

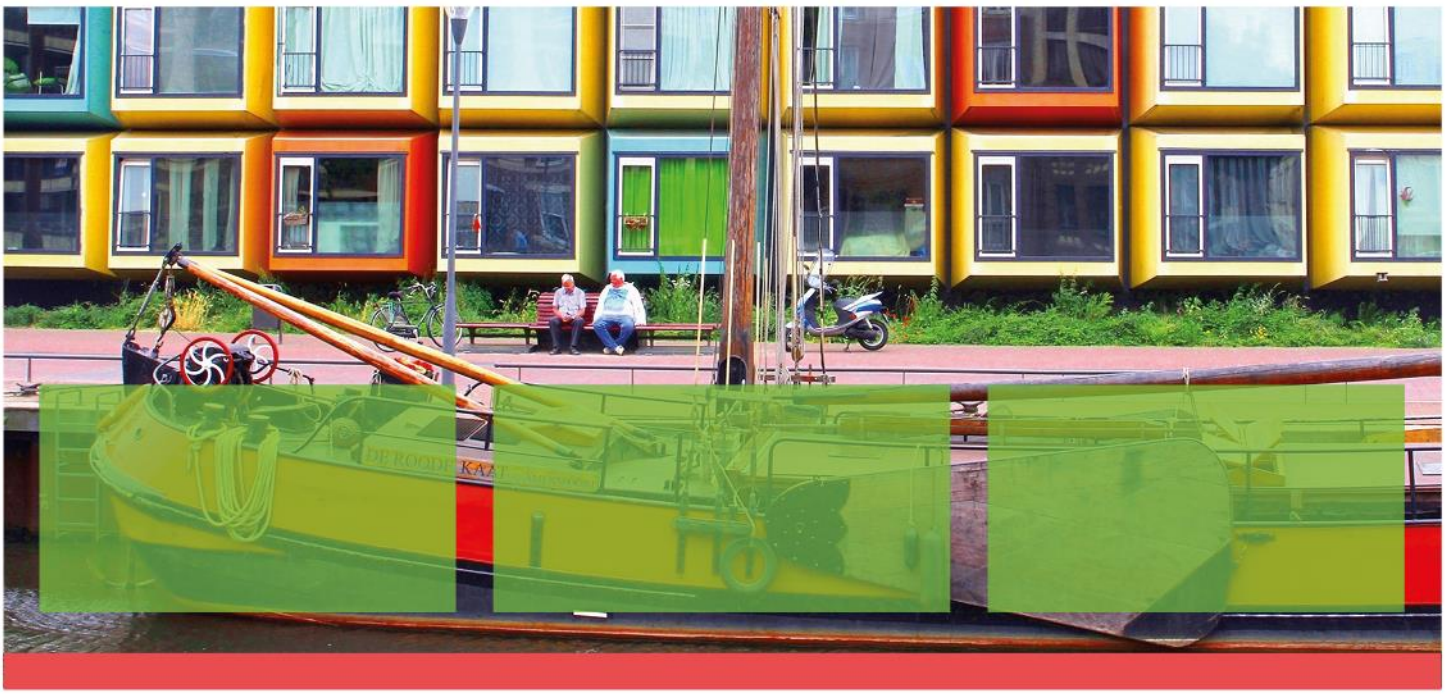




Instrumentarium behoud goedkope en betaalbare huur- en koopwoningen

Gemeente Wijchen

15 november 2021



COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

DATUM	15 november 2021
TITEL	Instrumentarium behoud goedkope en betaalbare huur- en koopwoningen
OPDRACHTGEVER	Gemeente Wijchen
AUTEUR(S)	Pim Tiggeloven (Companen)
PROJECTNUMMER	296.100
STATUS	[Voer hier de status van het project in]

