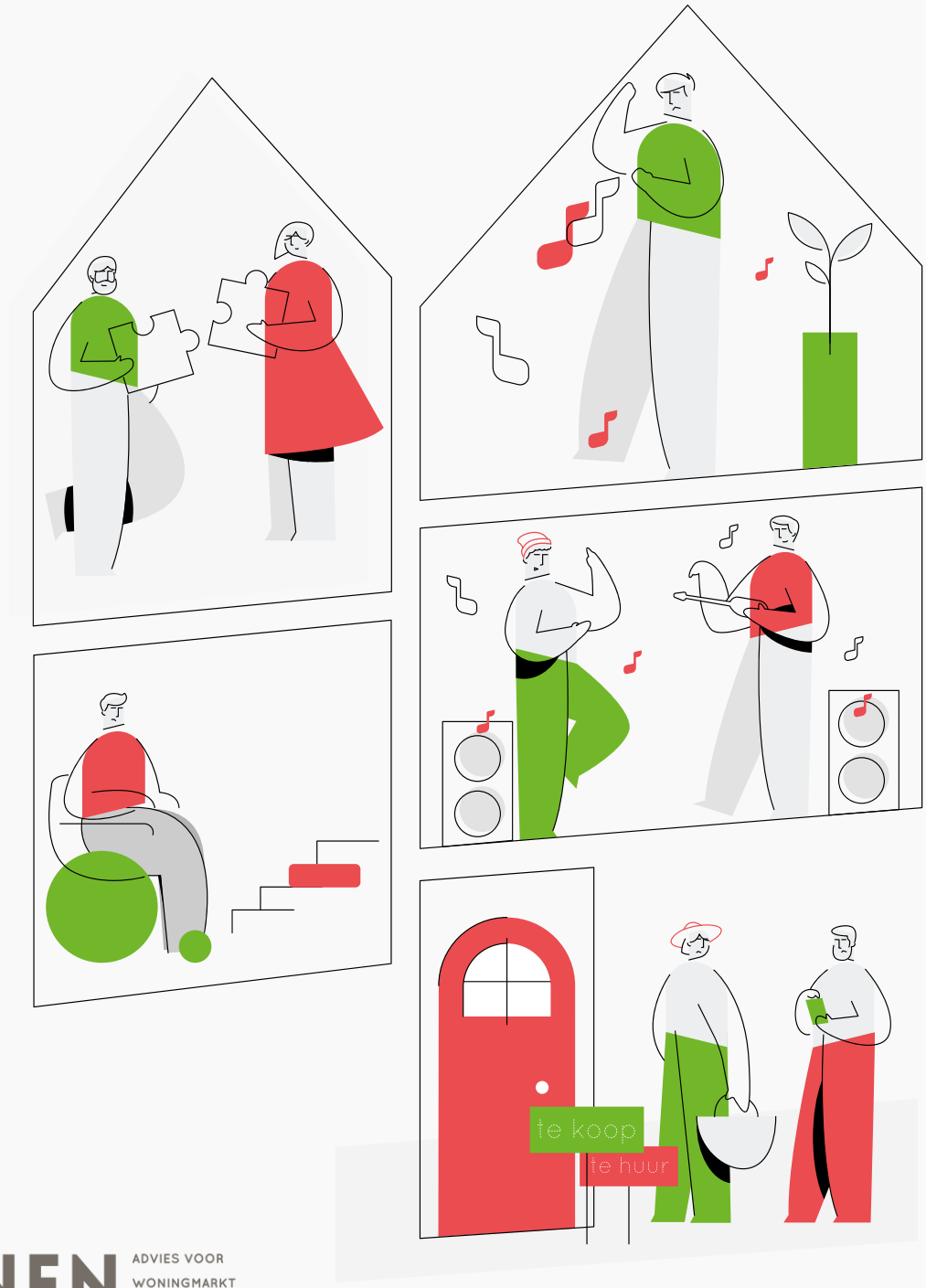
gemeente lingewaard

Instrumentarium voor goedkope koop



COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

DATUM	11 oktober 2022
TITEL	Instrumentarium voor goedkope koop
OPDRACHTGEVER	Gemeente Lingewaard
AUTEUR(S)	Pim Tiggeloven
PROJECTNUMMER	1705.109

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Inhoud

1	**Inleiding**	**4**
2	**Schematische weergave en advies**	**5**
2.1	Instrumentarium in één oogopslag	5
2.2	Advies	5
3	**Beleidskaders**	**10**
4	**Toelichting op instrumentarium**	**11**
4.1	Kansrijke te overwegen instrumenten	11
4.2	Bestaande instrumenten die we voortzetten	15
4.3	Minder kansrijke instrumenten	18

1 Inleiding

De druk op de woningmarkt is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Het aantal woningzoekenden is groter dan het aanbod, waardoor prijzen van zowel bestaande woningen als nieuwbouw sterk zijn gestegen. Bij nieuwbouw geldt bovendien dat de stijgende bouwkosten een extra factor zijn voor de stijgende prijzen. Het gevolg is dat het aanbod van betaalbare huur- en koopwoningen kleiner is geworden. Vooral voor lagere inkomens (waaronder starters) zijn de mogelijkheden op de woningmarkt afgenomen. Daarom is in de eerder dit jaar uitgekomen Nationale Woon- en Bouwagenda als ambitie opgenomen dat tweederde van de totale woningbouwopgave in het betaalbare segment gerealiseerd moet worden[1].

Daar komt bij dat nieuwe betaalbare woningen vaak maar beperkte tijd betaalbaar blijven. In een krappe markt zal een koopwoning (al dan niet verder uitgebouwd) bij eerste verkoop snel in prijs stijgen. Sociale huurwoningen worden soms ook door beleggers ontwikkeld. Enerzijds een welkome aanvulling op het aanbod aan betaalbare woningen, maar de kans is groot dat deze woningen op termijn uitgepond worden. Eerder dit jaar zijn er daarom verschillende moties vanuit de raad gekomen om nader onderzoek te doen naar de mogelijkheden om specifieke instrumenten in te zetten:

- De inzet van een doelgroepenverordening om meer sturing uit te voeren op de ambitie om tenminste 50% betaalbaar te bouwen
- Het hanteren van een zelfbewoningsplicht (inclusief uitzonderingsmogelijkheden)
- In overleg treden met ontwikkelaars om bij verkoop van dure woningen voorrang te geven aan huishoudens die daarbij een betaalbare woning in Lingewaard vrijmaken.

Bij het in beeld brengen van het beschikbare instrumentarium wenst de gemeente inzicht te krijgen in:

1. Een overzicht van instrumenten om sociale en middeldure huurwoningen en sociale en betaalbare koopwoningen langdurig beschikbaar te houden voor de doelgroep (met voor- en nadelen van de instrumenten en eventuele combinaties ervan).
2. Een handreiking over welke maatregelen het best passend zijn bij elke gemeente, gegeven de lokale omstandigheden (zoals lokale wooncultuur, ambities uit woonvisie of coalitieakkoord, moties van de raad).
3. Een analyse van de gevolgen (voor de organisatie) van de keuze voor bepaalde besturingsinstrumenten (zoals inzet vergunningverlening, toezicht en handhaving).

In voorliggende rapportage geven we antwoord op deze vragen. In hoofdstuk 2 geven we schematisch weer welke instrumenten mogelijk zijn, voorzien van een waardering. Tevens formuleren wij een gericht advies. Hoofdstuk 3 gaat in op onze bestaande beleidskaders. Hoofdstuk 4 gaat een beschrijving van het beoogde instrumentarium, waarbij we ook in gaan op aandachtspunten (zoals randvoorwaarden om een instrument in te voeren) en voor- en nadelen per instrument.

[1] Hiervan zou de helft door woningcorporaties gerealiseerd moeten worden (sociale huur en middenhuur tot €1.000) en de andere helft door marktpartijen (middenhuur tot €1.000 en koopwoningen tot de NHG-grens; €355.000, prijspeil 2022).

2 Schematische weergave en advies

2.1 Instrumentarium in één oogopslag

			Ambitie gemeente m.b.t. goedkope woningen			Weging complexiteit / inspanning gemeentelijke organisatie	
	Type instrument	**Externe partij nodig?**	**Borgen realisatie?**	**Borgen juiste doelgroep?**	**Langdurig beschik-baarheid?**	**Implementatie**	**Uitvoering**
Beleidskaders							
Nota Wonen	Beleid		✓		✓	Zwaar	Licht
Woondeal	Beleid		✓		✓	Zwaar	Matig
Kansrijke te overwegen instrumenten							
Doelgroepenverordening **(M)**	Juridisch		✓		✓	Matig	Zwaar
Compensatiefonds	Financieel		✓			Matig	Licht
Kleinere bouwvormen	Woonvormen	Woningcorporaties, Ontwikkelaars	✓		✓	Matig	Licht
Antispeculatiebeding	Juridisch				✓	Matig	Zwaar
Voorrangsregels door ontwikkelaar **(M)**	Juridisch	Ontwikkelaars		✓		Licht	Licht
Bestaande instrumenten die we voortzetten							
Anterieure overeenkomsten	Juridisch	Ontwikkelaars	✓	✓		Zwaar	Licht
Starterslening	Financieel			✓	✓	Matig	Matig
Woningsplitsing	Woonvormen	Woningeigenaren			✓	Licht	Matig
Huisvestingsverordening - woonruimteverdeling	Juridisch	Woningcorporaties, overige verhuurders		✓		Licht	Licht
Niet kansrijke instrumenten							
Huisvestingsverordening - voorraadsamenstelling - toeristische verhuur - opkoopbescherming **(M)**	Juridisch		✓	 ✓	 ✓ ✓	 Matig Matig Matig	 Zwaar Zwaar Zwaar
Zelfbewoningsplicht **(M)**	Juridisch			✓		Matig	Zwaar
Erfpacht	Juridisch		✓		✓	Zwaar	Zwaar
Verkoopregeling KoopStart	Financieel	Woningcorporaties, Ontwikkelaars	✓			Matig	Licht
Terugkoopregeling KoopGarant	Financieel	Woningcorporaties, Ontwikkelaars	✓		✓	Matig	Licht
Verkoopregeling KoopLater	Financieel	Woningcorporaties, Ontwikkelaars	✓			Matig	Licht
Grond(prijs)beleid	Financieel		✓			Matig	Licht
Wooncoöperatie	Woonvormen	Bewoners, Financiers	✓		✓	Licht	Matig
Inzet instrumenten nader te bepalen (op het moment dat wetswijziging definitief heeft plaatsgevonden)							
Huisvestingsverordening - toewijzing koopwoningen	Juridisch			✓		Matig	Zwaar

(M) *Instrument genoemd in een van de moties (Grip op Wonen, Zelfbewoningsplicht, Voorrang voor doorstromers)*

2.2 Advies

Op basis van de beschrijving van de mogelijke instrumenten, voor- en nadelen en de doelstelling die de gemeente voor ogen heeft, komen wij tot het volgende advies. We categoriseren het advies aan de hand van vier doelstellingen met betrekking tot sociale en middeldure huurwoningen en sociale en betaalbare koopwoningen:

- Borg dat ze gebouwd worden.
- Borg dat ze goedkoop en/of betaalbaar zijn.
- Borg dat ze bij de juiste doelgroep terecht komen.
- Borg dat de woningen op langere termijn beschikbaar blijven voor de doelgroep.

