

BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2021, NUMMER 250

Datum	2 november 2021
Van	College B&W
Behandeld door	Joeri van der Lee
Doorkiesnummer	14 030
E-mailadres	Joeri.van.der.lee@utrecht.nl
Kenmerk	9418405
Beleidsveld	Wonen

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsragen jaargang 2021 nummer 250 van raadsleden Zwinkels (CDA), Van Déun (PVV), van der Marel (VVD) en Bos (Stadsbelang Utrecht) van 19 oktober 2021 over 'Maatregelen voor meer betaalbare koopwoningen'. De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

Vraag 1

Utrecht werkt sinds kort met een zelfbewoningsplicht voor bepaalde nieuwbouw- en ook voormalige corporatiewoningen. Hoe heeft het college toegezien op de naleving hiervan?

Antwoord 1

De zelfbewoning wordt sinds voorjaar 2020 geborgd via de uitgifteovereenkomsten én, waar we dat hebben afgesproken, in anterieure overeenkomsten. Deze woningen bevinden zich allen nog in de ontwikkel/aanbouwfase en zijn momenteel nog niet bewoond. Daardoor is toezicht nog niet aan de orde geweest. Dit gaan we de komende tijd ontwikkelen, waarbij we ook willen kijken naar de publiekrechtelijke mogelijkheden, zoals de opkoopbescherming

Corporaties nemen de zelfbewoningsplicht al langer op in verkoopovereenkomsten. Omdat het privaatrechtelijke handhaving betreft ligt toezicht en naleving bij de corporaties zelf.

Vraag 2

Welke grens hanteert de gemeente nu voor de definitie "middensegment" en is dit ook (gelet op steeds hogere huizenprijzen) aan verandering onderhevig? Is het nu 325.000 euro of 345.000 euro, en hoe sluit dit aan op de norm van de NHG? Wat betekent dit voor de mensen die juist weer iets zoeken dat nét deze grens overstijgt, bijvoorbeeld tot 450.000?

Antwoord 2

Het college gebruikt, conform coalitieakkoord, Woonvisie en RSU, de definitie Middencategorie. In deze categorie vallen zowel middenhuurwoningen (met een maandelijkse huurprijs tot €1.004,16-) en betaalbare koopwoningen. De bovengrens voor een betaalbare koopwoning is gelijk aan de NHG-

grens¹ en bedraagt voor 2021 € 325.000,-. Bij het toepassen van energiebesparende maatregelen ligt de NHG grens hoger en bedraagt dit jaar € 344.500,-. Deze hoge grens wordt niet als categoriegrens gehanteerd omdat het extra bedrag in de systematiek van de NHG volledig moet worden besteed aan die energiebesparende voorzieningen.

De NHG-grenswaarden zijn aan verandering onderhevig. Per 1 januari 2022 wordt de NHG grens verhoogd naar €355.000,- en respectievelijk € 376.300,- bij het toepassen van energiebesparende maatregelen.

Mensen die een woning zoeken met een hogere prijs dan €325.000,- (w.o. de genoemde €450.000,-) zoeken een woning die buiten de NHG-garantie valt. Het toevoegen van deze woningen valt buiten de reikwijdte van het Actieplan. Tegelijk hebben woningen in deze hogere categorie wel onze aandacht omdat we beducht zijn voor een waterbedeffect. Als deze woningen opgekocht worden, dan belemmert dat de doorstroming. Het college wil ook duurdere woningen beschermen tegen opkopen.

Vraag 3

In hoeverre is een fonds, zoals genoemd door REBEL, technisch uitvoerbaar in Utrecht? Ziet het college mogelijkheden om hierin samen te werken met het Rijk / andere partners?

Antwoord 3

Het vormen van een fonds is complex en daardoor bestaat nu ook nog geen vastomlijnd beeld over de haalbaarheid. Er zijn verschillende (technische) mogelijkheden die de komende periode verkend worden. Ambtelijk worden daarvoor verkennende gesprekken gevoerd o.a. met provincie, BZK, G4 en Eindhoven, maar ook met partijen die een faciliterende/beherende rol kunnen nemen. De gesprekken geven voldoende aanknopingspunten om een fonds uit te werken. Gedachte daarbij is om een groeimodel te hanteren en de pilots hier ook in te betrekken. We beginnen bescheiden en bouwen vervolgens uit.