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

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

BTW NL001826517B01
IBAN NL95RABO0146973909
KVK 09035291

Inhoud

1 Inleiding **4**

2 Advies voor de inzet van instrumenten **5**

2.1 Snel inzetbare instrumenten 5

2.2 Aandachtspunten bij in te zetten instrumenten 6

3 Beleidskaders **8**

4 Beoogd instrumentarium **10**

4.1 Welke instrumenten zetten we voort? 10

4.2 Snel te implementeren maatregelen (+ passend bij lokale opgaven) 14

4.3 Nader uit te werken maatregelen (+ passend bij lokale opgaven) 16

Bijlage I: Overige instrumenten **22**

Bijlage II: Schematische overzicht instrumenten **25**

1 Inleiding

De afgelopen jaren is de druk op de woningmarkt in het hele land (en dus ook in de gemeente Wijchen) sterk toegenomen. Hierdoor is het aanbod aan goedkope koopwoningen verder afgenomen. De gemiddelde verkoopprijs van een woning in de gemeente Wijchen steeg van €224.000 in 2015 naar €325.700 in 2020; een toename van 45%[1]. Tegelijkertijd blijft de vraag naar goedkope en betaalbare koop- en huurwoningen onverminderd groot.
In 2017 heeft de gemeente in haar woonvisie al als ambitie gesteld om het aanbod aan sociale huurwoningen, middeldure huur en betaalbare koopwoningen uit te breiden. In de Woondeal is deze ambitie nog wat scherper gesteld; tenminste 50% van de plancapaciteit moet bestaan uit betaalbare woningen[2].
Toch blijkt het om verschillende redenen lastig om goedkope en betaalbare woningen te bouwen én voor dit segment te behouden. Bijvoorbeeld omdat de eerste bewoner de woning na korte tijd verkoopt (soms na grondige uitbouw), waardoor de woning weer snel in waarde stijgt en uit het betaalbare segment verdwijnt.
De gemeente Wijchen heeft daarom Companen gevraagd om onderzoek uit te voeren naar de volgende onderdelen:

1. Inzicht in de mogelijke instrumenten om sociale en middeldure huurwoningen en goedkope en betaalbare koopwoningen langdurig beschikbaar te houden voor de doelgroep, inclusief voor- en nadelen.
2. Een daaruit volgend advies over welke instrumenten het beste toegepast kunnen worden in de Wijchense situatie.
3. Een schifting van instrumenten die op korte termijn snel inzetbaar zijn en instrumenten die nader moeten worden uitgewerkt, zodat ze in een latere fase aan het instrumentarium kunnen worden toegevoegd.

In voorliggende rapportage wordt antwoord gegeven op deze vragen. In hoofdstuk 2 staat het advies ten aanzien van de inzet van instrumenten. Hoofdstuk 3 gaat in op de bestaande relevante beleidskaders in de gemeente Wijchen. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van het beoogde instrumentarium, uitgesplitst naar snel in te zetten instrumenten, nader uit te werken instrumenten en instrumenten die reeds worden toegepast in de gemeente (en worden voortgezet). Bijlage I geeft een overzicht van instrumenten die worden overwogen, inclusief de argumentatie daarvoor. Bijlage II geeft een schematisch overzicht van alle mogelijke instrumenten.

[1] CBS (2021)
[2] Sociale huur (<€ 752, Prijspeil 2021), middeldure huur (€752 - €1.000), goedkope koop (< €200.000) en betaalbare koop (tot de NHG-grens; €200.000 - € 325.000, prijspeil 2021)

2 Advies voor de inzet van instrumenten

2.1 Snel inzetbare instrumenten

Op basis van de beschrijving van de mogelijke instrumenten, voor- en nadelen en de doelstelling die de gemeente Wijchen voor ogen heeft, komt Companen tot het volgende advies over de inzet van instrumenten ten aanzien van goedkope en betaalbare huur- en koopwoningen. 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

De basis bestaat uit het verkrijgen van inzicht over de behoefte aan goedkope en betaalbare huur- en koopwoningen in de gemeente Wijchen en vervolgens het vastleggen van een ambitie die rechtdoet aan de geïnventariseerde behoefte. Doorgaans legt de gemeente in haar woonvisie haar ambities ten aanzien van woningbouw (en dus de bouw van goedkope en betaalbare huur- en koopwoningen) vast. Daarmee is er een beleidskader dat onderbouwing geeft aan het toepassen van instrumenten om in goedkope huur- en koopwoningen te voorzien. Vervolgens kan een gemeente in prestatieafspraken (met woningcorporaties) concrete afspraken maken over de bouw van goedkope huur. In bestemmingsplannen en anterieure overeenkomsten juridisch vastleggen welke differentiatie qua woningbouwprogramma gewenst is, daar waar het gaat om goedkope en middeldure huur en goedkope en betaalbare koopwoningen.

