

Fractie	#	Vraag/input	Antwoord/reactie
Volt		<u>Opwaardeerverzoek:</u> Uit de brief blijkt dat na al die jaren we nog steeds geen passende oplossing hebben voor het almaar groter wordende woningprobleem voor met name jongeren. De onderzochte instrumenten Koopgarant en KoopSmarter blijken ongeschikt voor provinciale inzet. Het verzoek was om als provincie mede te onderzoeken hoe de provincie wel een rol kan pakken in het stimuleren van betaalbare koopwoningen. Graag willen wij met gedeputeerde en overige fracties ingaan op de genoemde conclusies en overwegingen en te bespreken hoe een doorbraak kan worden gevonden voor het woningprobleem.	Over het eerste deel van het verzoek: - De onderzochte instrumenten KoopGarant en KoopSmarter zijn een verdieping op een eerder onderzoek uitgevoerd door Stec groep (zie ook beantwoording op vraag #1). - Het aanstaande Nationale Fonds Betaalbare Koop biedt een kans om aan te haken op een initiatief van het Rijk en hier optimaal gebruik van te maken in de provincie Utrecht. Over het tweede deel van het verzoek (graag t/m woningprobleem): - De provincie Utrecht / het Programma Versnelling Woningbouw zet zich in brede zin in voor de woningbouwopgave waar we in de provincie voor staan. Deze motie richt zich specifiek op de betaalbaarheid van koopwoningen voor lage en middeninkomens en gaat dus niet over het (veel bredere) woningprobleem dat Volt schetst.
	1	Zijn er ook andere aanvullende of maatwerkmogelijkheden onderzocht door het bureau?	Het onderzoek van Stec groep heeft destijds ook de instrumenten zelfbewoningsplicht, opkoopbescherming, KoopGarant, KoopSmarter, KoopStart, DuoKoop, de starterslening, KoLat (koop later), Betaalbare Koop Zaanstad en wooncoöperaties onderzocht. De instrumenten zijn o.a. beoordeeld op de mate waarin deze bijdragen aan de betaalbaarheid van koopwoningen voor lage- en middeninkomens en de mate waarin overheden een rol kunnen spelen in de inzet van deze instrumenten.
	2	Kan specifiek worden aangegeven waarom financieringsconstructies zo kostbaar zijn en hoe hoog deze kosten zijn?	Voor alle soorten financieringsconstructies geldt dat, als je een bijdrage wilt doen aan de financierbaarheid van koopwoningen voor lage- en middeninkomens die voor deze groep <i>het verschil</i> kan maken, dit per woning/huishouden om een hoog bedrag gaat. Ter illustratie geeft de SB het voorbeeld van een woning met een marktwaaarde van € 250.000 waar een korting van 20% op gegeven wordt (met een KoopGarant-constructie). Dit betekent dat de ondersteuning van één huishouden € 50.000 kost. Hier bovenop komen de kosten voor het uitvoering geven aan dit soort constructies (naar verwachting enkele duizenden euro's per woning).

			De genoemde kortingspercentages en bedragen uit het voorbeeld zijn overigens geen blauwdruk; het kortingspercentage kan ook lager zijn bijvoorbeeld (maar bedraagt <u>minstens 10%</u> , zowel voor KoopGarant als KoopStart).
	3	Er wordt gesproken over een relatief bescheiden aantal betaalbare woningen. Om hoeveel betaalbare woningen (aantal) gaat het hier?	• Dit hangt af van het budget, de marktwaarde van de woning die je bouwt en de hoogte van de koperskorting die je wilt geven. Nemen we hetzelfde voorbeeld als in de SB (en hierboven) genoemd wordt, dan betekent dit dat je met een budget van (bijvoorbeeld) 1 miljoen euro 20 huishoudens kan helpen (exclusief uitvoeringskosten). • Het is van belang om de benodigde middelen voor een financieringsconstructie te verhouden tot alle andere interventies die ook bekostigd dienen te worden uit de beschikbare middelen van het Programma Versnelling Woningbouw. • De inschatting is dat het aantal woningen dat met een financieringsconstructie aangeboden kan worden aan huishoudens met lagere of middeninkomens daarom relatief bescheiden is.
Groen Links		Het National Fonds betaalbare Koop gaat medio 2024 van start. Dan doet de provincie Utrecht vervolgens een verkenning van de mogelijkheden van/voor de provincie Utrecht om daarbij aan te sluiten die in december 2024 gereed is.	• Volgens de planning gaat het fonds na de zomer van 2024 van start. In april zou een Kamerbrief volgen met daarin onder andere een verdere uitwerking van de kaders van het fonds. Deze brief heeft (om nog onduidelijke redenen) vertraging opgelopen. Het zou daarom het geval kunnen zijn dat de lancering van het fonds ook langer op zich laat wachten.
	4	Hoe beoordeelt u de hoogte van het bedrag van 70 miljoen in dit fonds?	• De 70 miljoen euro die door het Rijk beschikbaar wordt gesteld voor het Nationale Fonds Betaalbare Koop is beperkt gezien het grote tekort aan betaalbare koopwoningen in Nederland. • Naar verwachting (en afhankelijk van de exacte invulling van het fonds) kunnen met dit fonds initieel landelijk ruim 2.000 huishoudens geholpen worden. • Tegelijkertijd gaat het om een revolverend fonds: bij verkoop vloeit het geld dat door het fonds in een woning gestoken is weer terug naar het fonds, inclusief waardeontwikkeling. Hier kan dan opnieuw een huishouden mee geholpen worden (waardoor door de tijd heen meer dan de initiële 2.000+

			huishoudens baat zullen hebben bij dit fonds).
	5	Is er een mogelijkheid dat de gelden uit het fonds al vergeven zijn voordat de verkenning gereed is?	Dit zou kunnen, maar hangt in grote mate af van de manier waarop het fonds vormgegeven wordt, zoals: • De hoogte van cofinanciering die het Rijk vraagt van marktpartijen en gemeenten. • De manier waarop het fonds beschikbaar wordt gesteld (in tranches, of in één keer).
	6	Stimuleert de provincie gemeenten al direct na medio 2024 om een beroep te doen op dit fonds?	• De provincie Utrecht stimuleert op dit moment gemeenten om een beroep te doen op dit fonds zodra het gereed is door de komst van het fonds in de eerste plaats onder de aandacht te brengen. Dit doen we bijvoorbeeld via de nieuwsbrief van het Programma Versnelling Woningbouw van 21 maart 2024. • Zodra het de kaders voor het fonds en de lanceringsdatum bekend worden wil de provincie Utrecht de ondersteuningsbehoefte bij gemeenten in kaart brengen, zodat stimuleringsmaatregelen zo snel mogelijk ingezet kunnen worden na opening van het fonds.