Borg dat ze gebouwd worden

Wát	Instrumentarium
Helder, goed onderbouwd beeld van de gewenste differentiatie	• Woonvisie
Juridische borging van realisatie gewenste differentiatie (% sociale huur, goedkope en betaalbare koop en middeldure huur)	• Doelgroepenverordening • Anterieure overeenkomst (als aanvulling / verdieping op lokaal niveau van doelgroepenverordening)
Flexibiliteit en financiële ruimte bieden zodat ontwikkelaars eerder geneigd zijn sociale (huur-/koop) woningen te realiseren	• Compensatiefonds
Randvoorwaarden bieden waarbij grote woningen gesplitst kunnen worden naar meerdere kleinere woningen	• Bestemmingsplan / Omgevingsplan

Borg dat ze goedkoop en/of betaalbaar zijn

Wát	Instrumentarium
Passende financiële randvoorwaarden	• (Voortzetting van) Starterslening
Goede prijs-/kwaliteitsverhouding, marktconform	• Kleinere bouwvorm (met beperking uitbreidingsmogelijkheden) • Anterieure overeenkomst (als aanvulling / verdieping op lokaal niveau van doelgroepenverordening)

Borg dat ze bij de juiste doelgroep terecht komen

Wát	Instrumentarium
Definiëren doelgroepen naar inkomen en prijsgrens (voor middeldure huur), inclusief wijze van indexering	• Doelgroepenverordening
Passende toewijzing van sociale- en middeldure huurwoningen	• Huisvestingsverordening (voortzetting onderdeel woonruimteverdeling)
Voorrang geven aan lokale starters bij nieuwbouw goedkope koop of stimuleren doorstroming waardoor betaalbare woningen uit bestaande voorraad beschikbaar komen	• Voorrangsregels door ontwikkelaar

Borg dat de woningen op langere termijn beschikbaar blijven voor de doelgroep

Wát	Instrumentarium
Vastleggen instandhoudingstermijn voor nieuwe sociale huur, middeldure huur en goedkope koopwoningen	• Doelgroepenverordening • Antispeculatiebeding (als aanvulling op doelgroepenverordening)
Voor koopwoningen: regulering toekomstige prijs-ontwikkeling	• Kleinere bouwvorm (met beperking uitbreidingsmogelijkheid)

Al met al zijn de doelstellingen van de gemeente Lingewaard het beste geborgd door een combinatie van verschillende instrumenten:

- Doelgroepenverordening (nieuw instrument)
- Compensatiefonds (nieuw instrument)
- Realisatie van kleinere bouwvormen (nieuw instrument)
- Antispeculatiebeding (nieuw instrument)
- Starterslening (voortzetting bestaand instrument)

- Anterieure overeenkomst (voorzetting bestaand instrument)
- Huisvestingsverordening: woonruimteverdeling (voortzetting bestaand instrument)

Daarnaast is het mogelijk om te kijken of ontwikkelaars van nieuwbouw zelf voorrangsregels willen hanteren, bijvoorbeeld ten opzichte van lokale starters. Dit is feitelijk geen instrument, hier mogen immers geen privaatrechtelijke afspraken over worden gemaakt. Wel kan een ontwikkelaar hier zijn eigen keuzes in maken.

Meest kansrijke instrumenten: doelgroepenverordening en antispeculatiebeding

Vooral de doelgroepenverordening biedt een stevige juridische basis om zowel de realisatie van goedkope huur- en koopwoningen te borgen, ook op gronden van derden. Bovendien kan hierin een instandhoudingstermijn worden opgenomen zodat woningen voor langere tijd voor het betaalbare segment behouden blijven. Met name deze instandhoudingstermijn is bij de ontwikkeling van goedkope woningen in het recente verleden een knelpunt gebleken. Vooral voor sociale huur en middeldure huur is de handhaving van de instandhoudingstermijn goed te handhaven. Bij goedkope koopwoningen is dat lastiger. Het antispeculatiebeding zou in aanvulling op de doelgroepenverordening ingezet kunnen worden om goedkope koopwoningen langer (zeker de eerste jaren na oplevering) betaalbaar te houden.
Tot nu toe heeft de gemeente vooral op basis van anterieure overeenkomsten afspraken met ontwikkelaars gemaakt over het beoogde bouwprogramma (en dus het aandeel betaalbare woningen), mede ingegeven doordat de gemeente geen actieve grondpolitiek voert. In de meeste gevallen volstonden deze anterieure overeenkomsten ook om de volkshuisvestingen doelstellingen te halen. Maar voor de locaties waar dat lastiger is, kan een doelgroepenverordening helpen om de sturing voor de gemeente te vergroten. Daarnaast blijven anterieure overeenkomsten een bruikbaar instrument, omdat hiermee op locatieniveau maatwerk kan worden geboden en het bovendien op basis van wederzijdse instemming verloopt.

Overige kansrijke instrumenten: Compensatiefonds, kleine bouwvormen, voorrangsregels ontwikkelaar

De doelgroepenverordening zal de basis vormen van het instrumentarium om te sturen op voldoende betaalbare woningen. Maar de praktijk laat zien dat het niet op elke locatie haalbaar is om 50% betaalbaar te bouwen, met name bij locaties met een hoge stedenbouwkundige ambitie (bijzondere architectuur, luxe woonmilieu) of kleine particuliere initiatieven (1 à 2 woningen). In situaties waarbij het overduidelijk aantoonbaar is dat 50% betaalbaar niet haalbaar is, kan een compensatiefonds uitkomst bieden. In dat geval stort de ontwikkelaar een bedrag per niet gerealiseerde betaalbare woning in een fonds, waarmee de realisatie van betaalbare woningen op andere locaties (mede-)gefinancierd kan worden. Uiteraard geldt wel dat 50% betaalbare woningen wel steeds het uitgangspunt is bij nieuwe initiatieven.
Naast eerder genoemde instrumenten kunnen ook kleine bouwvormen (rug-aan-rug woningen, boven- en benedenwoningen) een bijdrage leveren in de bouw en het behoud van betaalbare woningen. Voordeel hiervan is dat door de bouwvorm een uitbouw of uitbreiding niet of slechts beperkt mogelijk is. Daarmee wordt een sterke waardeontwikkeling afgeremd. Al neemt dat niet weg dat op lange termijn ook deze woningtypen (in een krappe woningmarkt) een waardeontwikkeling door zullen maken.
Een andere mogelijkheid is om het gesprek aan te gaan met ontwikkelaars om bij verkoop van dure koopwoningen voorrang te geven aan kopers die een goedkope koopwoning in Lingewaard vrijmaken. Het aangaan van een gesprek hierover met ontwikkelaars is een laagdrempelige manier om te verkennen of er (direct of indirect) meer aanbod voor starters beschikbaar kan komen. Het is wel de vraag is of een dergelijke voorrangsregel zou leiden tot een andere beweging dan de natuurlijke verhuisstromen op de woningmarkt.

Voortzetting bestaande instrumenten

Verder zijn er enkele instrumenten die de gemeente nu al toepast en ook voortgezet kunnen worden. Dat geldt met name voor de anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars (reeds hierboven genoemd), de starterslening en de huisvestingsverordening (onderdeel woonruimteverdeling).
Verder heeft de gemeente enige tijd geleden de mogelijkheden voor woningsplitsing verruimd. Maar het verder stimuleren van woningsplitsing via financiële prikkels zullen naar verwachting weinig extra effect hebben. Of woningsplitsing leidt tot meer betaalbare woningen hangt daardoor voor een groot deel af van woningeigenaren die het initiatief nemen om hun woning te splitsen en het type woning dat gesplitst wordt (bij zeer ruime woningen is die kans iets kleiner dan bij minder ruime woningen).

Instrumenten die minder kansrijk lijken

De gemeente heeft als doel gesteld vooral meer betaalbare huur- en koopwoningen te bouwen en deze ook langdurig te behouden. Het instrument van de zelfbewoningsplicht (voor nieuwbouw) of de opkoopbescherming in de huisvestingsverordening (voor bestaande bouw) dragen daar onvoldoende aan bij. Deze instrumenten zijn vooral bedoeld om te zorgen dat de eigenaar van de koopwoning ook zelf de woning gaat bewonen, maar hoeft niet tot een meer betaalbare woning te leiden. Daar komt bij dat het aantal opgekochte en verhuurde woningen in de gemeente Lingewaard duidelijk onder het regionale en provinciale gemiddelde zit. Door de aanpassing van de overdrachtsbelasting voor beleggers (van 2% naar 8%) is er een verdere rem gezet op het opkopen van goedkope koopwoningen.
Een aantal benoemde instrumenten lijkt minder kansrijk om sturing te geven aan de bouw en behoud van betaalbare woningen. Dit geldt bijvoorbeeld voor diverse deelinstrumenten uit de huisvestingsverordening (opkoopbescherming, toeristische verhuur). Beide ontwikkelingen spelen op relatief kleine schaal in Lingewaard. Daar komt bij dat het opkopen en verhuren van woningen verder is afgenomen door het aanpassen van de overdrachtsbelasting voor particuliere beleggers. Bovendien geldt er strenge voorwaarden zitten aan het hanteren van deze onderdelen uit de huisvestingsverordening (met name het aantonen van schaarste). Dit maakt dat het effect van de maatregel niet of nauwelijks opweegt tegen de inzet om het instrument te implementeren en uit te voeren.
Verder zijn er tal van koopconstructies mogelijk (erfpacht, KoopStart, KoopGarant, etc.). Vaak geldt hierbij dat de financiële mogelijkheden van lage inkomensgroepen kunstmatig worden opgerekt. Het risico bestaat dat deze doelgroep alsnog in financiële problemen komt als hun inkomenssituatie verandert (bijvoorbeeld door verlies van baan of wegvallen van partner).