Borg dat ze goedkoop en/of betaalbaar zijn

Het bouwen van goedkope en betaalbare woningen komt door stijgende bouw- en grondstofkosten steeds verder onder druk te staan. Om de financiële haalbaarheid van de bouw van goedkope en betaalbare woningen te vergroten zijn meerdere instrumenten mogelijk. Zo kan de gemeente (waar mogelijk) een lagere grondprijs hanteren. Daarnaast kunnen via koopconstructies (KoopStart, erfpacht) woningen worden gebouwd die voor een lagere prijs dan de marktwaarde worden aangeboden. Ook een Starterslening (die door de gemeente al wordt ingezet) leidt er toe dat woningen betaalbaarder voor de potentiële koper worden. Maar dit instrument is gericht op de persoon en niet op de woning.
Om tot een goedkope / betaalbare (en toch marktconforme) woning te komen zijn kleine woonvormen (met weinig tot geen uitbreidingsmogelijkheden) een steeds vaker toegepast middel (zoals woningen met maximaal 2 slaapkamers, rug-aan-rug woningen, boven- en benedenwoningen).

Borg dat ze bij de juiste doelgroep terecht komen

Als het lukt om goedkope / betaalbare woningen te bouwen, is het doorgaans wenselijk dat deze woningen ook terecht komen bij de mensen die deze woningen het hardst nodig hebben; mensen met een lager inkomen. Bij de bouw van goedkope / betaalbare koop kan het wenselijk zijn om nadere maatregelen te nemen om te zorgen dat deze koopwoningen niet direct na aankoop door de koper worden doorverhuurd. Hiervoor kan de gemeente een zelfbewoningsplicht verbinden aan nieuwe, goedkope / betaalbare koopwoningen. Een min of meer vergelijkbaar instrument wordt vanaf 1 januari 2022 ook mogelijk voor bestaande goedkope / betaalbare koopwoningen. Deze Opkoopbescherming voor

bestaande woningen is echter een dusdanig zwaar juridisch instrument dat we dit voor de gemeente Wijchen op dit moment niet adviseren.
Voor het toewijzen sociale huur aan de doelgroep die daar het meest behoefte aan heeft, past de gemeente Wijchen reeds de huisvestingsverordening toe en dit instrument kan hiervoor ook in de toekomst worden voortgezet.

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

In de huidige overspannen woningmarkt stijgen de prijzen van koopwoningen (en dus ook goedkope / betaalbare koopwoningen) zeer snel. Hierdoor kan het gebeuren dat woningen die als goedkope / betaalbare koopwoningen in de markt zijn gezet na de eerste verkoop al uit het goedkope / betaalbare segment gestegen zijn. Enkele maatregelen die ook al eerder genoemd, kunnen op dit vlak voor enige sturing / prijsdemping zorgen. Dit geldt bijvoorbeeld voor kleine bouwvormen met geen of beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Hiermee kan enigszins (maar nooit helemaal) worden voorkomen dat woningen worden uitgebouwd en een aanzienlijke waardevermeerdering ontstaat. Ook terugkoopregelingen (zoals KoopGarant) of erfpacht kunnen ervoor zorgen dat woningverkopers niet de totale woningwaarde aan de volgende koper kunnen doorberekenen (waardoor woningen betaalbaarder blijven).
Voor de eerste jaren kan een antispeculatiebeding een waardevol instrument zijn. Hierdoor kan een bewoner de eerste periode (vaak enkele jaren) de woning niet zonder toestemming van de gemeente de nieuwbouwwoning verkopen. Als verkoop mogelijk is, wordt hiervoor een maximum verkoopprijs bepaald.

Conclusie: meest kansrijke instrumenten voor Wijchen

Al met al adviseert Companen dat de doelstellingen van de gemeente Wijchen het beste geborgd door een combinatie van verschillende instrumenten, te weten:

- Zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding
- Passende, kleinere bouwvormen (met beperkte uitbreidingsmogelijkheden)
- Anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars
- Koopconstructies (KoopGarant, KoopStart, eventueel erfpacht)

2.2 Aandachtspunten bij in te zetten instrumenten

Er zijn wel enkele aandachtspunten verbonden aan de in te zetten instrumenten. Zo zijn er enkele instrumenten die misschien op de korte termijn nog niet wenselijk of haalbaar zijn, maar wel op lange termijn gaan spelen. Daarnaast is het ook belangrijk om zorgvuldig het toepassen van instrumenten af te wegen; bij welke projecten ligt instrumentarium wel (of juist niet) voor de hand? Daarnaast kan een (te) grote inzet van instrumentarium ook contraproductief worden.

