

Aan Provinciale Staten

ONDERWERP	Betaalbare koopwoningen voor middeninkomens	TELEFOONNUMMER	+31618908837
DATUM	29-03-2022	E-MAILADRES	sander.haak@provincie-utrecht.nl
DOCUMENTNUMMER	UTSP-1435202308-3	DOMEIN/OPGAVE	SLO
VAN	Ilse van Dijk, Jannine Wessels en Sander Haak	TEAM	PL3
NUMMER PS	PS2022RGW	PORTEFEUILLEHOUDER	Van Muilekom
COMMISSIE	Ruimte, Groen en Water/Wonen		
BIJLAGE	Oplossingen voor Middeninkomens - STEC		

Geachte dames en heren,

Essentie / samenvatting:

Huishoudens in de provincie Utrecht met een laag- en middeninkomen zijn steeds minder goed in staat om een koopwoning gefinancierd te krijgen. Mede door het toenemende woningtekort is al jaren sprake van een sterke prijsstijging van woningen. In motie M71 'Koopwoningen voor lage en middeninkomens' is aandacht gevraagd voor de situatie van deze woningzoekenden. Daarom hebben wij aan adviesbureau STEC opdracht gegeven om te inventariseren op welke wijze de provincie een bijdrage kan leveren aan een betere financierbaarheid van koopwoningen voor lage- en middeninkomens. In deze statenbrief worden de verschillende mogelijkheden en vervolgstappen beknopt beschreven, aan de hand van de aanbevelingen uit het rapport. Voor een uitgebreide toelichting kan bijgevoegd rapport 'Oplossingen voor middeninkomens' worden geraadpleegd.

Inleiding:

Op 8 juli 2021 is de motie M71 'Koopwoningen voor lage en middeninkomens' aanvaard, waarin wij worden verzocht te onderzoeken "of en hoe de Provincie Utrecht zou kunnen bijdragen in een regeling om samen met gemeenten en Rijk het realiseren van goedkope woningen voor lage en middeninkomens mogelijk te maken". Naar aanleiding hiervan is opdracht gegeven aan adviesbureau STEC om te onderzoeken (1) welke mogelijkheden lage en middeninkomens momenteel hebben om een woning te kopen en (2) welke instrumenten er zijn om de financierbaarheid van koopwoningen te verbeteren.

Het onderzoek geeft invulling gegeven aan programmalijn 2 'Versterken sociaal/middensegment' van het programma Versnelling Woningbouw. Hierin is de ambitie geformuleerd om samen met andere overheden en stakeholders in te zetten op het versterken van het segment van betaalbare huur- en koopwoningen. Hiervoor heeft STEC bij andere provincies en gemeenten in de provincie Utrecht geïnventariseerd welke instrumenten zij toepassen om middeninkomens meer kansen te geven op de woningmarkt.

In deze Statenbrief worden de uitkomsten van de inventarisatie van STEC toegelicht en staan de vervolgstappen voor een concrete aanpak. Hiermee beschouwen wij motie M71 'Koopwoningen voor lage en middeninkomens' als afgedaan.

Toelichting belangrijke definities

Definitie Middeninkomens

In motie M71 wordt gesproken over lage en middeninkomens, waarbij een bruto jaarinkomen onder de € 45.000 wordt genoemd. In de inventarisatie van STEC is het uitgangspunt gehanteerd dat huishoudens met een inkomen tussen de € 32.600 en € 56.000 tot de groep middeninkomens behoren. Deze grenzen sluiten aan bij de inkomensgrenzen voor [passend toewijzen](#). Deze inkomensgrens is per 1 januari 2022 voor meerspersoonsinkomens vastgesteld op €32.675. De bovengrens van middeninkomens is gebaseerd op de betaalbaarheid van huurwoningen boven de sociale huurgrens. Uit onderzoek van Platform31 (op basis van NIBUD-normen) blijkt dat meerpersoonshuishoudens met een inkomen vanaf €56.000 een huurwoning boven de sociale huursector kunnen betalen.