Inzet instrumenten nader te bepalen

Voor een instrument geldt dat we op dit moment nog niet exact kunnen bepalen of ze kansrijk zijn voor de bouw en behoud van goedkope woningen. Op dit moment ligt er een wetsvoorstel om tot maximaal 50% van de goedkope koopwoningen (nieuwbouw en bestaand) met voorrang toe te kunnen wijzen aan lokale woningzoekenden (via de huisvestingsverordening). Het voorstel moet echter nog besproken worden in de Eerste en Tweede Kamer. Invoering wordt verwacht voor 1 januari of 1 juli 2023. Vooral een voorrangsregeling voor bestaande koopwoningen lijkt zeer complex, vooral als het gaat om handhaving. Pas als hier meer duidelijk over is, kunnen we bekijken of een dergelijk onderdeel passend is binnen onze ambities en moet worden toegevoegd aan onze bestaande huisvestingsverordening.

Aandachtspunt: gevolgen van (te) veel instrumentarium

Beperkende regels die gemeenten willen hanteren rondom de bouw van goedkope koopwoningen, instandhoudingstermijn of de grootte van de woningen kunnen een negatief effect hebben op de businesscase van de marktpartij. Door steeds ingrijpender regulering, hoge grondprijzen en dito bouwkosten ontstaat het risico dat ontwikkelaars en beleggers uit het goedkope koopsegment worden

gedreven. Via een open gesprek tussen de betrokken partijen moet gezocht worden naar een balans tussen de wensen op lokaal niveau en de mogelijkheden voor partijen om, op korte en lange termijn, aan die wensen te kunnen voldoen. Bij al deze afwegingen moet ook nagedacht worden over de mogelijke effecten op andere segmenten van de woningmarkt.
Als voorbeeld: ontwikkelende partijen moeten het bouwen van goedkopere woningen in een plan vaak 'compenseren' door de bouw van duurdere woningen. Goedkopere woningen brengen simpelweg minder op. Stevig inzetten op goedkope woningen kan dus leiden tot compensatie met veel dure koopwoningen. Daardoor dreigt het realiseren van het middensegment in het gedrang te komen. De balans vinden tussen het realiseren van deze verschillende segmenten blijft bij elk plan (en op gemeenteniveau) een belangrijk aandachtspunt.

3 Beleidskaders

Alvorens we ingaan op het concrete instrumentarium, beschrijven we eerst de huidige beleidskaders als het gaat om woningbouw in de gemeente. Het beleid moet namelijk (samen met woningbehoeftenonderzoek) de onderbouwing bieden voor het in te zetten instrumentarium.

Woondeal en Subregionale Woonagenda

In de Woondeal Arnhem-Nijmegen is afgesproken dat minimaal 50% van de zachte plancapaciteit gerealiseerd wordt in het betaalbare segment (sociale- en middeldure huur en betaalbare koop tot de NHG-grens, conform landelijke definities). In de Subregionale Woonagenda is dit voor de gemeenten in de regio Arnhem (waaronder Lingewaard en Overbetuwe) nader uitgewerkt. Dit betekent dat ook op het niveau van de gemeente 50% van de plancapaciteit uit betaalbare woningen moet bestaan. De gemeente kan zelf deze opgave onderverdelen naar sociale huur, betaalbare koop en middeldure huur, mede gebaseerd op de woningbehoefte.

Begin 2022 is de Nationale Woon- en Bouwagenda uitgekomen. Hierin is de doelstelling opgenomen om tot en met 2030 900.000 woningen te bouwen, waarvan tweederde betaalbaar. Deze doelstellingen moeten uiteindelijk ook vertaald worden naar de regionale Woondeals. Naar alle waarschijnlijkheid zal het aandeel betaalbare woningen ook in de Woondeal Arnhem-Nijmegen worden opgehoogd van 50% naar 66%.

Nota Wonen 2020-2025

In deze nota heeft de gemeente haar visie op het woonbeleid voor de komende jaren verwoord. De Nota Wonen borduurt voort op de kaders uit de Woondeal. Ook in het lokale woonbeleid is namelijk opgenomen dat 50% van de nieuwbouwopgave uit betaalbare woningen moet bestaan[2]. Iets wat waarschijnlijk opgehoogd zal worden als de regionale Woondeal aangepast is naar de doelstellingen van de Nationale Woon- en Bouwagenda.

Over de goedkope koop is specifiek in de Nota Wonen aangegeven dat in de komende tien jaar circa 250 - 300 woningen in dit segment worden gerealiseerd (van de 1.710 woningen; 18%), bereikbaar voor starters. Daarbij staat de gemeente open voor meer variatie (kleinere woningen van circa 60-80 m2, met een evenwichtige prijs-kwaliteitsverhouding).

Verder is in de Nota Wonen aangegeven dat alternatieve woonconcepten een bijdrage kunnen leveren aan het invullen van de woningbehoefte, zoals woningsplitsing, collectief particulier opdrachtgeverschap en wooninitiatieven gericht op jongeren.

Hiermee heeft de gemeente in haar Nota Wonen een duidelijke basis neergelegd om in het verdere vervolg de inzet extra instrumentarium te onderbouwen.

[2] Betaalbare woningen zijn volgens de Nota Wonen: sociale huur, middenhuur < €1.000, goedkope koopwoningen < €230.000 en betaalbare koopwoningen tussen €230.000 en de NHG grens (prijspeil 2020). Daarmee hanteert de Nota Wonen dus een extra prijsgrens in het goedkoopsegment ten opzichte van de Nationale Woon- en Bouwagenda, waar alleen naar de goedkope koopwoningen tot de NHG grens wordt gekeken.

4 Toelichting op instrumentarium

4.1 Kansrijke te overwegen instrumenten

Doelgroepenverordening (opgenomen in Motie Grip op Wonen)

De doelgroepenverordening vormt een wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. Concreet betekent dit dat de gemeente in een doelgroepenverordening kan aangeven welk percentage van de nieuwbouw moet bestaan uit sociale koop, sociale huur en middeldure huur (ongeveer tot €1.000). Om de verordening toe te passen moet dit in het betreffende bestemmingsplan en het bijbehorende exploitatieplan worden vastgelegd. In de doelgroepenverordening kan voorts het volgende geregeld worden:

- de maximale aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen (sociale huur is helder conform landelijke huurprijsregelgeving, sociale koop is in de wet bepaald op € 200.000 [3]), inclusief wijze van indexering;
- de doelgroepen waar de sociale huur, middenhuur en/of sociale koopwoningen aan moeten worden toegewezen. Deze doelgroepen kunnen alleen bepaald worden op basis van inkomensgrenzen. Toewijzing op basis van herkomst / binding aan gemeente kan dus niet via de doelgroepenverordening.
- instandhoudingstermijnen: verzekering van instandhouding voor de daarvoor aangewezen doelgroepen gedurende een bepaalde periode (sociale huur en middeldure huur minimaal 10 jaar, sociale koop 1 tot 10 jaar).
- Eisen aan de woningen: bijvoorbeeld over het type of de grootte. Lang niet elke gemeente neemt hierover iets op, vooral om niet teveel kaders ten aanzien van betaalbare woningbouw op te leggen. Als hierover iets wordt opgenomen gaat het vooral om het minimale woon- of gebruiksoppervlak, om te voorkomen dat er te kleine woningen op de markt worden gebracht die op termijn niet courant zijn.
- Eisen over het aanbrengen van voorzieningen. Aangeven of het wel of niet wenselijk is dat er zaken veranderd worden aan de woning en in welke mate dat is toegestaan. Dit draagt bij aan de woonkwaliteit, woningwaarde en verkoopbaarheid in de toekomst.
- De wijze van handhaving en controle. Door uitspraken op te nemen over de handhaving en de controle nadat de sleutel is overhandigd, kan voorkómen worden dat de eerste koper de spreekwoordelijke spekkoper wordt als deze na een paar jaar verhuist.

De doelgroepenverordening is een publiekrechtelijk instrument om sturing te geven aan de nieuwbouw. Daardoor kan de verordening betrekking hebben op zowel woningbouwlocaties in eigendom van de gemeente als van derden. Commerciële ontwikkelaars moeten zich dus aan deze percentages houden, als de kaders uit de verordening zijn overgenomen in het bestemmingsplan.

Het naleven op de instandhoudingstermijn en toewijzing aan de juiste doelgroep is wat complexer, met name bij koopwoningen. Een notaris zal er op moeten toezien dat bij een woningverkoop een woning met een instandhoudingstermijn niet boven dat beoogde bedrag wordt verkocht (ongeacht eventuele waardestijging boven deze grens). Het ligt voor de hand dat een zekere mate van handhaving hierbij gewenst is (al dan niet steekproefsgewijs). Hierdoor valt te overwegen om de doelgroepenverordening wat betreft de instandhoudingstermijn vooral de sociale huur en middeldure huur in te zetten, maar voor de betaalbare koop een antispeculatiebeding te hanteren (zie verderop).

[3] Het Rijk heeft bekend gemaakt dat de grens voor een sociale koopwoning wordt gekoppeld aan de NHG-kostengrens (€ 355.000 voor 2022). Zo kunnen gemeenten meer starters en middeninkomens duurzaam aan een koopwoning helpen.

Vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet (1-1-2023) kunnen de uitgangspunten voor de doelgroepverordening rechtstreeks in het Omgevingsplan worden opgenomen. Er hoeft vanaf dan dus ook geen afzonderlijke doelgroepenverordening te worden opgesteld, mocht de gemeente hier nog niet over te beschikken. De verwachting is echter dat de oplevering van het Omgevingsplan in de gemeente Lingewaard nog enige tijd zal duren. Een doelgroepenverordening in de oude vorm (dus met uitwerking in het bestemmingsplan) is in ieder geval nog rechtsgeldig zolang de overgangsperiode van de Omgevingswet duurt (tot 1-1-2029). Wil de gemeente zo snel mogelijk een doelgroepenverordening in willen voeren, dan is het zaak om deze nog voor 1 januari 2023 gereed te hebben.
Omdat er mogelijk haast geboden is, is het in deze situatie voor te stellen dat in de doelgroepenverordening geen exacte percentages over de te bouwen sociale huur, middenhuur en goedkope koop worden opgenomen, maar een verwijzing wordt opgenomen naar de percentages uit het vigerend beleid, namelijk de Woondeal Arnhem-Nijmegen. Juist omdat de verwachting is dat deze percentages als gevolg van de actualisatie van de Woondeal worden aangepast de komende tijd.

