

BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2024, NUMMER 81

Datum	21 mei 2024
Van	College B&W
Behandeld door	A. Derkx, J. Belkasmi
Doorkiesnummer	14 030
E-mailadres	Aniek.derkx@utrecht.nl
Kenmerk	12128423
Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsragen jaargang 2024 nummer 81 van Berdien van der Wilt (D66), Jantine Zwinkels (CDA) en Annemarijn Oudejans namens Ruben Snijder (Student&Starter) van 23 april 2024 over 'Effectiviteit van maatregelen voor meer betaalbare koopwoningen'.

De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

Vraag 1

De gemeente geeft in een reactie aan zich niet te herkennen in de kritische vragen van verschillende experts. Hoe reageert zij op de aangedragen punten dat mogelijk woningzoekenden zonder veel eigen vermogen alsnog tussen wal en schip vallen?

Antwoord 1

De maatregel om een vergunningsplicht in te voeren heeft in beginsel geen invloed tussen het wel of niet tussen wal en schip vallen van bepaalde inkomensgroepen. De vergunningsplicht regelt slechts dat de schaarse nieuwbouw betaalbare koopwoningen tot €390.000,- terecht komen bij de middeninkomens en niet bij hogere inkomensgroepen. Middeninkomens komen met de maatregel dus beter in positie om een woning te kopen.

Of een huishouden de woning kan financieren hangt af van de hoogte van het inkomen, de eisen van een hypotheekverstrekker en de rentestand. De vergunningsplicht verandert niets aan dit principe en is ook geen hulpmiddel om middeninkomens te helpen een woning te financieren, maar om te borgen dat er aanbod voor hen komt. Betaalbare nieuwbouw koopwoningen zijn ook aantrekkelijk voor hogere inkomens. Ontwikkelaars kiezen bij meerdere geïnteresseerden nu vaak voor de hogere inkomens (dit blijkt uit gesprekken met ontwikkelaars). Met de vergunningsplicht zorgen we ervoor dat middeninkomens in algemeenheid een betere kans maken op deze woningen.

Er zullen dus ook bij een vergunningsplicht huishoudens tussen wal en schip vallen, maar niet door de vergunningsplicht.

Vraag 2

Heeft de gemeente bij het opstellen van deze verordening verschillende scenario's opgesteld om te kunnen bekijken wat de effecten zijn voor bijvoorbeeld eenverdieners met een middeninkomen en (jonge) stellen met een middeninkomen? Ook rekening houdend daarbij met de huidige markt, hypotheek voorwaarden, het hebben van een studieschuld en het wel/niet hebben van eigen vermogen?

Antwoord 2

Bij het vaststellen van de inkomensgrenzen voor de vergunningplicht betaalbare nieuwbouw koop is na analyse uitgegaan van de landelijke grens voor middeninkomens zoals die door het Rijk is vastgesteld en straks ook gaat gelden voor middenhuur onder de Wet betaalbare huur (€62.191,- voor eenpersoonshuishoudens en €82.921,- voor meerpersoonshuishoudens). Deze inkomensgrenzen zijn ook gecheckt met onder andere de NIBUD-rekentool. Daar komt uit dat tweepersoonshuishoudens met een gezamenlijk inkomen vanaf ongeveer €75.000,- een nieuwbouw koopwoning kunnen kopen tot aan de bovengrens van de koopprijs van woningen waarvoor de vergunningplicht geldt. Een en ander is afhankelijk van de eisen vanuit een hypotheekverstrekker en de actuele rentestand. Dit maakt de gestelde inkomensgrens passend bij de vergunningsgrens van €390.000,-. Op basis van onze inzichten zullen voldoende middeninkomens in staat zijn de nieuwbouw betaalbare koopwoning te financieren en te voldoen aan de vergunningseisen. Een hogere inkomensgrens stellen voor de vergunningsplicht achten we niet wenselijk. Hiermee gaan we afwijkende definities hanteren ten opzichte van het Rijk en sluit de maatregel niet goed meer aan bij het doel van de wet.