Financierbaarheid vs. betaalbaarheid

Het is belangrijk onderscheid te maken tussen de begrippen betaalbaarheid en financierbaarheid van woningen. De betaalbaarheid gaat over de maandelijkse lasten van een koop- of huurwoning. De financierbaarheid heeft betrekking op de vraag of een huishouden een lening kan krijgen voor een koopwoning. De prijsstijging van koopwoningen heeft met name effect op de financierbaarheid. Voor het aangaan van de hypotheek is een steeds hoger inkomen nodig. Door de lage hypotheekrentestand is de betaalbaarheid momenteel een minder groot probleem. Qua maandlasten is een koopwoning, met de huidige lage rentestand, vaak beter betaalbaar dan een vrije sector huurwoning.

Nauwelijks financierbare koopwoningen voor middeninkomens

Om de oorzaak van het probleem beter te doorgronden heeft STEC de situatie van middeninkomens op de koopwoningmarkt in de provincie Utrecht geanalyseerd. In de analyse doet STEC de volgende constatering.

Maximaal leenbedrag middeninkomens ruim onder NHG-grens

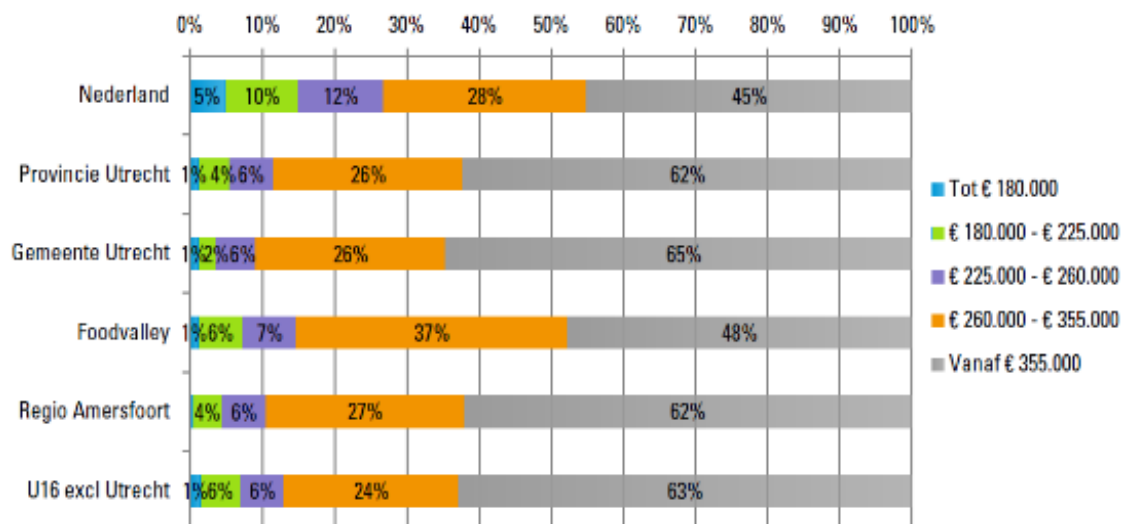
Wat huishoudens met een gezamenlijk middeninkomen kunnen lenen voor de koop van een woning ligt op dit moment ongeveer tussen de € 143.500 en € 260.000. In het regeerakkoord wordt voor het begrip 'betaalbare koopwoning' de bovengrens voor de Nationale Hypotheekgarantie gehanteerd. Deze grens ligt momenteel op € 355.000 (prijspeil 2022).

	Inkomen	Maximaal leenbedrag hypotheek
Middeninkomens	€ 32.600	€ 143.500
	€ 40.000	€ 180.000
	€ 48.500	€ 225.000
	€ 56.000	€ 260.000
Hoge inkomens	€ 65.000	€ 325.000
	€ 69.000	€ 355.000

Bron: *Hypotheeker.nl*. Berekening op basis van rentevaste periode van dertig jaar. Niet meegenomen in berekening: openstaande (studie-)leningen, inbreng eigen vermogen. Bij meerpersoonshuishoudens gaan we uit van een gelijkwaardige inkomensverdeling tussen twee leden van het huishouden. Bedragen afgerond op € 500.

Zeer weinig woningen te koop onder de € 260.000

In 2021 werden in de provincie Utrecht 15.608 woningen verkocht. Ongeveer een derde van deze woningen had een vraagprijs onder de NHG-grens. Slechts 11% had een vraagprijs onder de € 260.000. Hieruit blijkt hoe weinig mogelijkheden er zijn voor middeninkomens om, zonder inbreng van eigen vermogen (zoals de 'jubelton'), kans te maken op een koopwoning. Doordat er in de huidige markt veel wordt overboden liggen de daadwerkelijke verkoopprijzen nog een stuk hoger.



