar in totaal €100 miljoen in zit.

### **Nationaal Fonds Betaalbare Koop (NFBK)**

Het doel van het fonds is om nieuwbouwwoningen bereikbaar en betaalbaar te maken voor starters met een middeninkomen. Binnen deze regeling kunnen koopwoningen met een korting worden verkocht. Het fonds betaalt 75% van de korting en de ontwikkelaar/corporatie 25%. De maximale woningwaarde is gelijk aan de betaalbaarheidsgrens (€405.000, prijspeil 2025). De maximale koperskorting is €70.000 en moet minimaal 10% van de getaxeerde marktwaarde bedragen. Kopers zijn jonger dan 35 jaar en hebben een maximaal huishoudensinkomen van 2x modaal (€89.821, prijspeil 2025). Binnen een project moeten minimaal 10 en maximaal 100 woningen met Koopstart worden verkocht. Bij verkoop van de woning wordt de korting verrekend plus (of min) een deel van de waardeontwikkeling van de woning aan het fonds. Dat geld vloeit terug in het fonds en wordt opnieuw geïnvesteerd in nieuwe, betaalbare koopwoningen (revolverende werking). Partijen die gebruik willen maken van het fonds moeten hiervoor een akkoordverklaring aan de gemeente vragen. Op dit moment is nog niet bekend welke projecten in Utrecht gebruik willen maken van het fonds.

### **Onderzoek Utrechts model betaalbare koop**

Het NFBK biedt middeninkomens – net als veel andere opties – de mogelijkheid om een betaalbare koopwoning te kopen. De woning zal bij verkoop door marktwerking echter uit het betaalbare segment verdwijnen en is alleen voor een deel van de middeninkomens bereikbaar. Om juist de *langjarige*

*betaalbaarheid* te borgen onderzoeken wij in Utrecht een model op basis van erfpacht. Hiermee geven we uitvoering aan de motie [M420 Meer betaalbare koopwoningen door erfpacht, verleggen meerwaardeafdracht](#). Tevens ligt deze uitwerking in lijn met motie [M06 Grondkosten dempen](#).

Het in onderzoek zijnde Utrechtse model kent twee componenten: een inkomensafhankelijke canon en voorwaarden om bij doorverkoop de woning voor de doelgroep te behouden. Ook is een overweging bij dit model de oprichting van een aparte entiteit. We lichten deze onderdelen hieronder kort toe. In de bijlage vindt u een uitgebreidere werking van het model ter illustratie hoe een dergelijk model in de praktijk zou kunnen gaan werken.

#### *Inkomensafhankelijke canon*

De maximale woningwaarde is bij eerste verkoop gelijk aan de betaalbaarheidsgrens (€405.000, prijspeil 2025) met als uitgangspunt dat 65% opstal is en 35% grond. De beoogde inkomensdoelgroep is € 49.662 - € 89.821. De koper financiert de opstal en betaalt een jaarlijkse erfpachtcanon voor de grond. Bij de reguliere canon worden de lasten voor veel middeninkomens echter te hoog. Door de hoogte van de te betalen canon inkomensafhankelijk te maken, kunnen de lasten worden beïnvloed en is het product voor meer inkomens bereikbaar. Voor een haalbare businesscase van het model is de mogelijke korting enigszins beperkt en zal het product nu voor de laagste middeninkomens nog steeds onbereikbaar zijn. Vanuit het principe 'ongelijk investeren voor gelijke kansen', onderzoeken wij de komende periode of ook deze inkomens bediend kunnen worden. Hierbij wordt gedacht aan een kleine opslag op de canon voor de wat hogere middeninkomens, waardoor dit ten gunste komt van de participatie van de lagere inkomens. Een optimum hierin wordt nu uitgewerkt.

Met deze constructie kan de erfpacht niet afgekocht worden omdat de kwijtschelding op de canon per jaar wordt bepaald aan de hand van een inkomens- en vermogenstoets. Ook vindt controle plaats op zelfbewoning.

#### *Voorwaarden bij doorverkoop*

Met het inzetten van erfpacht kunnen we voorwaarden stellen waarmee bij een doorverkoop de woning voor de doelgroep wordt behouden. Zo dient de woning bij een doorverkoop verkocht te worden aan dezelfde inkomensdoelgroep, waarbij de inkomens wel geïndexeerd zijn. De financieringsmogelijkheden van de geïndexeerde inkomens bepalen dan de doorverkoopwaarde. De verkoopwaarde is dus gekoppeld aan wat de inkomensdoelgroep kan financieren. Voor een verdere toelichting op het model verwijzen wij u naar de bijlage.

#### *Oprichten van aparte entiteit*

Het model wijkt af van de standaarderfpachtcontracten. Daarom wordt overwogen om een aparte entiteit op te richten (B.V.) waar de gemeente aandeelhouder van is. Hierdoor wordt de uitvoering van het model op afstand gezet, maar blijft de gemeente sturend en bepalend in welke projecten het kan worden ingezet.

#### **Pilot Briljantlaan**

In de raadsbrief [Consultatie bouwenvelop Briljantlaan 11-15](#) bent u geïnformeerd dat de pilot van ongeveer 38 woningen in het project Briljantlaan onderdeel uitmaakt van het onderzoek naar langjarige betaalbaarheid. De ontwikkelaar staat open voor deze verkenning en eerste gesprekken zijn positief. Verkoop van deze woningen start naar verwachting in het laatste kwartaal van 2026.

#### **Planning**

In de komende periode werken we het model verder uit en zal het juridisch en fiscaal getoetst worden. Tevens wordt onderzocht de wijze van financiering. Wij verwachten u in Q4 2025 een voorstel ter besluitvorming voor te kunnen leggen om al dan niet dit model in de praktijk te brengen en bij de pilot Briljantlaan toe te passen.

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,