Vraag 4

Hoe kan het college erop toezien dat de gecreëerde betaalbare woningen, ook echt terecht komen bij de doelgroep met (lage) middeninkomens, die het in de vrije sector niet redden?

Antwoord 4

Daar kan het college niet expliciet op toezien. Zoals in het bestuursvoorstel als kanttekening is aangegeven is het toewijzen van koopwoningen niet juridisch afdwingbaar. We vragen op dit punt vrijwillige medewerking van ontwikkelaars als we met hen een anterieure overeenkomst sluiten. Parallel lobbyen we bij het Rijk om ons, naar analogie van de inkomensvoorrangsregels die we hebben ontwikkeld voor de middenhuur, mogelijkheden te bieden om woningen bij starters en middeninkomens terecht te laten komen.

Vraag 5

Welke invloed heeft het bijbouwen van woningen op het drukken van de huizenprijzen?

Antwoord 5

De prijs van woningen wordt door verschillende factoren bepaald. Naast aanbodfactoren zoals het vergroten van het aanbod door bouwen van nieuwe woningen (met – in een werkende markt - als gevolg lagere prijzen), zijn er ook factoren die de vraag vergroten. Een belangrijke vraagfactor is bijvoorbeeld de rentevoet: hoe hoger de rente hoe minder geleend kan worden waardoor de vraag lager wordt. Doordat 'bouwen' (het vergroten van het aanbod) de vraag niet kan bijhouden verwachten we niet dat de prijs gedrukt wordt. Er zal hoogstens een minder harde prijsstijging waar te nemen zijn.

¹ De maandelijkse hypotheeklast die bij een koopwoning met deze prijsstelling hoort is vergelijkbaar met de maandelijkse huurlast van een middenhuurwoning.

Vraag 6

Welke invloed heeft het onttrekken van woningen voor het “betaalbare koopfonds” op de huizenprijzen in de reguliere, vrije sector, waar anderen nog steeds op zijn aangewezen?

Antwoord 6

Naar verwachting nihil of zeer beperkt. Dat is afhankelijk van de reikwijdte van het fonds en hoeveel woningzoekenden toegang tot het fonds krijgen. Het optreden van dit effect zal in de voorbereiding van het fonds afgewogen worden.

Vraag 7

Deelt het college het beeld van de aanwezige makelaar, dat we (te) laat zijn en dat de meeste beleggers inmiddels al gestopt zijn met het opkopen van woningen?

Antwoord 7

Nee. Wij hebben eerder, vanuit diverse plekken in de stad, signalen ontvangen over het verspreiden van flyers waarin huiseigenaren worden gevraagd hun woning aan een vastgoedorganisatie te verkopen. Zo is dat recent (na 12 oktober jl.) nog in de Binnenstad gebeurd. Bovendien geldt dat zolang beleggers verwachten dat de prijzen van huizen blijven stijgen (en er voor een belegger dus rendement kan worden behaald) een investering in woonruimte – in ieder geval voor de korte termijn – voor hen aantrekkelijk blijft.

Vraag 8

Ziet de gemeente mogelijkheden om in privaatrechtelijke, anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars bij nieuwbouwprojecten meer aan te sturen op koop, in plaats van huur?

Antwoord 8

Zie hiervoor beslispunt 2c van het raadsvoorstel. Tegelijk zijn wij van mening dat beide segmenten hard nodig zijn in onze stad en zullen – mede om geen vertragingen te veroorzaken – niet terugkomen op gemaakte afspraken. We kijken per ontwikkeling welk segment het meest kansrijk is.

Vraag 9

Hoe logisch is het om betaalbare koopwoningen te koppelen aan aantal vierkante meters, zoals dit ook gebeurt bij sociale huur en middenhuur? En vervolgens de koppeling per wijk? Welk onderzoek is uitgevoerd naar dit model en alternatieven hiervoor?