Bron: Funda.nl (december 2021). Vraagprijs verkochte woningen afgelopen jaar. Bewerking Stec Groep (2021).

Een goedkope woning is een kleine woning

De prijs van koopwoningen hangt sterk af van het woonoppervlak. In de prijscategorie tussen € 225.000 en € 260.000 is ca. 74% van de bestaande bouw kleiner dan 80 m². Nieuwbouwwoningen in deze prijscategorie zijn voor het overgrote deel (83%) zelfs kleiner dan 65 m². Nieuwbouwwoningen groter dan 80m² zijn in deze prijscategorie vrijwel niet te vinden (2%).

In de prijscategorie tussen de € 260.000 en € 355.000 is er een groter aanbod van iets ruimere woningen. Van de bestaande woningen heeft 67% een groter oppervlak dan 80 m² en 38% groter dan 100 m². Bij nieuwbouwwoningen is 39% groter dan 80 m², en 14% groter dan 100 m².

Middeninkomens kunnen baat hebben bij regelingen om de financierbaarheid van koopwoningen te verbeteren

Wat de constatering van STEC duidelijk maken is dat huishoudens met een middeninkomen een moeilijke positie hebben op de koopwoningmarkt. Als deze huishoudens in staat zijn woningen in de prijscategorie tussen de € 260.000 en € 355.000 gefinancierd te krijgen, is er veel meer aanbod. Daarbij zijn de woningen ook nog eens significant groter, wat met name voor gezinnen een belangrijke voorwaarde is. Bovendien is de betaalbaarheid (maandelijkse lasten) van deze woningen relatief gunstig vergeleken met veel vrije sector huurwoningen, vanwege de huidige lage rentestand.

Naast voordelen op het gebied van financierbaarheid en betaalbaarheid, biedt het ondersteunen van middeninkomens ook kansen op doorstroming. Uit het onderzoek blijkt dat veel middeninkomens 'vast zitten' in een (sociale) huurwoning omdat een volgende stap in de wooncarrière (financieel) moeilijk is. Indien middeninkomens kunnen worden ondersteund bij het kopen van een woning, kan dit dus leiden tot meer doorstroming waardoor meer sociale huurwoningen beschikbaar komen.

STEC heeft geanalyseerd welke instrumenten een positieve bijdrage kunnen leveren aan de financierbaarheid van koopwoningen voor middeninkomens. Een uitgebreide beschrijving van al deze instrumenten is te lezen in hoofdstuk 4 van het bijgevoegde rapport 'Oplossingen voor middeninkomens'.

Ook in de plannen van het kabinet-Rutte IV is de ambitie opgenomen om starters te helpen om een woning te kopen, "bijvoorbeeld door een nieuwe vorm van premie A-woningen". De uitwerking hiervan vindt plaats via het programma Betaalbaar Wonen dat onderdeel uitmaakt van de Nationale Woon- en Bouwagenda. Het programma zal naar verwachting in het tweede kwartaal van 2022 worden gepresenteerd.

Bestaande mogelijkheden en instrumenten met een kleine rol voor de provincie (zie kader)

Een deel van de instrumenten uit het rapport kan reeds worden toegepast door gemeenten of marktpartijen. In deze gevallen kan de provincie optreden als *kennisdeler (informatieverstrekker)*. Gemeenten, corporaties en marktpartijen kunnen worden geïnformeerd over de bestaande mogelijkheden. Een bestaande mogelijkheid voor gemeenten is het aanbieden van de Starterslening, die in het verleden ook door de provincie is aangeboden. Recent is door veel gemeenten de opkoopbescherming in de Huisvestingsverordening opgenomen. Hiermee wordt beoogd het prijsopdrijvend effect van het opkomen van woningen door investeerders te beperken. Door marktpartijen worden koopconstructies mogelijk gemaakt zoals DUO-koop en KoLat (KoopLater).