Voordelen	Nadelen
• Stevige wettelijke basis voor de realisatie van betaalbare huur- en koopwoningen. • In principe overal toepasbaar (eigen grond of niet). • Zorgt voor daadwerkelijke beschikbaarheid voor langere termijn. • Vanaf 1-1-2023 rechtstreeks op te nemen in Omgevingsplan (geen aparte verordening meer nodig)	• Administratieve last: de uitvoering van de verordening vereist controle en handhaving op naleving, met name bij koopwoningen • Beperkende regels kunnen negatieve invloed hebben op de haalbaarheid van businesscases. • De instandhoudingstermijnen zijn gelimiteerd. • Snelheid met invoering geboden (te weten voor 1-1-2023), als het opstellen van het Omgevingsplan veel tijd in beslag gaat nemen.

Compensatiefonds sociale woningbouw

Er zijn gemeenten die gelijktijdig met de beleidsregels ten aanzien van de bouw van sociale huur (en/of koop)woningen een compensatiefonds instellen. Uitgangspunt is dan nog steeds dat een ontwikkelende partij een bepaald percentage sociale huur/koopwoningen in het programma opneemt (bijvoorbeeld 50% als we de Subregionale Woonagenda als voorbeeld nemen). Maar als een ontwikkelaar om gegronde redenen heeft waardoor niet aan dit minimumpercentage kan worden voldaan (bijvoorbeeld een complexe inbreidingslocatie, functieverandering of kleine particuliere initiatieven), kan een financiële compensatie worden gevraagd (doorgaans een bepaald bedrag per woning). Dit wordt gestort een gemeentelijk fonds dat kan worden aangewend om elders alsnog de benodigde goedkope woningen te realiseren.

Voordelen	Nadelen
• Is een drukmiddel richting marktpartijen en andere initiatiefnemers voor realisering gewenst woningbouwprogramma. • Financiële compensatie in een fonds creëert ruimte voor medefinanciering projecten elders. • Fonds geeft de garantie dat iedere ontwikkelaar zijn/haar steentje bijdraagt in het realiseren van goedkope woningen, hetzij direct (woningbouw), hetzij indirect (financieel).	• Het fonds geeft alleen garantie dat een financiële bijdrage wordt geleverd aan de bouw van goedkope koopwoning (maar niet aan de bouw zelf) • Als de compensatieregeling financieel aantrekkelijker is dan de bouw van goedkope woningen, zullen ontwikkelaars geneigd zijn om de financiële bijdrage te betalen (en dus niet goedkope woningen zelf te bouwen).

Bouwvormen

In feite zijn er twee sturingsmethodieken om een goedkope koopwoning te realiseren:

1. Instrumenten waarmee een woning onder de marktprijs verkocht kan worden. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld Koopgarant of de Starterslening (zie betreffende paragrafen).

2. Kleiner bouwen en daardoor toch een marktconforme woning realiseren met een lagere prijs (marktconforme prijs-/kwaliteitsverhouding). Door bijvoorbeeld bouwvlak, bouwhoogtes en uitbreidingsmogelijkheden te beperken kunnen goedkope, vaak kleinere woningen, niet groeien tot grote dure woningen.

Voorbeelden van kleiner bouwen met een marktconforme prijs-/kwaliteitsverhouding zijn: grondgebonden rug-aan-rugwoningen, gestapelde beneden-bovenwoningen en appartementen en piramidewoningen. Dit soort woningtypen is elders gerealiseerd en zijn goede alternatieven voor betaalbare woningen. Bijkomend voordeel is, dat deze woningen niet uitbreidbaar zijn. Dit biedt meer garantie op het ook op termijn beschikbaar blijven van dit woningsegment voor de betreffende doelgroepen.

Voorwaarden aan uitbouwmogelijkheden in bestemmingsplan

De mogelijkheden om uit- of aanbouw van woningen (om daarmee een waardevermeerdering te voorkomen of te beperken) zijn beperkt. Een uit- of aanbouw van maximaal vier meter diep en vijf meter hoog kan vergunningsvrij worden uitgevoerd. Een grotere uit- of aanbouw is doorgaans wel vergunningplichtig en kan geweigerd worden als er sprake is van hinder. Er bestaat geen limitatieve lijst van voorbeelden waarbij een uit- of aanbouw als hinderlijk wordt ervaren, maar vaak gaat het hierbij om voldoende zonlicht voor bewoners en/of omwonenden. In Amsterdam is echter enkele jaren gelden een strenge vergunningsplicht ingevoerd om de architectonische waarden van bepaalde wijken (karakteristieke woningen met tuin) te beschermen en om daarmee de aantrekkelijkheid van de woningen als beleggingsmiddel te verminderen.

Bron: https://www.parool.nl/nieuws/amsterdam-legt-uitbouwen-van-woningen-aan-banden~b983d71a/
https://www.hupkesadvocaten.nl/mag-de-buurman-zijn-tuin-volbouwen/

Aanvullend kan nog gedacht worden aan het uitdagen van bouwende partijen om met kostenbesparende producten/concepten betaalbare én kwalitatief goede woningen te realiseren (standaardisatie, alternatieve bouwmethoden, et cetera). Zie ter inspiratie www.conceptenboulevard.nl.

Rug-aan-rug woningen (Zwartebroek)



Boven- en benedenwoningen (Wezep)



Voordelen	Nadelen
• Marktconform prijs-/kwaliteitsverhouding. • In geval woning niet uitbreidbaar is: het biedt een zekere garantie op behoud voor doelgroep op langere termijn. • Speelt in op demografische transitie (toename aantal kleine huishoudens). • Zorgt voor grotere diversiteit aan woonvormen.	• Meningen verschillen over 'kwaliteit' en passendheid in lokale woningmarkt (te kleine woningen?).

Ketting-/antispeculatiebeding

Een antispeculatiebeding is een beding dat opgenomen wordt in het koopcontract van nieuwbouwkoopwoningen die worden gerealiseerd voor een specifieke doelgroep. Het beding is erop gericht om

speculatie in de eerste jaren van bewoning te voorkomen. Dit wordt bewerkstelligd door in het koop-contract als voorwaarde op te nemen dat gedurende een bepaalde termijn de woning niet zonder toestemming van de gemeente verkocht mag worden.
Indien er toestemming voor verkoop wordt gegeven, dan wordt aan de hand van een rekensom de maximale verkoopprijs vastgesteld (waarbij de oorspronkelijke aankoopprijs wordt geïndexeerd en wordt vermeerderd met aantoonbare meerkosten). Wordt na verkoop geconstateerd dat de woning tegen een hogere prijs is verkocht, dan is de verkopende partij hierover een boete verschuldigd.
Er lijkt geen wettelijke restrictie te zijn op de lengte van de termijn van het antispeculatiebeding. Maar gemeenten worden wel geacht de inzet van zo'n maatregel te toetsen aan de beginselen van redelijkheid, proportionaliteit en doeltreffendheid. Vaak wordt daarom een termijn van maximaal 5 jaar aangehouden voor een antispeculatiebeding. Na die periode kun je er vanuit gaan dat de bewoner de woning destijds niet heeft gekocht om hiermee te speculeren.
In de praktijk is de uitvoering van een antispeculatiebeding lastig. Er moet een waterdichte signalering zijn, er is een goede indexering nodig en ook het omgaan met zelf aangebrachte voorzieningen moet heel goed geregeld zijn. De uitvoering van een antispeculatiebeding leidt vaak tot discussie. De uitvoering ervan moet heel goed geregeld zijn en het is arbeidsintensief. Bovendien is de woning in krappe woningmarkt wellicht alleen voor de eerste koper bereikbaar: bij de eerste mutatie (ook al is dat op z'n vroegst na 5 jaar) wordt de woning voor de marktprijs verkocht waardoor de kans groot is dat de woning dan niet meer bereikbaar is voor de doelgroep.
Het antispeculatiebeding is in het verleden incidenteel toegepast in de gemeente Lingewaard. Hierbij golden diverse uitzonderingsmogelijkheden waardoor een verkoper alsnog onder de boete uit kan komen. Deels een goede zaak, zodat mensen niet in de problemen komen als ze door onvoorziene omstandigheden hun woning moeten verkopen. Maar het kan potentiële verkopers proberen ook verleiden om proberen in aanmerking te komen voor een uitzonderingsregeling. Als het antispeculatiebeding behouden blijft (als alternatief voor de doelgroepenverordening) is het zaak om het aantal uitzonderingsmogelijkheden te beperken.
Een antispeculatiebeding is een kansrijk instrument, zeker als aanvulling op de doelgroepenverordening, daar waar het gaat om het sturen opdat goedkope koopwoningen langer betaalbaar blijven. Dit is bij een antispeculatiebeding naar verwachting makkelijker te controleren dan bij een doelgroepenverordening.

Voordelen	Nadelen
• Moedwillige speculatie wordt voorkomen. • Financiële verrekening levert geld op dat weer kan worden ingezet voor bijvoorbeeld realiseren van goedkope/betaalbare woningen. • Handhaving minder complex dan bij instandhoudingstermijn goedkope koop doelgroepenverordening.	• Administratieve last: handhaving, controle, veel discussie over indexering en/of verrekening zelf aangebrachte voorzieningen. • Veel uitzonderingsmogelijkheden, waardoor mogelijk sommige verkopers onder de boete uit proberen te komen. • Na eerste mutatie wordt woning tegen markt-prijs verkocht en is waarschijnlijk niet meer bereikbaar voor gewenste doelgroep.