Mogelijk op termijn: vergunningplicht opkopen en verhuren + kaders nieuwbouw in Omgevingsplan

Vanaf 1 januari 2022 wordt het mogelijk om een vergunningplicht voor het opkopen en verhuren van goedkope en betaalbare koopwoningen in de huisvestingsverordening op te nemen. Dit is echter een zwaar juridisch instrument (waarvan bovendien de noodzakelijkheid voor Wijchen nog niet aangetoond is) dat we dit voor de gemeente Wijchen op dit moment niet adviseren. Mochten zich signalen voordoen dat het opkopen en verhuren van woningen toch op grote schaal voorkomt in Wijchen, dan kan een nadere verkenning van de mogelijkheden van dit instrument voor de gemeente Wijchen toch wenselijk

zijn. Het voordeel van dit instrument ten opzichte van de zelfbewoningsplicht is dat deze vergunningplicht voor nieuwbouw én bestaande bouw kan gelden. Maar eerst zal wel nader onderzoek moeten plaatsvinden over de noodzaak van dit instrument (Komt het opkopen en verhuren van woningen op aanzienlijke schaal voor? Leidt dit tot nog meer schaarste van goedkope / betaalbare koopwoningen?). Als deze onderbouwing kan worden gegeven, ligt het voor de hand om de zelfbewoningsplicht te laten vervangen door de vergunningplicht opkopen en verhuren.
Daarnaast treedt 1 juli 2022 de Omgevingswet in werking. Gemeenten kunnen dan (zonder dat ze daar nog een Doelgroepenverordening voor hoeven op te stellen; zie ook bijlage I) in het Omgevingsplan kaders geven ten aanzien van het percentage nieuw te bouwen sociale huurwoningen, middeldure huur en betaalbare koop, de doelgroepen waarvoor deze woningen bestemd zijn en de instandhoudingstermijn. Op dit moment zijn de ervaringen dat het goed lukt om via anterieure overeenkomsten afspraken te maken met ontwikkelaars over de bouw van goedkope / betaalbare huur en koopwoningen. Mocht dat in de toekomst anders zijn, dan heeft de gemeente met het Omgevingsplan een publiekrechtelijk instrument in handen om sturing te geven aan de bouw van goedkope huur- en koopwoningen.

Voorgesteld instrumentarium als toolkit om op projectniveau af te wegen

Bovengenoemde instrumenten zijn in de hierna volgende hoofdstukken beschreven als ‘te overwegen instrumenten’. Dat betekent dat deze instrumenten niet op voorhand in de hele gemeente bij elk nieuw woningbouwproject worden ingezet, maar dat het te overwegen instrumentarium als een toolkit gezien moet worden, waarbij per project gekeken moet worden of het gewenst is om een instrument in te zetten. De inzet van het instrument hangt namelijk niet alleen af van de overkoepelende doelstellingen van het gemeentelijk woonbeleid, maar ook met de lokale omstandigheden per project. Soms is maatwerk gewenst. Het kan bijvoorbeeld voorkomen dat op projectniveau sommige goedkope / betaalbare koopwoningen toch lastig verkoopbaar zijn. In zo’n situatie kan het toch verstandig zijn om te overwegen om dergelijke woningen alsnog als particuliere huurwoning in de markt te zetten.
De gemeentelijke beleidskaders (hoofdstuk 3) gelden dus weliswaar als algemene kaders voor de hele gemeente Wijchen, de inzet van het instrumentarium zal op projectniveau bekeken worden.

Aandachtspunt: gevolgen van (te) veel instrumentarium

Beperkende regels die gemeenten willen hanteren rondom de huurprijsontwikkeling, instand-houdingstermijn, huurprijsbeleid na mutatie of de grootte van de woningen kunnen een negatief effect hebben op de businesscase van de marktpartij. Door steeds ingrijpender regulering, stapeling van ambities, hoge grondprijzen en dito bouwkosten ontstaat het risico dat ontwikkelaars en beleggers uit het goedkope huur- en 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 wordt ingegaan op het concrete instrumentarium, worden eerst de huidige beleidskaders als het gaat om woningbouw in de gemeente Wijchen beschreven. Het beleid moet namelijk (samen met woningbehoeftenonderzoek) de onderbouwing bieden voor het in te zetten instrumentarium.