Het is bovendien niet zo dat alleen woningen aan de top van de betaalbaarheidsgrens worden verkocht of opgeleverd. Binnen projecten wordt ook gedifferentieerd in deze prijscategorie. Zo zijn de afgelopen jaren in onder meer de projecten Jutfasehof (Utrecht Zuid), De Groene Steegjes (Leidsche Rijn), Wisselspoor (Utrecht Noord-west) en New Roots (Leidsche Rijn) woningen verkocht voor een prijs onder de betaalbaarheidsgrens. Tevens is de prijs ook afhankelijk van onder meer de kwaliteit, omvang en vooral locatie van de woning (zie ook het antwoord op vraag 5). Dit maakt een deel van de nieuwbouw ook voor lagere middeninkomens en dus ook eenpersoonshuishoudens financierbaar. In veel gevallen zullen zij echter aangewezen zijn op goedkoper aanbod in de bestaande bouw of op de middenhuur en vrije sector huur. Zoals aangegeven is dit met en zonder vergunningsplicht het geval.

Vraag 3

Zo niet, is de gemeente bereid dit voor het debat over de verordening uit te werken en te delen, zodat de raad hier het goede debat over kan voeren?

Antwoord 3

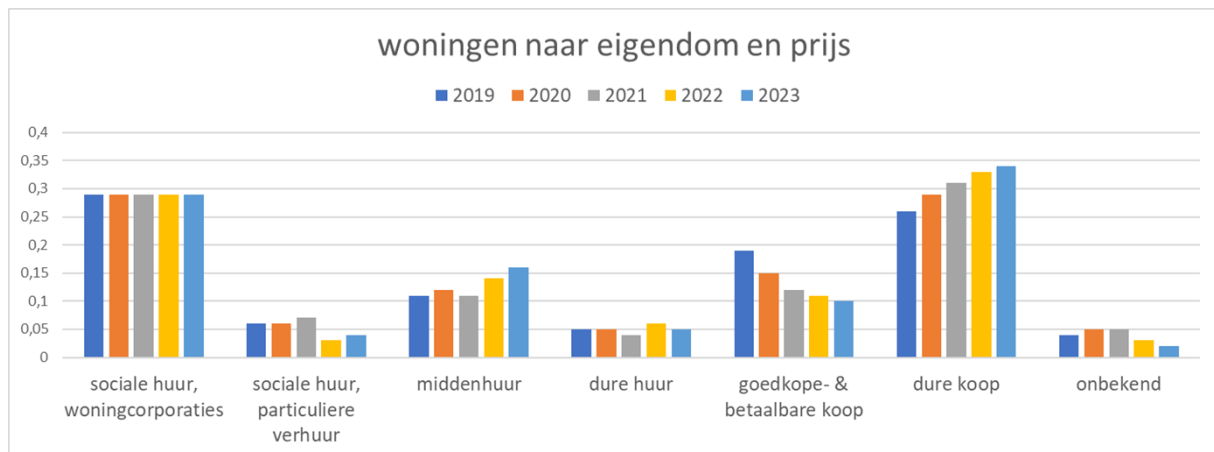
Zie beantwoording vraag 1 en 2. We verwachten dat u op basis hiervan het goede debat kunt voeren.

Vraag 4

In hoeverre heeft het college voor het vaststellen van dit besluit ook gesproken met mensen uit de doelgroep die hier mogelijk gebruik van zouden kunnen maken? (Met name: starters op de woningmarkt)

Antwoord 4

We hebben niet zelf rechtstreeks gesproken met de doelgroep. Wij hebben de vergunningplicht gebaseerd op zowel kennis van de markt en gesprekken met ontwikkelaars als op verschillende onderzoeken (zoals aangegeven bij vraag 1 en 2). Zo bleek uit het [WoON 2021](#) (p. 58 en 59) dat meer dan de helft van Nederland een koopwoning wenst. Tevens is in Utrecht het aantal woningzoekenden dat een betaalbare koopwoning wenst groter dan de beschikbaarheid (zie [Rapportage Wonen in Utrecht](#), figuur 4.8). Door de vergunningplicht krijgen middeninkomens een betere kans op een koopwoning, waar zij – zonder de vergunningsplicht - met de huidige grote tekorten en concurrentie (ook in opbieden) niet tussen komen. In onderstaande grafiek is ook te zien dat het aandeel betaalbare koopwoningen in Utrecht de laatste jaren is gedaald.



Bron: rapportage Wonen in Utrecht 2023 (zie [hier](#))

Vraag 5

Wat zijn de gevolgen van het verlagen van de betaalbaarheidsgrens voor middensegment koopwoningen naar 390.000 voor de haalbaarheid van nieuwe bouwprojecten? Hoe ziet het college dit in het licht van de gestegen bouwkosten en de verslechterde haalbaarheid van de businesscase?