Voorrangsregels door ontwikkelaar (Opgenomen in Motie Voorrang voor doorstromers)

Ontwikkelaars hebben de mogelijkheid om zelf keuzes te kunnen maken over hoe ze opgeleverde nieuwbouwwoningen toewijzen aan geïnteresseerde woningkopers. Dit maakt dat diverse gemeenten van deze gelegenheid gebruik maken om met ontwikkelende partijen in gesprek te gaan over of zij bepaalde doelgroepen voorrang kunnen geven bij het toewijzen van nieuwbouw. Er zijn verschillende voorbeelden bekend van nieuwbouwprojecten waarbij een of meerdere doelgroepen voorrang krijgen op koopwoningen:

- Woningzoekenden uit de eigen gemeente / kern krijgen voorrang op woningzoekenden van buiten de gemeente (motief: lokale binding behouden)
- Bij het toewijzen van goedkope koopwoningen krijgen woningzoekenden die een sociale huurwoning vrij maken in de betreffende gemeente / kern voorrang op andere woningzoekenden (motief: doorstroming stimuleren)
- Bij het toewijzen van dure koopwoningen krijgen woningzoekenden die een goedkope koopwoning vrij maken in de betreffende gemeente / kern voorrang op andere woningzoekenden (motief: doorstroming stimuleren)

Aan het voeren van zo'n gesprek met een ontwikkelaar over het voorrang verlenen aan sommige doelgroepen kleven in beginsel weinig risico's. Het wordt anders als er ook concrete afspraken worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst over eventuele voorrangsregels. Op dat moment kan de anterieure overeenkomst in strijd zijn met de Huisvestingswet (principe van vrijheid van vestiging) en kunnen mensen die zich hierdoor mogelijk benadeeld voelen (bijvoorbeeld woningzoekenden uit een andere gemeente) bezwaar maken. Vooralsnog zijn er echter weinig zaken bekend waarbij een persoon bezwaar heeft gemaakt tegen eventuele voorrangsregels bij koopwoningen.
Complexer wordt het als er in een anterieure overeenkomst voorrangsregels worden opgenomen die afwijken van bestaande voorrangsregels in een huisvestingsverordening. In dat geval primeren de afspraken uit het publiekrechtelijk instrument (huisvestingsverordening). Deze situatie lijkt momenteel nog niet aan de orde, maar kan in de toekomst wel ontstaan als men ook via een huisvestingsverordening voorrang zou kunnen geven aan doelgroepen bij toewijzing van nieuwe koopwoningen.
Niettemin kan de gemeente in gesprek met ontwikkelaars om te kijken of zij bij verkoop van dure koopwoningen voorrang willen verlenen aan mensen die een goedkope koopwoning vrijmaken. De vraag is echter of zo'n voorrangsregeling tot een substantieel andere doorstroming leidt. Het ligt niet voor de hand dat een huishouden die een zeer dure woning koopt (lees: meer dan €500.000) een zeer goedkope woning vrijmaakt (bijvoorbeeld onder de €250.000). Er zitten doorgaans meerdere verhuisketens tussen. Kortom, een voorrangsregeling waarbij een te lage verkoopprijs geldt is niet reëel, een te hoge verkoopprijs heeft geen effect op de beschikbaarheid van goedkope koopwoningen.

Voordelen	Nadelen
• Voorrangsregels bij toewijzing koopwoningen zijn mogelijk, mits ontwikkelaar daar zelf voor kiest	• Risico op bezwaarprocedures (zij het beperkt) als voorrangsregels in strijd zijn met Huisvestingswet. • Sturing door gemeente minder groot dan bij publiekrechtelijke instrumenten. • Bij privaatrechtelijke afspraken kan doorkruising met publiekrecht ontstaan.

4.2 Bestaande instrumenten die we voortzetten

Anterieure overeenkomsten

Een anterieure overeenkomst kan worden gebruikt voor een overeenkomst over grond die niet in eigendom van de gemeente is. Een dergelijke overeenkomst wordt afgesloten voorafgaand aan een (wijziging van het) bestemmingsplan. Een anterieure overeenkomst is privaatrechtelijk van aard en wordt gesloten op basis van vrijwilligheid. Inhoudelijk kan in een anterieure overeenkomst dezelfde soort afspraken worden gemaakt als in een gronduitgifteovereenkomst en erfpachtovereenkomst. Dit gebeurt als de gemeente en de grondeigenaar overeenstemming bereiken. De afspraken kunnen bijvoorbeeld gaan over het type woningen (segment, prijs, grootte) en de manier waarop de woningen worden

bestemd en behouden als middeldure huurwoningen (voor koopwoningen is dat lastiger en zal dit in combinatie met een andere regeling zoals antispeculatiebeding of terugkoopregeling moeten gebeuren). Vervolgens past de gemeente het bestemmingsplan conform de anterieure overeenkomst aan, zodat kan worden begonnen met de bouw. De gemeente kan ervoor kiezen de afspraken in een exploitatieplan vast te leggen, bijvoorbeeld als zekerheid in geval van faillissement.
Het maken van afspraken over betaalbare koopwoningen in anterieure overeenkomsten kan een goed alternatief zijn als een gemeente geen publiekrechtelijke instrumenten (zoals doelgroepenverordening of huisvestingsverordening) kan of wil inzetten. Bijvoorbeeld als er in het verleden altijd goede afspraken met ontwikkelaars te maken waren of als een onderbouwing van schaarste (nodig voor een huisvestingsverordening) lastig te maken is.

Voordelen	Nadelen
• Mogelijkheid om invloed uit te oefenen op realisatie betaalbare koop, ook als er geen publiekrechtelijke instrumenten zijn. • Op basis van vroegtijdige overeenstemming met maatwerk, in plaats van dwang.	• Langdurige beschikbaarheid van woningen voor doelgroep niet gegarandeerd zonder aanvullend instrumentarium. • Sturing door gemeente minder groot dan bij publiekrechtelijke instrumenten.

Exploitatieplan

Als de gemeente en grondeigenaar er niet in slagen een anterieure overeenkomst te maken, maar de gemeente toch de bestemming van een stuk grond wil wijzigen, moet de gemeente bij de bestemmingsplanwijziging een exploitatieplan opstellen. In een exploitatieplan kunnen extra voorwaarden worden gesteld, zoals minimale oppervlakte, locatie-eisen en een fasering in de tijd. Op deze wijze wordt ook het verhaal van gemeentelijke kosten voor grondexploitatie gegarandeerd (aanleg van wegen, openbaar groen, etc.).

Voordelen	Nadelen
• Kostenverhaal (bijvoorbeeld aanleg openbare voorzieningen) geregeld. • Voorwaarden mogelijk, maar reikwijdte minder ver dan bij anterieure overeenkomst (in dienst van gemeentelijke kosten grondexploitatie)	• Langdurige beschikbaarheid van woningen voor doelgroep niet gegarandeerd zonder aanvullend instrumentarium.

Starterslening

De gemeente Lingewaard hanteert al het instrument Starterslening. Met de Starterslening wordt het verschil overbrugd tussen de prijs van de woning en het maximale bedrag dat geleend kan worden. Dit volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie. Hierdoor kan tegen gunstige voorwaarden een woning gekocht worden die anders onbereikbaar is. Volgens het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) krijgen kopers hiermee maximaal 20% meer bestedingsruimte, bovenop de hypotheek (tot een maximum van €30.000). Voor de Starterslening worden de eerste 3 jaar geen maandlasten betaald. Daarna wordt periodiek bekeken of de rente en aflossing over de Starterslening betaald kunnen worden. Voorwaarden:

- de aanvrager is nog niet eerder in het bezit geweest van een koopwoning;
- de koopsom en bijkomende kosten samen niet hoger zijn dan € 355.000 (NHG grens 2022). Als er energiebesparende maatregelen worden meegefinancierd dan is de grens 6% hoger, namelijk € 376.300 in 2022.;

Voordelen	Nadelen
• Vergroot betaalbaarheid koopwoning voor bepaalde doelgroepen: steun in de rug om goedkopere/middeldure koopwoningen bereikbaar te maken voor starters. • Betreft een revolving fund.	• Relatief hoge rente. • Kan op de woningmarkt prijsverhogend effect hebben. • Vraag is of de financiële bijdrage in de huidige krappe woningmarkt voldoende is om het aanbod voor starters te vergroten.

Woningsplitsing/omzetting

Het omzetten en/of splitsen van grote woningen in de bestaande voorraad kan ervoor zorgen dat er binnen de bestaande woningvoorraad meer kleinere (en daardoor) betaalbare koopwoningen bijkomen. Bij woningsplitsing wordt een zelfstandige woning in meerdere zelfstandige eenheden opgedeeld. Bij omzetting wordt een zelfstandige woning in meerdere onzelfstandige eenheden (vaak kamers) opgedeeld.

Om splitsing en/of omzetting mogelijk te maken moet het vigerende bestemmingsplan de ruimte bieden om een woning te kunnen splitsen of omzetten. Daarnaast ligt het voor de hand om geen aanvullende voorwaarden voor splitsing en omzetting op te nemen in de huisvestingsverordening (op dit moment heeft de gemeente dit onderdeel ook niet opgenomen in haar verordening). Tenzij het gewenst is om specifieke woningtypen aan te wijzen waarbij splitsing of omzetting juist niet wenselijk is (bijvoorbeeld niet bij goedkope koopwoningen).

Toch zal het effect van dit instrument voor een belangrijk deel afhankelijk zijn van de woningeigenaar. Hij/zij bepaalt uiteindelijk zelf of de woning wordt gesplitst of één geheel blijft. Wel kan de gemeente financiële prikkels geven om woningeigenaren te stimuleren om de woning te splitsen (zie kader). De Gemeente Lingewaard heeft enige tijd geleden de mogelijkheden voor woningsplitsing verruimd (bijvoorbeeld voor ruimte boerderijen in het buitengebied).

Gemeente Bergen (NH) gratis omgevingsvergunning voor woningsplitsing

De gemeente Bergen (NH) heeft daar haar ligging grenzend aan Natura2000 gebieden weinig mogelijkheden om nieuwe woningen te bouwen. Daarom wordt op andere manieren getracht om de woningvoorraad te vergroten. Woningsplitsing is hierbij kansrijk, gelet op het aantal zeer ruimte woningen, waar vaak oudere 1+2 persoonshuishoudens wonen die deze ruimte vaak niet allemaal (meer) nodig hebben. Om woningsplitsing te stimuleren heeft de gemeente de benodigde omgevingsvergunning voor woningsplitsing gratis gemaakt. Daarnaast brengt de gemeente via aanvullende informatie en promotie de mogelijkheden van woningsplitsing nader onder de aandacht van haar inwoners.

