

Aan Provinciale Staten

ONDERWERP	Beantwoording M71 'Betaalbare koop voor lage en middeninkomens'	TELEFOONNUMMER	+31641351411
DATUM	23-04-2024	E-MAILADRES	sigrid.hogendorp@provincie-utrecht.nl
DOCUMENTNUMMER	UTSP-1778402294-14157	DOMEIN/OPGAVE	SLO
VAN	Sigrid Hogendorp	TEAM	Versnelling Woningbouw
		PORTEFEUILLEHOUDER	Van Muilekom
BIJLAGEN	1. Motie 71 (07-07-2021) 2. Statenbrief (29-03-2022) n.a.v. motie		

Geachte leden van Provinciale Staten,

Essentie / samenvatting:

Via deze brief wordt u geïnformeerd over de afhandeling van [Motie 71 'Koopwoningen voor lage en middeninkomens'](#). Deze motie, die op 7 juli 2021 door Provinciale Staten is aangenomen, verzocht Gedeputeerde Staten 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 lagere en middeninkomens mogelijk te maken*. Naar aanleiding van een eerder onderzoek is besloten de toepassing van KoopGarant en KoopSmarter nader te onderzoeken. Er is gebleken dat beide instrumenten ongeschikt zijn voor provinciale inzet. In plaats daarvan kiezen we ervoor om het aanstaande Nationale Fonds Betaalbare Koop af te wachten. Na de lancering van deze regeling halverwege dit jaar wordt verkend of en hoe de provincie hier op aan kan sluiten. Een eventuele aansluiting op deze nationale maatregel zal worden toegevoegd aan de 'instrumentenkoffer' van het Programma Versnelling Woningbouw. Hiermee wordt Motie 71 als afgedaan beschouwd.

Inleiding:

Op 7 juli 2021 verzocht Provinciale Staten middels Motie 71 'Koopwoningen voor lage en middeninkomens' om als provincie een rol te pakken in het stimuleren van betaalbare koopwoningen. In navolging hierop heeft adviesbureau Stec groep in opdracht van de provincie Utrecht geanalyseerd op welke manier de provincie een bijdrage kan leveren aan een betere financierbaarheid van koopwoningen. Middels een [Statenbrief](#) zijn de Staten in maart 2022 geïnformeerd over de uitkomsten van deze inventarisatie en de te nemen vervolgstappen. In die brief is toen besloten om nader onderzoek te doen naar een eventuele toepassing van KoopGarant of KoopSmarter door de provincie Utrecht en hier uiterlijk in Q2 '24 op terug te komen: *"Wij hebben aanvullend besloten nader onderzoek te doen naar een eventuele grotere rol voor de provincie, met toepassing van KoopGarant of KoopSmarter."* Deze brief informeert u over de verdere afhandeling van de motie.

Toelichting:

Huidige situatie

Inmiddels is het onderzoek van Stec Groep deels achterhaald. Door de sterke stijging van de hypotheekrente in de afgelopen jaren, is de betaalbaarheid van koopwoningen voor starters sterk veranderd. Daarnaast blijft het aanbod van nieuwe woningen achterlopen op de grote vraag, waardoor de al bestaande druk op betaalbare woningen verder is toegenomen. Verschillende overheden spannen zich in om koopwoningen betaalbaar te maken en betaalbaar te houden voor lage en middeninkomens. Het Rijk pakt met het Programma Betaalbaar Wonen meer regie op het thema wonen. Naast nieuwe wetgeving (Wet versterking regie volkshuisvesting, Wet betaalbare huur) komt er dit jaar een Nationaal Fonds Betaalbare Koop. Op gemeentelijk niveau worden daarnaast ook verschillende maatregelen genomen om de middeninkomens meer kansen te geven op de woningmarkt. Zo worden instrumenten als opkoopbescherming, startersleningen of kortingsconstructies ingezet. De vraag op welke manier de provincie Utrecht de betaalbaarheid van woningen voor deze groep kan stimuleren is met andere woorden nog steeds relevant, maar dient ook in de huidige context opnieuw overwogen te worden.