Woonvisie 2025

In de Woonvisie 'Thuis in Wijchen' (vastgesteld in 2017) heeft de gemeente haar visie, beleid en maatregelen kenbaar gemaakt. Dit is een belangrijke basis voor het te hanteren instrumentarium. De belangrijkste uitgangspunten met betrekking tot betaalbare woningen zijn:

- Extra aandacht voor specifieke doelgroepen (jongeren, middeninkomens, vitale ouderen en mensen met een zorgvraag) en daarom de bouw van kwalitatieve en betaalbare woningen voor met name eén en tweepersoonshuishoudens.
- Het aanbod aan sociale huurwoningen vergroten
- Het aanbod aan vrije sector huurwoningen vergroten
- Het aanbod aan betaalbare koopwoningen vergroten

Voor de definitie van betaalbare woningen sluit de gemeente aan bij de NHG-grens (conform de afspraken in de Woondeal); €325.000.

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 Nijmegen (waaronder Wijchen) nader uitgewerkt. Dit betekent dat ook op het niveau van de gemeente Wijchen 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.

Prestatieafspraken en Convenant

In de prestatieafspraken met Talis, De Kernen en de huurdersorganisaties heeft de gemeente de opgave met betrekking tot met name de sociale huursector verder geconcretiseerd. Daarnaast heeft de gemeente met Talis het Convenant Uitvoering woningbouwopgaven opgesteld. Indirect zitten in deze beleidsdocumenten ook enkele afspraken die effect hebben op de beschikbaarheid van middeldure huur en goedkope koop.

- Per 1-1-2021 bestaat de sociale huurvoorraad in Wijchen uit 4.251 woningen. Om de voorspelde ontwikkeling van de sociale huursector (voortkomend uit het woningmarktonderzoek 2019) op te kunnen vangen, is eind 2024 een sociale huurvoorraad van minimaal 4.480 woningen wenselijk (een uitbreiding van ongeveer 230 woningen). Daarnaast is in het convenant met Talis afgesproken dat Talis qua tempo waarin sociale huur wordt toegevoegd aan haar sociale huurwoningbezit gelijk oploopt met de ontwikkeling van de woningaantallen in Wijchen. Om dit te bereiken wordt in nieuwe projecten bij voorkeur 25 tot 30% sociale huur toegevoegd. Dit wordt per project bekeken en afgewogen.
- De gemeente Wijchen ligt buiten de woningmarktregio van Woonstichting De Kernen waardoor De Kernen voorheen niet mocht investeren in nieuwbouw of aankoop van woningen in de gemeente. Inmiddels heeft de corporatie hiervoor een ontheffing gekregen, waardoor De Kernen nu in gesprek

gaat over mogelijkheden voor woningbouwinitiatieven in de kernen waarin zij bezit heeft (Batenburg, Bergharen en Hernen).

- Talis zet in op verversing van de voorraad, met als belangrijke doelstelling het vergroten van het aandeel kleine woningen passend bij de demografische ontwikkelingen in Wijchen (verdunning en vergrijzing). Daarnaast realiseert Talis tot 2025 in ieder geval 120 sociale huurwoningen (waarvan 90 vervangende intramurale zorg La Verna en 30 Tussen Kasteel en Wijchens Meer).
- Talis zet in op de ontwikkeling van sociale huurwoningen in potentiële ontwikkellocaties 'Hart van Zuid', 'Kraanvogelterrein', 'Huurlingsedam fase 3' en 'Schoollocatie Veenhof'. Ook worden afspraken gemaakt over Wijchen-West.
- Talis is bereid om met de gemeente te verkennen of in de behoefte aan extra woonruimte tot 2030 ook voorzien kan worden door tijdelijke huisvestingsvarianten.
- De gemeente blijft spreiding (van inkomens) en diversiteit hanteren om per ontwikkelplan te bepalen hoeveel sociale huur wenselijk is. Dit wordt bekeken vanuit de ordegrootte en de identiteit van een wijk of dorp en daarmee de draagkracht van de locatie.
- De gemeente spant zich in om oplossingen te vinden voor huisvesting van middeninkomens. Zij zet haar woonbeleid in ter stimulering van toevoeging van goedkope koopwoningen en vrije huursectorwoningen met een huurprijs tot maximaal circa €950.

Voordelen	Nadelen
• Woonvisie en prestatieafspraken leggen stevige wettelijke basis voor realiseren en beschikbaar houden van bij doelgroepen passende woningen. • Bieden goede basis voor onderbouwing woningbouwplannen ten behoeve van bestemmingsplannen en Ladder voor duurzame verstedelijking.	• Een woonvisie wordt doorgaans voor meerdere jaren vastgesteld. Het is daarom belangrijk om bij gewijzigde opvattingen over betaalbare huur en/of koop te checken of nieuw instrumentarium niet strijdig is met de lange termijn koers uit de Woonvisie.