Voordelen	Nadelen
• Uitbreiding van de goedkope koopvoorraad vindt plaats zonder al te veel fysieke ingrepen (verbouw, maar geen woningbouw) • Biedt mogelijkheden om zeer grote woningen aantrekkelijk te maken voor kleinere huishoudens.	• Gemeente kan voorwaarden scheppen voor meer splitsing / omzetting, maar ontwikkelaars en woningeigenaren moeten hier wel markt in zien. • Als splitsing/omzetting veelvuldig gaat voorkomen, kan het leiden tot een grote claim op de capaciteit van de gemeente (toetsing aanvragen, handhaving) • Kan een nadelig effect hebben op de leefbaarheid in buurten (o.a. parkeerproblematiek, geluidsoverlast) • Zonder goede voorwaarden kan splitsing / omzetting leiden tot een afname van zelfstandige betaalbare koopwoningen.

4.3 Minder kansrijke instrumenten

Nog niet opgenomen onderdelen Huisvestingsverordening

Uiteraard is de Huisvestingsverordening geen nieuw instrument. De gemeente Lingewaard beschikt al over een verordening voor twee onderdelen; de woonruimteverdeling bij sociale huur en de urgentieregeling. We zoomen hier vooral op de sturingsinstrumenten uit de Huisvestingswet die de gemeente Lingewaard (nog) niet in haar verordening heeft opgenomen.

De huisvestingsverordening komt voort uit de Huisvestingswet. Deze wet bepaald dat iedereen in Nederland zelf mag bepalen waar hij of zij zich gaat vestigen (principe van vrijheid van vestiging). Deze vrijheid kan alleen ingeperkt worden (met de inzet van een huisvestingsverordening) als er sprake is van woningschaarste met verdringingseffecten tot gevolg. Bijvoorbeeld als starters of lage inkomens geen woning meer in de gemeente kunnen vinden. Het aantonen van woningschaarste en verdringingseffecten is een belangrijk onderdeel van de verordening. Niet zo zeer om een verordening in te kunnen voeren, maar wel als de verordening eenmaal is ingetreden. Er zijn namelijk veel partijen die nadelen kunnen ondervinden van zo'n huisvestingsverordening. Met name particuliere ontwikkelaars of verhuurders die hun pand willen splitsen of een koopwoning willen verhuren. Als zij merken dat de woningschaarste matig of slecht onderbouwd is, kunnen zij een zaak beginnen bij de Raad van State. Er zijn al diverse gemeenten geweest die hierbij in het ongelijk zijn gesteld en te maken hebben gekregen met forse schadeclaims. Het is aan de gemeente om een goede onderbouwing van de aanwezigheid van schaarste te geven.

Een huisvestingsverordening geldt in de basis voor vier jaar. In de tussentijd moet de gemeente aan de slag om de schaarste aan woningen aan te pakken. Pas als bij de evaluatie na vier blijkt dat de huisvestingsverordening nog steeds noodzakelijk is, kan de verordening opnieuw voor vier jaar verlengd worden.

Onder de huisvestingsverordening hangen meerdere 'subinstrumenten' die allen inspelen op een specifiek onderwerp op de woningmarkt. Een gemeente kan zelf bepalen voor hoeveel en welke instrumenten zij die verordening in zet, mits de gemeente schaarste en negatieve gevolgen daarvan kan aantonen. De Gemeente Lingewaard beschikt reeds over een huisvestingsverordening (voor de woonruimteverdeling en urgenties in de sociale huur).

Tabel 4.1: Onderwerpen die in een huisvestingsverordening opgenomen kunnen worden.

Deelonderwerp	Betrekking op	Bijzonderheden
1. Woonruimteverdeling	Sociale huur, middenhuur	Reeds onderdeel van verordening Lingewaard.
2. Urgenties	Sociale huur	Reeds onderdeel van verordening Lingewaard. Wordt landelijk verplicht (en daarmee enige onderdeel uit de verordening waarvan schaarste niet hoeft worden aangetoond).
3. Woningvoorraadsamenstelling *Woningsplitsing *Samenvoeging *Onttrekking	Sociale huur, middenhuur, goedkope koop	
4. Toeristische verhuur	Koop	
5. Opkoopbescherming	Goedkope koop	
6. Toewijzing koopwoningen	Goedkope koop	Mogelijk vanaf 1-1-2023 of 1-7-2023

Om sturing te hebben op het aanbod van goedkope koopwoningen kunnen instrument 3, 4, 5 (en in de toekomst 6) mogelijkerwijs een bijdrage leveren (al kan dat per gemeente sterk verschillen).

Deelinstrument 3: Woningvoorraadsamenstelling

Door dit onderwerp op te nemen in de huisvestingsverordening kan de gemeente het splitsen, samenvoegen en/of onttrekken van woningen vergunningsplichtig maken. Gemeenten overwegen dit vooral als in de praktijk blijkt dat door splitsing, samenvoeging en/of onttrekking veel goedkope

koopwoningen uit de markt gehaald worden en daarmee niet meer beschikbaar zijn voor een zelfstandig huishouden. Dit geldt bijvoorbeeld voor studentensteden waar goedkope koopwoningen worden opgekocht en vervolgens gesplitst of verkamerd. Vaak wordt in de verordening ook aangegeven in welke wijken splitsing in meer of mindere mate mogelijk is.
De meningen zijn echter verdeeld of de vergunningsplicht ten aanzien van woningsplitsing nu bevorderlijk is voor het behoud van goedkope woningen of niet. Het kan zijn dat door splitsing aantrekkelijke goedkope woningen worden aangepast tot minder courante, kleine studio's. Tegelijkertijd kunnen deze gesplitste eenheden juist inspelen op de vraag naar kleinere, goedkope woonruimte. Gemeenten die woningsplitsing willen stimuleren, nemen dit onderdeel dan ook juist niet op in hun huisvestingsverordening.

Deelinstrument 4: Toeristische verhuur

Dit instrument speelt vooral in op de trend waarbij koopwoningen door de eigenaar een deel van het jaar toeristische wordt verhuurd, bijvoorbeeld via AirBnB, Booking.com. Een gemeente kan een registratieplicht aan eigenaren die een woning willen verhuren opleggen en ook een maximum aantal nachten. Als laatste middel kan een vergunningsplicht worden overwogen, als er zwaarwegende redenen zijn (zwaarder dan het eigendomsrecht). Het zijn vooral gemeenten met veel toerisme waar dit instrument in de huisvestingsverordening terecht komt (en ligt daarmee niet voor de hand voor de gemeente Lingewaard).

Deelinstrument 5: Opkoopbescherming (opgenomen in Motie Onderzoek zelfbewoningsplicht)

Met dit instrument kunnen gemeenten het opkopen van goedkope koopwoningen om deze vervolgens te verhuren vergunningsplichtig maken. Het is niet toegestaan om de vergunningsplicht voor de totale koopwoningvoorraad in te voeren. Zo'n vergunningsplicht kan alleen worden ingesteld ten aanzien van de goedkope- en middeldure koopwoningvoorraad. Het is aan de gemeenten zelf om aan te geven wat de (lokale) definitie is ten aanzien van deze begrippen, omdat er in den lande grote verschillen zijn in de prijsopbouw van de woningvoorraad.
Het is niet mogelijk om een algeheel verbod in te voeren. Er zijn drie vormen waarbij verhuur mogelijk moet blijven:

1. De verhuur is gericht aan een of meerdere familieleden, in de eerste of tweede graad[4].
2. Het gaat om kortdurende verhuur (maximaal 12 maanden) doordat de eigenaar van de woning elders is gaan wonen en de woning nog niet verkocht heeft. In deze situatie moet de eigenaar eerst minimaal 12 maanden zelf in de woning gewoond hebben[5].
3. De te verhuren woonruimte maakt onlosmakelijk deel uit van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.

Daarnaast kan de gemeente zelf nog aanvullende situaties in de huisvestingsverordening opnemen waarin een vergunning verleend wordt.

[4] 1e graad: partner, ouders (ook adoptie- en stiefouders), schoonouders, kinderen (ook adoptie- en stiefkinderen), schoondochters- en zonen. 2e graad: broers en zussen, kleinkinderen, grootouders, schoonzussen en zwagers, stiefbroers- en zussen.

[5] Daarnaast is het ook de bedoeling dat na de verhuurperiode de eigenaar opnieuw zelf de woning gaat bewonen (hoewel niet expliciet gemaakt, lijkt het dus niet de bedoeling om meerdere keren tijdelijke verhuur mogelijk te maken)

Beperkt aandeel woningen wordt opgekocht, sterke afname sinds 2021*
In de periode 2018-2021 zijn 100 woningen in de gemeente Lingewaard gekocht door beleggers met als doel deze woningen te verhuren (4,2% van alle transacties). Dat is lager dan het regionale cijfer (7,8%) en het provinciale beeld (7,2%). In 2021 is het aantal opgekochte woningen sterk gedaald ten opzichte van voorgaande jaren. Dit kwam doordat de overdrachtsbelasting voor particuliere beleggers dat jaar is verhoogd van 2% naar 8%, waardoor het opkopen van woningen veel minder aantrekkelijk is geworden. Hierdoor is zowel het aandeel als aantal transacties aan starters sterk toegenomen in de periode 2018-2021. Daarmee lijkt er geen grote noodzaak aan de invoering van een opkoopbescherming in de gemeente.
*Bron: Kadaster (2022).