Middeninkomens, betaalbaarheidsgrenzen en woningaanbod

Voor inwoners met een middeninkomen is het aanbod betaalbare (koop)woningen in de provincie Utrecht beperkt. In 2024 worden middeninkomens gedefinieerd als eenpersoonshuishoudens met een inkomen van 47.699 euro tot 62.191 euro of meerpersoonshuishoudens met een inkomen van 52.671 euro tot 82.921 euro. De betaalbaarheidsgrens van een koopwoning is in 2024 vastgesteld op 390.000 euro. Uitgaande van een hypotheekrente van 4,0%, een annuïtaire hypotheek en zonder inbreng van eigen geld of schulden, kan een huishouden met een middeninkomen ongeveer de volgende bedragen lenen:

Ondergrens éénpersoonshuishouden (€ 47.699)	Bovengrens éénpersoonshuishouden (€ 62.191)	Ondergrens meerpersoonshuishouden (€ 52.671)	Bovengrens meerpersoonshuishouden (€ 82.921)
€ 208.000	€ 277.000	€ 212.000	€ 378.000

Bron: Hypotheker, 2024

Van de woningen die op 3 april 2024 in de provincie Utrecht te koop stonden, heeft ongeveer een kwart (25,2%) een vraagprijs tot € 390.000. Bijna de helft (46%) van de huishoudens in de provincie Utrecht heeft een laag of middeninkomen.

Financieringsinstrumenten betaalbare koop nog steeds interessant

De situatie van huishoudens met een laag- of middeninkomen op de woningmarkt, zoals Stec Groep heeft geanalyseerd in 2022, is nog steeds relevant: [lage en middeninkomens hebben het nog steeds zwaar op de koopmarkt](#), met name als zij geen doorstromers zijn, omdat zij niet profiteren van de overwaarde op hun huidige woning. Daarmee blijft de vraag urgent of de provincie een stimulerende rol kan vervullen voor deze huishoudens bij de koop van een woning. Financieringsinstrumenten die de koper een 'korting' bieden op de koopprijs kunnen op relatief korte termijn uitkomst bieden voor deze groep. Ook kunnen deze instrumenten, wanneer goed ingezet, zorgen voor blijvend betaalbare woningen. Er is naar aanleiding van het rapport van Stec Groep besloten om KoopGarant en KoopSmarter nader te onderzoeken. Hieruit zijn de volgende conclusies getrokken:

- Eén van de door Stec Groep aanbevolen financieringsconstructies is **KoopGarant**. Bij deze constructie verkoopt de verkopende partij een woning (grond + opstal) met korting (minimaal 10%) op de marktwaarde. In ruil voor de korting en de terugkoopgarantie vraagt de verkoper een deel van de toegenomen waarde van het huis bij verkoop. Van oorsprong is het arrangement van Stichting OpMaat ontwikkeld voor corporaties, maar ook gemeenten of provincies kunnen in beginsel gebruik maken van de KoopGarant. De Gemeente Oudewater heeft bijvoorbeeld tien woningen op de markt gebracht met KoopGarant. Het voordeel van het als overheid zelf uitvoeren van deze regeling is dat de gemeente of provincie betrokken blijft als eigenaar en de woning en daardoor ook regie houdt over de betaalbaarheid van de woning. Het nadeel is dat er veel ambtelijke capaciteit gaat zitten in het optuigen en het in stand houden van de koopconstructie. Bovendien is het aantal betaalbare woningen dat hiermee gerealiseerd

kan worden (afhankelijk van het beschikbare budget) relatief bescheiden. Bij een woning met een marktwaarde van € 250.000, waarbij een korting wordt verschaft van 20%, bedraagt de investering € 50.000. Het is niet waarschijnlijk dat dit instrument op grote schaal ingezet kan worden, ook niet door gemeenten en/of woningcorporaties. Het instrument wordt daarom ongeschikt geacht om zelf in te zetten.