Antwoord 9

Door nu een koppeling aan te brengen willen we voorkomen dat op lange termijn een kwalitatief onaantrekkelijke koopwoningvoorraad ontstaat die niet aansluit bij de kwalitatieve woningbehoefte. De koppeling moet niet als regulering worden gezien, maar als ondergrens. Dat betekent dat, wanneer deze minimale kwaliteit in het traditionele segment betaalbare koop financieel niet mogelijk is, we inzetten op huurwoningen om het woningaanbod voor middeninkomens te vergroten met als doel de nieuwe woning ook in het segment te kunnen behouden. Omdat de prijzen per wijk verschillen, zal koppeling per wijk resulteren in andere projectsamenstellingen (voor wat betreft de traditionele betaalbare koopwoning).

Vraag 10

Welke kansrijke locaties heeft de gemeente op het oog om concreet te gaan realiseren en welke instrumenten wil de gemeente inzetten om deze woningen betaalbaar te houden?

Antwoord 10

In het voorstel Actieplan Betaalbare Koop is een aantal voorstellen gedaan. Bijvoorbeeld het opzetten van een fonds in combinatie met aanvullende faciliteiten (naar analogie van Koopgarant) en de koop coöperatie (in samenhang met het initiatiefvoorstel wooncoöperaties). We zien mogelijkheden om

hiervoor pilots te starten in Leidsche Rijn Centrum, Merwedekanaalzone en Zuilense Vecht. Zie ook vraag 3.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,



UTRECHT



PARTIJ VOOR DE VRIJHEID UTRECHT

Schriftelijke vragen Maatregelen voor meer betaalbare koopwoningen

19 oktober 2021

Vragen:

Tijdens de raadsinformatiebijeenkomst over het actieplan Betaalbare Koopwoningen bleven een aantal vragen nog onbeantwoord, voornamelijk vanwege de beperkte tijd die we hadden. Graag zien wij (woordvoerders) onderstaande (technische) vragen voorafgaand aan de commissie-bespreking op 4 november beantwoord. We begrijpen dat dit op een kortere termijn is dan gebruikelijk, maar hopen dat ambtenaren en wethouder toch kans zien ons hierin te voorzien.

1. Utrecht werkt sinds kort met een zelfbewoningsplicht voor bepaalde nieuwbouw- en ook voormalige corporatiewoningen. Hoe heeft het college toegezien op de naleving hiervan?
2. Welke grens hanteert de gemeente nu voor de definitie “middensegment” en is dit ook (gelet op steeds hogere huizenprijzen) aan verandering onderhevig? Is het nu 325.000 euro of 345.000 euro, en hoe sluit dit aan op de norm van de NHG? Wat betekent dit voor de mensen die juist weer iets zoeken dat nét deze grens overstijgt, bijvoorbeeld tot 450.000?
3. In hoeverre is een fonds, zoals genoemd door REBEL, technisch uitvoerbaar in Utrecht? Ziet het college mogelijkheden om hierin samen te werken met het Rijk / andere partners?
4. Hoe kan het college erop toezien dat de gecreëerde betaalbare woningen, ook echt terecht komen bij de doelgroep met (lage) middeninkomens, die het in de vrije sector niet redden?
5. Welke invloed heeft het bouwen van woningen op het drukken van de huizenprijzen?
6. Welke invloed heeft het onttrekken van woningen voor het “betaalbare koopfonds” op de huizenprijzen in de reguliere, vrije sector, waar anderen nog steeds op zijn aangewezen?
7. Deelt het college het beeld van de aanwezige makelaar, dat we (te) laat zijn en dat de meeste beleggers inmiddels al gestopt zijn met het opkopen van woningen?
8. Ziet de gemeente mogelijkheden om in privaatrechtelijke, anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars bij nieuwbouwprojecten meer aan te sturen op koop, in plaats van huur?
9. Hoe logisch is het om betaalbare koopwoningen te koppelen aan aantal vierkante meters, zoals dit ook gebeurt bij sociale huur en middenhuur? En vervolgens de koppeling per wijk? Welk onderzoek is uitgevoerd naar dit model en alternatieven hiervoor?
10. Welke kansrijke locaties heeft de gemeente op het oog om concreet te gaan realiseren en welke instrumenten wil de gemeente inzetten om deze woningen betaalbaar te houden?

Gesteld door:

- Jantine Zwinkels, CDA Utrecht
- Henk van Deun, PVV Utrecht
- Cees Bos, Stadsbelang Utrecht
- Erik van der Marel, Utrechtse VVD