Op het moment dat de gemeente een aanvraag voor een verhuurvergunning heeft afgewezen, is het voor de woningeigenaar gedurende vier jaar niet toegestaan om de woning te verhuren. Na deze vier jaar komt het verbod op verhuur te vervallen en mag de woning vanaf dat moment dus wel aan iedereen verhuurd worden. Wordt de woning in de tussentijd verkocht aan een andere eigenaar, dan geldt opnieuw een verhuurverbod voor vier jaar.
De vergunningsplicht kan alleen van toepassing zijn op plekken waar een duidelijke noodzaak is. Daarbij gaat het in de eerste plaats om plekken waar een duidelijke schaarste is aan goedkope en/of middeldure koopwoningen, waardoor nadelige effecten zoals verdringing van bepaalde doelgroepen is ontstaan. De opkoopbescherming kan dus niet zonder onderbouwing voor de hele gemeente gaan gelden.
Daarnaast geldt ook voor dit onderdeel dat de gemeente moet aantonen dat er sprake is van woningschaarste aan de goedkope en/of betaalbare koopsegmenten waarvoor de opkoopbescherming gaat gelden.
Het is ook mogelijk om de noodzaak voor de opkoopbescherming te onderbouwen op basis van negatieve gevolgen voor de leefbaarheid in de woonomgeving. Dit is in de praktijk echter zeer complex. Het is mogelijk om diverse indicatoren voor de staat van de leefbaarheid in een buurt inzichtelijk te maken, zoals cijfers van de Leefbaarometer, geregistreerde klachten ten aanzien van overlast / meldingen bij de politie, of een hoge mutatiegraad van woningen (> 10%). Toch blijft het in de praktijk lastig om een directe causale relatie te leggen tussen enerzijds het opkopen en verhuren van woningen en negatieve effecten voor de leefbaarheid anderzijds. Sommige belanghebbenden kunnen dit in de toekomst aangrijpen om de door de gemeente gestelde regels te bestrijden.

Deelinstrument 6: Toewijzing goedkope koopwoningen (voorstel)
Er ligt een voorstel om een extra instrument aan de huisvestingsverordening toe te voegen. Daarmee zouden gemeenten tot maximaal 50% van de koopwoningen (nieuwbouw en bestaand) tot de NHG-grens met voorrang kunnen toewijzen aan lokale woningzoekenden. De vraag is of het voorstel in de huidige vorm zal worden ingevoerd. Vooral het voorrangssysteem voor bestaande koopwoningen lijkt complex. Hoe bepaal je als gemeente wanneer het maximum van 50% betaalbare koopwoningen is bereikt? Pas op het eind van het jaar is duidelijk hoeveel woningen er verkocht zijn. Bovendien kunnen particuliere woningverkopers de regeling proberen te omzeilen. Door bijvoorbeeld de woningen net boven de NHG-grens aan te bieden of om te wachten met de verkoop totdat het maximumpercentage is bereikt.

Instrument 3: vergunningsplicht woningvoorraadsamenstelling (splitsing, samenvoeging, onttrekking)	
Voordelen	**Nadelen**
• Beschermen van goedkope koopwoningen tegen splitsing, onttrekking, samenvoeging	• Kan niet met terugwerkende kracht worden toegepast op eerder gesplitste woningen • Nadelig voor pandeigenaren die woning willen splitsen. Kans op bezwaarschriften. Goede onderbouwing noodzakelijk. • Geen middel om woningsplitsing te stimuleren.
Instrument 4: sturing op toeristische verhuur van koopwoningen	
Voordelen	**Nadelen**
• Instrument om (koop)woningen minder aantrekkelijk te maken voor toeristische verhuur • Middel om druk op de leefbaarheid op buurtniveau te verminderen	• Sturing op aanbod goedkope koopwoningen vooral indirect (minder aantrekkelijk om toeristisch te verhuren) • Vooral kansrijk in gemeenten met veel toeristische aantrekkingskracht
Instrument 5: opkoopbescherming	
Voordelen	**Nadelen**
• Middel om goedkope koopwoningen te behouden voor de beoogde doelgroep. • Mogelijkheid om als gemeente zelf uitzonderingscategorieën te benoemen (naast drie verplichte categorieën)	• Alleen gericht op bestaande bouw • Opkopen en verhuren is door overdrachtsbelasting al sterk afgenomen (dus beperkt effect) • Nadelig voor pandeigenaren die woning willen splitsen. Kans op bezwaarschriften. Goede onderbouwing noodzakelijk. • Kan niet voor de hele gemeente worden ingevoerd. Op buurtniveau onderbouwen.
Instrument 6: voorrang lokale woningzoekenden nieuwbouw goedkope koop (voorstel)	
Voordelen	**Nadelen**
• Mogelijkheid om deel goedkope koop met voorrang toe te wijzen aan lokale woningzoekenden • Ook inzetbaar op locaties van commerciële ontwikkelaars.	• Momenteel nog zeer onzeker of dit instrument wordt toegevoegd aan verordening. • Handhaving bij bestaande bouw zeer complex. • Nodigt uit tot uitwijkgedrag bij particuliere verkopers.
Huisvestingsverordening (algemeen)	
Voordelen	**Nadelen**
• Publiekrechtelijk instrument. Veel sturingsmogelijkheden voor gemeente • Mogelijkheid om verschillende onderwerpen onder te brengen in verordening.	• Nauwkeurige onderbouwing noodzakelijk, die ook per onderwerp kan verschillen (andere segmenten, buurten). • Administratieve last: handhaving, controle, vergunningverlening. • Geldt in de basis voor vier jaar.

Zelfbewoningsplicht (opgenomen in Motie Onderzoek zelfbewoningsplicht)

De zelfbewoningsplicht lijkt in veel opzichten op de opkoopbescherming uit de huisvestingsverordening. Deze verplichting houdt in dat de koper van een woning zelf voor een nader te bepalen periode in de gekochte woning moet gaan wonen. Maar waar de opkoopbescherming betrekking heeft op bestaande koopwoningen, kan de zelfbewoningsplicht alleen bij nieuwbouwwoningen worden opgenomen in het koopcontract. Het meest eenvoudig is dit te bewerkstelligen op woningbouwlocaties in eigendom van de gemeente. Als de gemeente een zelfbewoningsplicht op andere locaties wil laten gelden, kan dat alleen met wederzijdse instemming van de ontwikkelende partij.

Het voordeel is dat voor een zelfbewoningsplicht geen nadere onderbouwing van schaarste en/of leefbaarheid op gemeente-, wijk- of buurtniveau hoeft te worden gemaakt.

In principe is het mogelijk om de zelfbewoningsplicht bij nieuwbouw eeuwigdurend te maken. Wel is het zo dat de zelfbewoningsplicht voor nieuwbouw moet voldoen aan de beginselen van redelijkheid, proportionaliteit en doeltreffendheid. Dat maakt dat veel gemeenten de zelfbewoningsplicht toch meestal een tijdelijk karakter meegeven.
Belangrijk aandachtspunt is dat een zelfbewoningsplicht niet direct leidt tot meer betaalbare koopwoningen of langere beschikbaarheid daarvan. De zelfbewoningsplicht gaat vooral over de bewoner van de woning. Er zijn andere instrumenten die veel directer effect hebben op de doelstellingen voor betaalbare woningen.

Voordelen	Nadelen
• Moedwillige speculatie wordt voorkomen. • Voorkomt opkopen en verhuren van goedkope koopwoningen als particuliere huurwoning.	• Administratieve last: handhaving, controle • Goed onderbouwen als je het voor langere tijd of onbepaalde tijd wilt laten gelden

Erfpacht

Als iemand een woning op erfpachtgrond koopt, wordt hij of zij geen eigenaar van de grond, maar erfpachter. In de meeste gevallen is de grond door de gemeente in erfpacht uitgegeven. In plaats van een eenmalige koopsom geeft erfpacht voor de gemeente een doorlopende bron van inkomsten. De erfpachter moet namelijk een jaarlijks bedrag aan de gemeente betalen, de erfpachtcanon. De erfpachtcanon bestaat meestal uit een percentage van de waarde van de grond. In tegenstelling tot huur is erfpachtcanon onder de huidige belastingwet fiscaal aftrekbaar.
Als het gaat om gronden die de gemeente in erfpacht uitgeeft, kunnen in de erfpachtovereenkomst voorwaarden worden vastgelegd. Dit is een privaatrechtelijke overeenkomst. De gemeente geeft het gebruiksrecht aan de erfpachter. De gemeente en de erfpachter kunnen in het erfpachtcontract ook afspraken opnemen over het gebruik van de grond en opstallen. Dit geeft de gemeente meer langjarige zekerheid dan bij verkoop omdat bij wijziging van het gebruik de gemeente daarover, afhankelijk van de erfpachtovereenkomst, zeggenschap heeft.
Stedelijke erfpacht werd vanaf 1896 ingevoerd in de gemeente Amsterdam. Vanaf het eind van de twintigste eeuw nam het aantal gemeenten dat uitsluitend erfpacht hanteerde sterk af. De noodzaak om bestemming en gebruik te regelen via privaatrechtelijke regelingen nam af omdat hierin ook met de publiekrechtelijke regelingen, zoals met het bestemmingsplan, kon worden voorzien.
Er zijn moderne vormen van erfpacht die de woningmarkt stimuleren, bijvoorbeeld het Woonfonds Gelderland en Koopgarant (zie verderop). Deze regelingen worden vormgegeven door middel van een erfpachtcontract waarin zekerheden zijn opgenomen over de aanbiedingsplicht van de woningkoper, bijvoorbeeld het delen van winst of verlies met de stichting die de afgelopen jaren de grond in eigendom had (Woonfonds) of het eerst aanbieden van de woning aan de partij die de woning heeft verkocht (KoopGarant).

Voordelen	Nadelen
• Woningen beter bereikbaar voor huishoudens met lagere-/middeninkomens, omdat grond niet meegefinancierd wordt. • Bij eeuwigdurende erfpacht blijft de woning voor langere tijd betaalbaar(der) omdat de grond nooit in eigendom van de koper komt. • Denkbaar in de vorm van Woonfonds Gelderland of Koopgarant (moderne vorm van erfpacht).	• De erfpachter heeft alleen duidelijkheid bij langlopende erfpacht. • Tegen het einde van de looptijd leidt erfpacht tot onzekerheid en dus lagere biedingen bij verkoop. • Elke 10 jaar kan de canon worden aangepast, waardoor de totale woonlasten wezenlijk kunnen veranderen met een te hoge woonlast als risico. • Banken kunnen kritisch staan ten opzichte van verstrekken van hypotheek. Canon wordt periodiek herzien op basis van grondwaarde. Dit kan

	financiële positie en waarde verslechteren. Geldverstrekkers willen om deze reden hun risico's beperken. • Principiële kritiek: de overheid is geen "bank". • Administratieve last: handhaving, controle, erfpachtconstructie is complex in zijn uitvoering, zeker in geval van afkoop. • De erfpachter verwerft geen grond.