Onderbouwing voor instandhoudingstermijn

Het huidige beleid geeft onderbouwing voor de noodzaak om goedkope huur- en koopwoningen te bouwen. Zowel lokale als regionale beleidskaders laten zien dat er een duidelijke vraag is aan dit segment (waarbij wordt gerefereerd aan recent uitgevoerd onderzoek). Er wordt in het beleid echter (nog) geen onderbouwing gegeven waarom het wenselijk is dat goedkope huur- en koopwoningen ook op de langere termijn voor het goedkope segment behouden moeten blijven. Het is daarom zaak om duidelijk aan te geven waarom deze instandhoudingstermijn belangrijk is. Om afspraken te kunnen maken met grondeigenaren over de instandhoudingstermijn zal hiervoor een goede argumentatie moeten worden gegeven.

4 Beoogd instrumentarium

Elk instrument heeft zijn voor- en nadelen. Voor de gemeente Wijchen is het in ieder geval belangrijk dat wordt ingezet op instrumenten waardoor met name sturing wordt gegeven aan het langdurig behoud van woningen in het goedkope segment. In de praktijk vragen veel instrumenten om extra inzet vanuit de ambtelijke organisatie. Bijvoorbeeld om nieuwe plannen te toetsen op het voldoen aan de gestelde voorwaarden, maar vaak ook een vorm van handhaving achteraf. Uiteraard primeert de volkshuisvestelijke opgave; welke instrumenten helpen bij het bouwen en behouden van goedkope woningen? Andere organisatorische en budgettaire randvoorwaarden zijn daaraan ondergeschikt. Tegelijkertijd kunnen de ogen niet worden gesloten voor de praktische uitvoerbaarheid van maatregelen, waaronder handhaving. De inzet op het vlak van uitvoering en handhaving verschilt per instrument. Daarom zal per instrument ook worden bekeken op welke wijze tot een passende vorm van handhaving kan worden gekomen.
Op basis van deze afwegingen in onderstaande set van instrumentarium ten behoeve van de bouw en het behoud van goedkope woningen geselecteerd. Eerst wordt ingegaan op instrumenten de gemeente reeds toepast en voortzet. Daarna wordt ingegaan op de instrumenten die op relatief korte termijn toe te passen zijn, gevolgd door instrumenten die wellicht kansrijk zijn voor Wijchen, maar nog wel om nadere uitwerking vragen.

4.1 Welke instrumenten zetten we voort?

Anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars

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.
De praktijk laat wel zien dat via anterieure overeenkomsten de bouw van goedkope / betaalbare koopwoningen vastgelegd kan worden, maar dat na oplevering woningen vaak al snel worden uitgebouwd, soms mede aangezet door ontwikkelaars die reeds bij de oplevering diverse uitbouwmogelijkheden aan kopers aanbieden. Vaak profiteert enkel de eerste koper op deze manier van de lage prijs. Bij verkoop zal de woning vaak in prijs stijgen door de aangebrachte waardevermeerdering. Dit kan ondervangen worden door bij anterieure overeenkomsten een combinatie van instrumenten op te nemen (zoals antispeculatiebeding en zelfbewoningsplicht).

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 verhalen van gemeentelijke kosten voor grondexploitatie gegarandeerd (aanleg van wegen, openbaar groen, etc.).

Voordelen	Nadelen
• Kostenverhaal (bijvoorbeeld aanleg openbare voorzieningen) geregeld. • Voorwaarden mogelijk.	• Langdurige beschikbaarheid van woningen voor doelgroep niet gegarandeerd zonder aanvullend instrumentarium.

Starterslening

De gemeente Wijchen 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 €36.700). 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 van bestaande en nieuwbouwwoningen ligt op maximaal € 250.000 inclusief verbeterkosten en meerwerk;
- de aanvrager gaat zelf in de woning wonen;

Voordelen	Nadelen
• Vergroot betaalbaarheid koopwoning voor bepaalde doelgroepen: steun in de rug om goedkopere/middeldure koopwoningen bereikbaar te maken voor starters.	• Relatief hoge rente. • Kan op de woningmarkt prijsverhogend effect hebben (dit wordt overigens bestreden in recent onderzoek door SVn). • Vraag is of de financiële bijdrage in de huidige krappe woningmarkt voldoende is om het aanbod voor starters te vergroten.