- De andere financieringsconstructie die als een verder te verkennen maatregel naar voren kwam in het onderzoek van Stec Groep is **KoopSmarter**. Deze constructie werkt min of meer hetzelfde als KoopGarant, maar met als belangrijk verschil dat de 'korting' hier ontstaat doordat de koper alleen de opstal koopt en niet de grond. Voor het gebruik van de grond betaalt de koper erfpacht. Doordat de grond in bezit blijft van de gemeente of provincie (of een uitvoerende externe entiteit) kan de relatieve langjarige betaalbaarheid geborgd worden. KoopSmarter van Stichting OpMaat is inmiddels opgehouden te bestaan. Door de stijgende hypotheekrente (en daarmee stijgende canon) bleek het potentiële voordeel dat een koper uit deze constructie kan halen nihil te zijn. Het is alsnog mogelijk om zelf een erfpachtconstructie te ontwikkelen. De kanttekening hierbij is dat het ontwikkelen van een eigen erfpachtconstructie naast forse financiële investeringen veel inspanning vergt van de ambtelijke organisatie (juridische en financiële kaders op orde, NHG-goedkeuring aanvragen). Om deze reden is ervoor gekozen het erfpachtinstrument en de verschillende constructies die hier voor bestaan niet verder uit te werken.

Nationaal Fonds Betaalbare Koop

Op nationaal niveau wordt op dit moment gewerkt aan een [Nationaal Fonds Betaalbare Koop](#), een fonds dat werkt met een constructie die lijkt op KoopStart (zie kader), waar 70 miljoen euro voor is vrijgemaakt vanuit de regeling Woningbouwimpuls. Dit nationale fonds, dat naar verwachting in de tweede helft van 2024 zal openen, is bedoeld om een korting van maximaal 70.000 euro te verschaffen aan koopstarters met een inkomen van maximaal twee keer modaal. Voorwaarde om aanspraak te kunnen maken op de middelen uit het fonds is cofinanciering van gemeenten en ontwikkelaars. Met het fonds kunnen initieel naar verwachting landelijk ruim 2.000 huishoudens geholpen worden. Dit biedt kansen voor koopstarters in Utrecht, maar ook hier geldt dat de impact op de totale woningbouwopgave waar de provincie voor staat beperkt is.

KoopStart

Een financieringsconstructie die ook in het in 2022 door Stec Groep uitgevoerde onderzoek aan bod is gekomen is KoopStart. Bij KoopStart wordt aan de eerste koper een korting verstrekt die bij verkoop terug wordt betaald (het gaat hier dus uitsluitend over nieuwbouwwoningen). Er is twee jaar geleden besloten om deze constructie voor de provincie Utrecht niet verder te onderzoeken omdat het net als de starterslening enkel de eerste koper een voordeel geeft. Bij verkoop van de woning wordt deze namelijk weer tegen marktwaarde aangeboden. De betaalbaarheid van de woning neemt daarmee weer af. Tegenover dit nadeel staat het voordeel dat de korting (inclusief waardeontwikkeling) bij verkoop terugvloeit naar de geldverstrekker. Dit bedrag kan vervolgens opnieuw ingezet worden bij nieuwbouwwoningen. Er is dus sprake van een revolverend effect.

Conclusies over de provinciale rol in het stimuleren van betaalbare koop

Uit bovenstaande blijkt dat, hoewel de vraag naar het vergroten van betaalbaarheid van woningen voor lage en middeninkomens van belang blijft, er niet een financieringsconstructie is die onbetwistbaar is. Voor de uitvoering van KoopGarant als provincie (maar ook als gemeente) spelen praktische bezwaren een rol, KoopSmarter bestaat niet meer als constructie, en ook KoopSmart zoals het Nationale Fonds Betaalbare Koop beoogt toe te passen heeft voor- en nadelen. Bovendien zijn financieringsconstructies doorgaans kostbaar, waardoor het aantal huishoudens dat hier mee geholpen kan worden relatief klein is. Het als provincie zelf uitvoering geven aan een financieringsconstructie voor betaalbare koop lijkt daarom niet passend.