Antwoord 5

Het gevolg van het verlagen van de grens zou in sommige situaties kunnen leiden tot kleinere woningen om zo toch een haalbare business case op te stellen. Dit hangt af van de locatie waar gebouwd gaat worden. Binnen de nieuwe voorgestelde betaalbaarheidsgrens zijn nog steeds 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 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 als men uitgaat van de nieuwe grens van €390.000,--, de woning maximaal 53 m² gbo zal bedragen. Ter vergelijking: als hetzelfde wordt toegepast 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 naast de hoogte van het inkomen met name de rentestand bepalend voor hetgeen potentiële kopers kunnen lenen.

Vraag 6

Hoe kijkt het college aan tegen de verlaging in het licht van de afspraak om 35% van de nieuwbouw in de categorie middensegment te realiseren? Komt deze 35% niet onder druk te staan door de verlaging van de betaalbaarheidsgrens?

Antwoord 6

Ook met de verlaging van de grens voor de categorie betaalbare koop naar €390.000,- blijft het mogelijk betaalbare koopwoningen te realiseren, al zal de grootte van de woningen variëren naar gelang het gebied/ de wijk in Utrecht (zie ook het antwoord op vraag 5).

Vraag 7

Hoe ziet het college de beargumentering dat de verlaging van de betaalbaarheidsgrens kan leiden tot een incentive voor ontwikkelaars om woningen met een lager woonoppervlak te bouwen?

Antwoord 7

Het is juist dat met de verlaging van de betaalbaarheidsgrens van €435.000,- (NHG-grens met prijspeil 1-1-2024) naar €390.000,- (Betaalbaarheidsgrens Rijk met prijspeil 1-1-2024) er minder grote woningen zullen worden gebouwd. De woningen zullen per stedelijke zone eerder aan de onderkant

zitten dan aan de bovenkant ten opzichte van de vereisten die er zijn opgenomen in het Actieplan betaalbare koop:

- *zone A (Centrum, beurskwartier): tussen 40 en 60 m2 GBO, met een gemiddelde van 50 m2 GBO);*
- *zone B (Merwede): tussen 40 en 80 m2 GBO, met een gemiddelde van 60 m2 GBO;*
- *zone C (overig): tussen 50 en 80 m2 GBO, met een gemiddelde van 65 m2 GBO.*

Vraag 8

Welke voor- en nadelen ziet het college om toch een eigen prijspeil daarvoor vast te stellen? Wat was problematisch aan het vasthouden aan de NHG grens?

Antwoord 8

Als voordeel voor het hanteren van een eigen prijspeil zien we het makkelijker haalbaar maken van business cases waarin sprake is van betaalbare koopwoningen (de VON-prijs mag dan immers hoger zijn dan de betaalbaarheidsgrens van het Rijk). Als nadelen van een eigen prijspeil zien we dat:

- 1. De financierbaarheid van een dergelijke woning voor de doelgroep middeninkomens lastiger, zo niet onmogelijk, wordt;*
- 2. Een eigen grens niet aansluit bij de betaalbaarheidsgrens van het Rijk, waarmee de Woondeal onder druk komt te staan;*
- 3. Er een knip komt in de betaalbaarheidscategorie v.w.b. huisvestingsvergunningen (een woning met een koopprijs tot €390.000,-- is immers wel vergunningplichting; zodra de koopprijs hoger wordt geldt geen vergunningplicht meer).*

Aangezien het voordeel niet opweegt tegen de nadelen, kiezen we ervoor om geen eigen prijspeil te hanteren.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Schriftelijke vragen:
‘Effectiviteit van maatregelen voor meer betaalbare koopwoningen’

23 april 2024

Recent kondigde de Gemeente Utrecht aan de huisvestigingsverordening aan te willen passen om betaalbaar wonen beter mogelijk te maken¹ Het besluit?

‘Wie vanaf 1 juli 2024 een nieuwbouwwoning wil kopen met een verkoopprijs tot € 390.000, heeft daarvoor een huisvestingsvergunning nodig. De gemeente verleent die vergunning als de koper een huishoudinkomen heeft dat niet hoger is dan de landelijke grens voor middeninkomens; € 62.191 voor eenpersoonshuishoudens en € 82.921 voor meerpersoonshuishoudens’.