Grond(prijs)beleid

Bij verkoop van gronden kan de gemeente grondprijzen per woningcategorie hanteren, waaronder middeldure huurwoningen en goedkope / betaalbare 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 niet altijd stand.

Er kan wel worden afgesproken dat de woning onder de marktprijs op de markt komt als de gemeente een lagere grondprijs heeft gehanteerd. Dan is het wel zaak om goede afspraken te maken over eventuele

verkoop na enkele jaren door de eerste bewoner. Een combinatie van een lagere grondprijs in combinatie met een antispeculatiebeding ligt daarom voor de hand.
De gemeente Wijchen heeft in haar Grondprijzenbrief (2021) bepaald om de grondprijs voor sociale huur- en koopkavels te handhaven op het niveau van 2019, vooral doordat het vanwege de gestegen bouwkosten lastig is geworden om kwalitatieve goede sociale huur- en koopwoningen te realiseren. De laagste kavelprijs geldt voor sociale huurwoningen en sociale koopwoningen tot €120.000 (bijvoorbeeld bij kleine woningen). Voor sociale koopkavels tot €200.000 en middeldure huur (€752-€1.000) geldt een iets hogere kavelprijs. Bij sociale koopwoningen tot €200.000 wordt daarbij nog onderscheid gemaakt tussen woningen tot 140 m² en kavels die boven dit oppervlak zitten (tot een maximum van 175 m²).

Voordelen	Nadelen
• Kan bijdragen aan realiseren betaalbare woningen.	• Risico dat ontwikkelaar of eerste koper profiteert van lagere grondprijs. Aanvullende maatregelen (zoals antispeculatiebeding) zijn daarom noodzakelijk. • De mogelijkheden om te sturen in grondprijzen hangt sterk af van het grondbezit van de gemeente.

Verkoopregeling: KoopStart

Eerder is al het concept van KoopGarant toegelicht. Die regeling wordt op dit moment niet toegepast in Wijchen, maar het kan toch interessant zijn om opnieuw onder de aandacht te brengen van zowel corporaties als ontwikkelaars. Een andere verkoopregeling is KoopStart. Hierbij 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. Hierbij geldt dus geen terugkoopregeling (zoals bij KoopGarant).
Bij de verkoop van een aantal woningen in Huurlingsedam is door de ontwikkelaar KoopStart toegepast. De ervaring hierbij was dat verkoopprijzen hierdoor wel goedkoper werden, maar dat als gevolg van de algehele prijsstijgingen in de woningmarkt (en ook nieuwbouw) de woningen met deze koperskorting alsnog voor slechts een beperkt deel van de starters financieel haalbaar waren.

Voordelen	Nadelen
• Zorgt voor beschikbaarheid en regulering van koopwoningen die voor lagere- en midden-inkomens bereikbaar zijn (vanwege korting op verkoopprijs).	• Geen terugkoopregeling (en dus geen garantie op langdurige beschikbaarheid voor de doelgroep. • Twijfel of de koperskorting in de huidige woningmarkt (met sterke prijsstijgingen) nog voldoende effect heeft om betaalbaarheid voor starters te vergroten.

Kleinere bouwvormen

Door kleinere woningen te bouwen is het mogelijk om een marktconforme woning tegen een lagere prijs te bieden. Dit zijn woningen met minder m² woonoppervlak dan de huidige, gemiddelde woningen in de gemeente Wijchen, vaak in combinatie met een aangepaste indeling (1 à 2 slaapkamers in plaats van 3 of 4), lagere bouwhoogte en een kleiner kaveloppervlak (zodat uitbouwmogelijkheden automatisch beperkt worden). Overigens is het zeer lastig om uitbouwmogelijkheden helemaal te voorkomen (zie kader volgende pagina).
Voorbeelden van kleiner bouwen met een marktconforme prijs-/kwaliteitsverhouding zijn: grond-gebonden rug-aan-rugwoningen, gestapelde beneden-bovenwoningen en appartementen en piramide-

woningen. Dit soort woningtypen zijn goede alternatieven voor goedkope woningen met als voordeel dat ze vaak niet of lastig uit te breiden zijn. Dit biedt meer garantie op het ook op termijn beschikbaar blijven van dit woningsegment voor de betreffende doelgroepen.
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)