Toelichting bestaande mogelijkheden en instrumenten met een kleine rol voor de provincie

Bescherming tegen opkopers / investeerders

- Zelfbewoningsplicht: anterieure (contractuele) overeenkomst die voor nieuwbouw geldt, vastgelegd met een kettingbeding. Voor een nader te bepalen periode na verkoop moet de woning in ieder geval worden bewoond door de eigenaar.
- Antispeculatiebeding: boetebeding van bijvoorbeeld 10% van de aankoopsom.
- Opkoopbescherming. Binnen een bepaalde periode na de verkoop van de woning mag de woning niet worden verhandeld/verhuurd. Geldt voor bestaande woningen en wordt publiekrechtelijk vastgelegd in een huisvestingsverordening. Voor de invoering van de opkoopbescherming moet schaarste aan betaalbare koopwoningen voor lage en middeninkomens in een betreffend gebied worden aangetoond.

Financieringsconstructies die door marktpartijen ingezet kunnen worden

- KoopStart: De ontwikkelaar (of corporatie) biedt de koper een korting op de aankoopprijs. Bij doorverkoop wordt de korting plus een deel van de waardeverhoging terugbetaald.
- DUO-koop: Kan voor elke woning worden toegepast op initiatief van de koper. De koper wordt alleen eigenaar van de opstal. De grond wordt gekocht door een derde partij (DNGB).
- KoLat (KoopLater) Bij KoLat ontwikkelt, realiseert en exploiteert KoLat Wonen de nieuwbouwwoningen. De nieuwe bewoner betaalt eerst huur, waarvan een deel wordt ingelegd voor de koopsom. Op het moment dat de bewoner een hypotheek kan verkrijgen voor de woning eindigt de constructie.

Starterslening

- Via Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn): hiermee worden starters op de woningmarkt de mogelijkheid geboden om het gat te overbruggen tussen hun maximale leencapaciteit voor een hypotheek en de prijs van de beoogde woning. Een aanvullende lening die via SVn wordt aangeboden maakt dit mogelijk.
- In het verleden heeft de provincie Utrecht ook Startersleningen verstrekt. Hierbij zijn gemeentelijke starters geholpen om een woning te verkrijgen, maar ook een flink aantal 'provinciale starters'. Dit waren starters die in gemeente A (in de provincie Utrecht) ingeschreven stonden en een woning kochten in gemeente B (in de provincie Utrecht). Normaal is dit niet mogelijk bij de verstrekking van een Starterslening. De Starterslening is in de provincie Utrecht destijds niet revolverend ingezet en de lening komt op termijn terug bij de provincie. Van de destijds uitgezette middelen staat nog circa 20% uit. Op dit moment worden er geen Startersleningen meer verstrekt.

Instrumenten met een grotere rol voor de provincie

Bovenop de rol als kennisdeler kan de provincie Utrecht ook een rol nemen als *aanjager*, door direct of indirect een bijdrage te leveren aan koopconstructies voor middeninkomens. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de instrumenten KoopGarant of KoopSmarter. Dit kan door - in samenwerking met gemeenten - een (garantie)fonds op te zetten waar gemeenten laagdrempelig aan deel kunnen nemen. Hierbij kan de keuze worden gemaakt of de provincie alleen organisatorische bijdrage levert aan het opzetten van een (garantie)fonds, of ook een financiële bijdrage levert.

Toelichting instrumenten met een grotere rol voor de provincie

KoopGarant

Via een publiek KoopGarantfonds wordt een woning met korting verkocht aan de koper, onder voorwaarde van een terugkoopregeling. Bij terugkoop wordt de waardeontwikkeling gedeeld tussen het fonds en de eerste koper. Hierna kan de woning opnieuw met korting worden aangeboden. Het fonds moet te allen tijde over voldoende liquide middelen beschikken om de woning terug te kopen.

KoopSmarter

Gebaseerd op het concept van KoopGarant. In plaats van een publiek fonds wordt een entiteit opgericht die woningen met korting verkoopt met behulp van commerciële leningen, waarbij de overheid garant staat voor de lening. De waardeontwikkeling op de grond komt terug in het fonds en kan revolverend worden ingezet.

Van deze twee instrumenten is KoopGarant al een beproefd instrument. In het verleden werd het veel ingezet door woningcorporaties, maar nu vooral door overheden. Door de terugkoopgarantie kan de woning na verkoop opnieuw betaalbaar worden aangeboden, zodat de woning behouden blijft voor het betaalbare segment. Omdat het fonds echter te allen tijde over voldoende liquide middelen moet beschikken om de woningen terug te kunnen kopen, leent het instrument zich minder goed voor toepassing op grote schaal. Deze middelen drukken voor langere tijd op de balans.