Uiteraard juichen wij het toe dat alles op alles wordt gezet om meer groepen Utrechters toegang te laten krijgen tot een betaalbaar koophuis. Dit is hard nodig, want vooral Utrechters met een midden inkomen vallen in onze stad regelmatig tussen wal en schip; zowel als het gaat om huur, als om koopwoningen. Maar critici luidden afgelopen weken ook aan de bel: is deze maatregel wel zo succesvol als wordt verondersteld om juist deze groep te helpen?²

Zij benoemen o.a. de risico's voor de sector, maar met name de situatie dat eenverdieners met een middeninkomen alsnog tussen wal en schip vallen met deze maatregel, tenzij zij flink veel eigen vermogen inbrengen. Iets dat vaak juist niet mogelijk is voor de docent, verpleegkundige, of politieagent die zoekt naar een eerste plekje om te settelen.

Dit brengt ons bij de volgende vragen die wij graag beantwoord zien voor het debat over de voorgestelde aanpassing van de verordening:

1. De gemeente geeft in een reactie aan zich niet te herkennen in de kritische vragen van verschillende experts. Hoe reageert zij op de aangedragen punten dat mogelijk woningzoekenden zonder veel eigen vermogen alsnog tussen wal en schip vallen?
2. Heeft de gemeente bij het opstellen van deze verordening verschillende scenario's opgesteld om te kunnen bekijken wat de effecten zijn voor bijvoorbeeld eenverdieners met een middeninkomen en (jonge) stellen met een middeninkomen? Ook rekening houdend daarbij met de huidige markt, hypotheek voorwaarden, het hebben van een studieschuld en het wel/niet hebben van eigen vermogen?
3. Zo niet, is de gemeente bereid dit voor het debat over de verordening uit te werken en te delen, zodat de raad hier het goede debat over kan voeren?
4. In hoeverre heeft het college voor het vaststellen van dit besluit ook gesproken met mensen uit de doelgroep die hier mogelijk gebruik van zouden kunnen maken? (Met name: starters op de woningmarkt)

Daarnaast is er een raadsvoorstel nieuwe betaalbaarheidsgrens koopwoningen en prijsgrens zelfbewoningsplicht naar de raad gestuurd. In dit raadsvoorstel wordt de betaalbaarheidsgrens voor nieuwbouwwoningen gekoppeld aan de grens van het Rijk³ Dit betekent dat deze niet langer gekoppeld wordt aan de NHG-grens zoals vastgesteld in de

¹ [Utrecht komt met aangepaste Huisvestingsverordening | pando nieuwsarchief](#)

² [Goedkoper huis voor Utrechter die minder verdient? Experts zijn niet enthousiast en dit is waarom | Wonen in Utrecht | AD.nl](#)

³ [Document Utrecht - Raadsvoorstel Nieuwe betaalbaarheidsgrens koopwoningen en prijsgrens zelfbewoningsplicht + anti-speculatiebeding - iBabs Publieksporaal \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#)

woonvisie en het Actieplan betaalbare koopwoningen. Hierdoor wordt de grens verlaagd van €425.000 naar €390.000.

Dit brengt ons bij de volgende vragen over de verlaging van deze haalbaarheidsgrens:

5. Wat zijn de gevolgen van het verlagen van de betaalbaarheidsgrens voor middensegment koopwoningen naar 390.000 voor de haalbaarheid van nieuwe bouwprojecten? Hoe ziet het college dit in het licht van de gestegen bouwkosten en de verslechterde haalbaarheid van de businesscase?
6. Hoe kijkt het college aan tegen de verlaging in het licht van de afspraak om 35% van de nieuwbouw in de categorie middensegment te realiseren? Komt deze 35% niet onder druk te staan door de verlaging van de betaalbaarheidsgrens?
7. Hoe ziet het college de beargumentering dat de verlaging van de betaalbaarheidsgrens kan leiden tot een incentive voor ontwikkelaars om woningen met een lager woonoppervlak te bouwen?
8. Welke voor- en nadelen ziet het college om toch een eigen prijspeil daarvoor vast te stellen? Wat was problematisch aan het vasthouden aan de NHG grens?

Berdien van der Wilt, D66

Jantine Zwinkels, CDA

Annemarijn Oudejans namens Ruben Snijder, Student&Starter