Specifieke terugkoop-/verkoopregelingen

Al jaren bestaan er diverse regelingen waarbij de koper van een woning een korting op de marktwaarde krijgt. Verkoopt hij of zij de woning weer, dan wordt de winst of verlies gedeeld. Traditioneel lag het initiatief hiervoor bij woningcorporaties, maar die rol is kleiner geworden door verscherpte boekhoudkundige regels rond jaarverslaglegging en splitsing van de portefeuille (DAEB en niet-DAEB). De kosten die gereserveerd moeten worden voor de terugkoopverplichting kunnen in de tussentijd niet geïnvesteerd worden voor andere activiteiten. Daarom zien we de laatste jaren een terugtrekkende beweging van corporaties. Het is mogelijk dat andere partijen dit overnemen, zoals ontwikkelaars, aannemers, beleggers en zeker ook gemeenten (bijvoorbeeld via een op te richten stichting). Voordeel voor gemeenten is dat die geen vastgoedeigenaar wordt en tóch laagdrempelig iets voor koopstarters doet. Hieronder beschrijven we 3 varianten.

Koopstart: lagere prijs, geen terugkoopgarantie (korting terugverdiend bij doorverkoop)

Met Koopstart worden starterswoningen verkocht met een koperskorting tot 25% op de getaxeerde marktwaarde. Op termijn, wanneer de Koopstartwoning wordt doorverkocht, ontvangt de initiatiefnemer de eerder verstrekte koperskorting én een deel van de waardeontwikkeling van de eigenaar. Hiermee voldoet Koopstart aan de vraag van gemeenten om betaalbare woningen te ontwikkelen. Ontwikkelaars en corporaties zetten Koopstart in voor de verkoop van nieuwbouw en bestaande woningen. Er is echter geen sprake van een terugkoopverplichting door de initiatiefnemer.

Het Woonfonds Gelderland is een variant op Koopstart. De koper betaalt alleen de kosten van de woning, de grond wordt gekocht door een stichting (Koopsmarter). Bij de verkoop van de woning delen de verkoper en de stichting in de winst of het verlies. De stichting zet het geld weer voor een nieuwe woning. De provincie en de gemeente staan garant voor de lening voor de grondaankoop en maken afspraken over het aantal betaalbare woningen en eventuele andere voorwaarden (zoals een zelfbewoningsplicht).

Voordelen	Nadelen
• Zorgt voor beschikbaarheid en regulering van koopwoningen die voor lagere- en middeninkomens bereikbaar zijn. • Door het ontbreken van een terugkoopregeling zijn ontwikkelende partijen eerder bereid om te participeren in Koopstart.	• Langdurige beschikbaarheid van woningen voor doelgroep niet gegarandeerd zonder aanvullend instrumentarium. • Medewerking externe partij is nodig

Koopgarant: lagere prijs en terugkoopgarantie

Corporaties en ontwikkelaars kunnen zowel bestaande- als nieuwbouwwoningen verkopen met Koopgarant. Dit betekent dat zij een woning aanbieden voor een lagere prijs dan de marktwaarde én hierbij een terugkoopgarantie bieden aan de koper. Op het moment van terugkoop deelt de corporatie of ontwikkelaar de waardeontwikkeling met de koper volgens een vaste formule. De voordelen van Koopgarant zijn:

- een koopwoning is beter bereikbaar voor de lagere- en middeninkomens;

- hierdoor kan doorstroming uit de huur- naar de koopsector plaatsvinden en kan scheefwonen worden tegengegaan;
- Koopgarant is strategisch in te zetten in het voorraadbeheer op langere termijn. Vanwege de terug-koopgarantie is het mogelijk om de woningen ook in de toekomst voor volgende kopers betaalbaar te houden. Na de terugkoop kunnen de woningen namelijk opnieuw worden verkocht, met Koop-garant of op de vrije markt.

Koopgarant is juridisch gebaseerd op een recht van erfpacht. In geval van executie is op deze manier de terugkoopregeling en de geïnvesteerde koperskorting veiliggesteld. Het erfpachtrecht bij Koopgarant maakt dat de koper feitelijk economisch volledig eigenaar is. Het erfpachtrecht wordt namelijk eeuwigdurend gevestigd en de canon voor eeuwig afgekocht. Er is dus geen jaarlijkse canon en de koper hoeft geen nieuwe afkoopsommen meer te betalen. Op deze manier is de erfpacht geen belemmering voor de financiering.

Voorbeeld: Regeling betaalbaar wonen Gemeente Zaanstad

De gemeente Zaanstad kent de regeling Betaalbare woningen Zaanstad. Daarmee wordt het mogelijk om voor mensen met een laag inkomen toch een woning te kopen. De koper moet minimaal 70% van de koopprijs inbrengen en de rest brengt de gemeente in. Dit gemeentedeel moet de koper in stappen terugbetalen, zodra het inkomen en/of vermogen op een bepaald niveau is. Daarnaast betaalt de koper een erfpachtcanon. De hoogte van de canonkwijtschelding wordt bepaald door het inkomen.

Naarmate het inkomen stijgt dient de koper een groter deel te kopen van de gemeente. Van te voren toetst de gemeente het inkomen (er geldt een minimale inkomenseis en een maximale vermogenslimiet)

Voordelen	Nadelen
• Door de terugkoopregeling is langdurige beschikbaarheid van betaalbare woningen voor de doelgroep gegarandeerd.	• Medewerking externe partij is nodig: – Corporaties zijn terughoudend – Wie stapt erin en wil risico lopen? • Klachten/negatieve ervaringen: meest gehoorde klacht is dat een waardevermeerdering door ver-bouwingen en woningverbeteringen niet wordt meegenomen. • Er bestaan vermoedens dat sommige taxateurs zich bij het bepalen van de koopprijs sterk laten sturen door de wens van de corporatie of ontwikkelaar.

Huurkoop constructies (KoopLater)

Het is mogelijk woningen te bouwen voor starters die het nog niet kunnen betalen, maar dat in de nabije toekomst wel kunnen. Middels een huurkoop constructie kan de woning voor een afgesproken eerste periode gehuurd worden, voordat overgegaan wordt op koop. Vooraf wordt met de toekomstige kopers de koopsom contractueel vastgelegd. Gaat de bewoner op een bepaald moment over tot koop, dan wordt een deel van de maandelijkse huur van de beginperiode bij de notaris verrekend met de koopsom, waardoor de hypotheek lager wordt. Zeker wanneer de huizenprijzen sterk stijgen heeft de koper een gunstige deal. Dalen de huizenprijzen, dan is de aankoop voor de koper minder gunstig (gelet op de vooraf bepaalde koopsom).

Het is mogelijk om ontwikkelaars, aannemers en beleggers aan te moedigen deze vorm te gebruiken. Dit kan door bijvoorbeeld korting te geven op grondprijzen wanneer er op deze manier wordt gebouwd, of het in een woonvisie en/of afwegingskader als voorkeur op te geven.

Voordelen	Nadelen
• Zorgt voor beschikbaarheid van koopwoningen die nu voor lagere en middeninkomens nog niet bereikbaar zijn.	• Kan een risico zijn voor de koper als de huizenprijzen na verloop van tijd dalen. • Heeft alleen effect voor de eerste kopers.

Grond(prijs)beleid

Bij verkoop van gronden kan de gemeente grondprijzen per woningcategorie hanteren, waaronder middeldure huurwoningen en goedkope koopwoningen. Denk hierbij aan het goedkoper maken van de grond wanneer het om deze specifieke woningcategorieën gaat. Dit kan ook gaan om een korting bij uitgifte van kleine kavels tot bijvoorbeeld 250 m².

Er wordt vaak gesteld dat de gemeente de grondprijzen moet verlagen om toch te kunnen bouwen voor de doelgroep. De relatie tussen grondprijzen en de prijs van een woning is echter met name in de koopsector complex. In de koopsector wordt de marktprijs bepaald door factoren als ligging, vraag-/aanbodverhouding en het woonoppervlak. De relatie met de kostprijs is veel minder sterk. Dat geldt ook voor de relatie tussen de grondprijs en de marktprijs. Er zijn meerdere methodieken om een grondprijs te bepalen (bijvoorbeeld residueel of een vast percentage van VON-prijs), maar de stelling dat een lagere grondprijs altijd leidt tot een lagere marktprijs houdt geen stand. Als een gemeente de grond voor een lager bedrag zou verkopen heeft dat geen invloed op de marktprijs van de woning. Er kan afgesproken worden dat de woning onder de marktprijs op de markt komt, maar dan ontstaat direct de vraag waar het prijsverschil terecht komt. Bij te ruime afspraken komt een deel van het verschil bij de ontwikkelaar terecht. Als er verder niets geregeld wordt dan komt het prijsverschil terecht bij de eerste eigenaar en dat kan leiden tot perverse prikkels. Om dat te voorkomen zijn aanvullende maatregelen nodig.

Voordelen	Nadelen
• Kan bijdragen aan realiseren betaalbare woningen.	• Borgt niet blijvende beschikbaarheid voor de doelgroep. • Risico dat ontwikkelaar of eerste koper profiteert van lagere grondprijs.

Wooncoöperatie

Wooncoöperaties (niet te verwarren met de woningcorporatie) zijn initiatieven die geïnteresseerd zijn in collectief wonen met eigen zeggenschap over hun directe woonomgeving, meestal vormgegeven in een vereniging (zonder winstoogmerk). De laatste periode is het een concept in opkomst, omdat het ook een mogelijkheid is om een woning betaalbaar te realiseren en te behouden. Vaak gaat het om een collectief van woningzoekenden die samen een complex (soms bestaand, vaak in aanbouw) gaan bewonen. De financiering komt deels vanuit bewoners zelf, deels van andere partijen (vaak een bank en/of gemeente). De leden van de coöperatie die er gaan wonen, betalen maandelijks huur waarmee de hypotheek wordt afbetaald en het onderhoud wordt betaald.

Voordelen	Nadelen
• Door de gezamenlijke financiering in combinatie met maandelijkse huur is de aanschaf van de woning betaalbaar en blijft deze woning ook op termijn betaalbaar. • Leden hebben zeggenschap over kosten en onderhoud	• Vergt vaak een lang voortraject om voldoende gegadigden te vinden die zich kunnen vinden in het beoogde woonconcept. • Nederlandse banken zijn (vooralsnog) terughoudend over financiering. • Onzekerheid over gevolgen als een of meerdere leden verhuizen en uit de coöperatie stappen