De provincie kan wel ondersteunend aan gemeenten een rol pakken in het stimuleren van betaalbare koop, door bijvoorbeeld op te treden als kennisdeler en medefinancier. Het Programma Versnelling Woningbouw ondersteunt gemeenten reeds in het stimuleren van betaalbare koop in de vorm van kennisdeling. Met de in het coalitieakkoord beschikbaar gestelde middelen ten behoeve van het Programma Versnelling Woningbouw zou de provincie Utrecht een tweede rol als medefinancier kunnen pakken bij het stimuleren van betaalbare koopwoningen. Verschillende gemeenten zijn namelijk wel geïnteresseerd in dergelijke constructies om de bouw van betaalbare woningen in hun gemeente te stimuleren, maar het ontbreekt hen aan capaciteit en financiële middelen om hier echt werk van te maken. Ook in het geval van het nationale fonds is hier een bottleneck te voorzien: de beoogde cofinanciering van gemeenten in dit fonds werpt beperkingen op in een succesvolle uitrol van het fonds. Door gemeenten te ondersteunen in de cofinanciering die het Rijk vraagt, zou de slagkracht van de nationale regeling in de provincie Utrecht versterkt kunnen worden. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het afgeven van garantstellingen voor het risico dat gemeenten lopen met de cofinanciering in het Nationale Fonds Betaalbare Koop.

	KoopGarant	Erfpachtinstrument (zoals het voormalige KoopSmarter)	KoopStart (Nationale Fonds Betaalbare Koop)
Voordelen	<ul style="list-style-type: none"> Langjarige betaalbaarheid kan goed geborgd worden Op (relatief) korte termijn inzetbaar 	<ul style="list-style-type: none"> Langjarige betaalbaarheid kan goed geborgd worden 	<ul style="list-style-type: none"> Benodigde (ambtelijke) capaciteit is beperkter dan bij KoopGarant of het erfpachtinstrument Revolverendheid van de middelen
Nadelen	<ul style="list-style-type: none"> Benodigde financiële middelen (hoog bedrag per woning) Benodigde (ambtelijke) capaciteit in het opzetten en in stand houden van constructie 	<ul style="list-style-type: none"> Benodigde financiële middelen (hoog bedrag per woning) Benodigde (ambtelijke) capaciteit zeer groot Pas op lange termijn inzetbaar (ivm ontwikkeling eigen erfpachtinstrument) 	<ul style="list-style-type: none"> Langjarige betaalbaarheid kan niet geborgd worden Benodigde financiële middelen (hoog bedrag per woning) lager dan bij inzet van KoopGarant of een erfpachtinstrument*

*Wanneer de provincie Utrecht ervoor kiest om aanvullend op het Nationale Fonds Betaalbare Koop inzet te plegen

Financiële consequenties:

De benodigde middelen worden gedekt vanuit het programma Versnelling Woningbouw. Van belang hierbij is dat de in te zetten financiële middelen in balans zijn met de andere instrumenten die het programma inzet ten behoeve van het versnellen van woningbouw.

Vervolprocedure / voortgang:

Naar aanleiding van een eerder onderzoek is besloten de toepassing van KoopGarant en KoopSmarter nader te onderzoeken. Er is gebleken dat beide instrumenten ongeschikt zijn voor provinciale inzet. In plaats daarvan kiezen we ervoor om het aanstaande Nationale Fonds Betaalbare Koop af te wachten. Na de lancering van deze regeling halverwege dit jaar wordt verkend of en hoe de provincie hier op aan kan sluiten. Via de actualisatie van het programma Versnelling Woningbouw in de 2^e helft van dit jaar wordt u geïnformeerd over de eventuele inzet van de provincie Utrecht rond het Nationale Fonds Betaalbare Koop.

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

Voorzitter,
mr. J.H. Oosters

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