Op dit laatste punt biedt KoopSmarter belangrijke voordelen. Dit instrument is ontwikkeld met het oog op een grotere rol voor gemeenten (en mogelijk ook provincies). De geldstromen lopen via een op te richten entiteit en bancaire leningen, waarbij de overheidspartij een garantstelling afgeeft. De overheidspartij hoeft minder te voorfinancieren omdat er gewerkt wordt met garantstellingen. De mogelijke financiële rol van provincies is op dit moment nog in ontwikkeling. Het kan interessant zijn voor overheden om samen te werken in één regeling voor een regio of de gehele provincie, zodat de risico's worden gedeeld. Een samenwerking met andere provincies en het Rijk behoort ook tot de mogelijkheden.

Financieringsbeleid Provincie Utrecht

Het financieringsbeleid van de provincie Utrecht biedt ruimte voor zowel geldleningen (al dan niet revolverend) als garantstellingen. Daarmee kan een actieve deelname van de provincie via KoopGarant of KoopSmarter als optie worden onderzocht. Een garantstelling, zoals het geval bij KoopSmarter, heeft normaal gesproken minder impact op de financiën.

Bij het aangaan van een financieringsconstructie gelden onder meer de volgende criteria¹

- Er is sprake van een publiek belang.
- Er is sprake van marktfalen.
- Betrokkenheid van andere partijen is noodzakelijk en wenselijk om het publiek belang te borgen.
- Er is financiële dekking voor het instrument.
- Er is geen sprake van ongeoorloofde staatssteun.
- Er dient een passende risicoreservering in het weerstandsvermogen te worden opgenomen.

¹ *Uitvoeringsrichtlijnen financieringsbeleid provincie Utrecht*

Een belangrijk aandachtspunt is dat kopers niet in een risicovolle financiële situatie terecht komen door de financieringsconstructie. Immers stelt de regeling kopers in staat om een duurdere woning te kopen. KoopGarant is een door de NHG goedgekeurde koopconstructie. KoopSmarter is een nieuw instrument dat op dit moment nog niet door de NHG is gekeurd.

Vervolprocedure/ voortgang:

De provincie Utrecht gaat aan de slag om de verkregen inzichten te delen met gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen. De inventarisatie zal worden toegevoegd als kennisdossier aan de [website versnelling woningbouw](#)

Wij hebben aanvullend besloten nader onderzoek te doen naar een eventuele grotere rol voor de provincie, met toepassing van KoopGarant of KoopSmarter. Voor de kosten die verbonden zijn aan het onderzoek, wordt gebruik gemaakt van de beschikbare middelen vanuit het programma Versnelling Woningbouw. Onder meer de volgende vragen zullen in dit onderzoek worden meegenomen.

- Welke van de genoemde instrumenten is het meest doelmatig voor de verbetering van de positie van middeninkomens op de koopwoningmarkt?
- Hoe kan de provincie het beste invulling geven aan de aanjagersrol, aanvullend op de inzet van medeoverheden, corporaties en marktpartijen?
- Met welke andere overheden is het kansrijk om de samenwerking aan te gaan, en hoe sluit het aan op de kabinetsplannen om starters aan een koopwoning te helpen?
- Wat is de verhouding tussen de financiële investering vanuit de provincie (en eventueel andere participanten) en het aantal koopwoningen dat betaalbaar kan worden aangeboden?
- Kan sprake zijn van een prijsopdrijvend effect door het inzetten van genoemde instrumenten?
- Hoe verhoudt het instrument zich tot onze interne financiële beleidsregels en financiële mogelijkheden?
- Wat zijn de financiële risico's in het geval van een daling van de huizenprijzen?
- Welke mogelijkheden zijn er om de instrumenten in te zetten voor specifieke doelgroepen of beroepsgroepen?

Het aanvullende onderzoek zal in de tweede helft van dit jaar worden uitgevoerd.

Indien er behoefte is aan extra toelichting over het onderwerp kan hiervoor een informatiesessie worden georganiseerd.

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

Voorzitter,
mr. J.H. Oosters

Secretaris,
mr. drs. A.G. Knol-van Leeuwen