Tussen 2007 en 2009 is de wijk Lambrasse aan de A326 gebouwd, waarbij voor een deel rug-aan-rug woningen zijn gerealiseerd. Het zijn kleine woningen die zich richten op starters bestaande uit 1 of 2 persoonshuishoudens. Zodra gezinsuitbreiding volgt, zal men moeten doorstromen naar een ruimere woning, waardoor de kleine woning ook weer beschikbaar komt voor een volgende starter. In tegenstelling tot het voorbeeld uit Zwartebroek (zie hierboven) is er hier voor gekozen om de voorzijde niet als tuin, maar als oprit / garage in te richten. Ook bij huidige woningbouwlocaties in de gemeente Wijchen wordt samen met ontwikkelende partijen gekeken naar de mogelijkheden om kleine, lastig uit te breiden woonvormen te realiseren.

Figuur 4.1: Gemeente Wijchen. Rug-aan-rug woningen Lambrasse



Overigens betekent een kleine, lastig uit te breiden woning niet dat woningen helemaal geen waardeontwikkeling door zullen maken. Recent verkochte rug-aan-rug woningen in Lambrasse kenden inmiddels een marktwaarde van €250.000 tot €300.000, terwijl ze in het verleden voor €160.000 woningen in de markt zijn gezet. Maar deze woonvorm zet wel een zekere rem op de waardeontwikkeling. Deze kleinere bouwvormen (met weinig tot geen uitbreidingsmogelijkheden) zijn specifiek gericht op kleine huishoudens met beperkte financiële mogelijkheden. Daarnaast heeft de gemeente in haar Woonzorgvisie ook ambities ten aanzien van levensloopbestendige woningen. Beide ambities (kleine, niet uit te breiden woningen en levensloopbestendige woningen) zijn in de praktijk vaak lastig in één woonconcept te verenigen. Dit hoeft echter niet te betekenen dat de gemeente een van de ambities moet laten varen. Het vraagt wel om een goede afweging van locaties waar wellicht wat meer wordt ingezet op de bouw van kleine niet uit te breiden woningen en locaties waar wat meer wordt ingezet op levensloopbestendige woningen.
Tenslotte zal de bouw van kleinere woningen in veel gevallen leiden tot meer woningen op dezelfde oppervlakte. Dit betekent dat ook gekeken zal moeten worden naar de gevolgen voor de openbare ruimte en parkeerdruk (bijvoorbeeld het verlagen van de parkeernorm).

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. • Als de woningen eenmaal zijn gerealiseerd is daarna relatief weinig handhaving nodig	• Meningen verschillen over 'kwaliteit' en passendheid in lokale woningmarkt (te kleine woningen / kavels?) • Waardeontwikkeling kan nooit helemaal worden voorkomen. • Andere doelstellingen uit ons woonbeleid (bijvoorbeeld voldoende levensloopgeschikte woningen) worden niet direct met deze woningen behaald. • Goed nadenken over eventuele nadelige effecten op de openbare ruimte.

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/

4.2 Snel te implementeren maatregelen (+ passend bij lokale opgaven)

Zelfbewoningsplicht (nieuwbouw)

Door een zelfbewoningsclausule op te nemen in koopcontracten van nieuwbouwwoningen kunnen gemeenten voor een bepaalde periode vastleggen dat de koper zelf in zijn of haar woning moet wonen. Hierdoor is het niet mogelijk voor beleggers om nieuwbouwwoningen die als goedkope / betaalbare koopwoningen op de markt zijn gebracht, op te kopen en als particuliere huurwoning aan te bieden. Het

is overigens niet voldoende om een zelfbewoningsplicht alleen in de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente op te nemen. Het moet dus ook expliciet in het koopcontract van de bewuste woning worden opgenomen.

In het verleden heeft de gemeente Wijchen bij verschillende nieuwbouwprojecten een zelfbewoningsplicht gehanteerd, vaak in combinatie met een antispeculatiebeding (zie verderop). Dit gold bijvoorbeeld voor (een deel van) de woningen in Lambrasse, Kerkeveld en De Lingert. Hierbij gold telkens een zelfbewoningsplicht voor 10 jaar. Daardoor had de zelfbewoningsplicht in Wijchen vooralsnog een tijdelijk effect. Als de woning na die tien jaar wordt verkocht, bestaat de kans dat de woning alsnog wordt verkocht aan een belegger (om de woning als huurwoning aan te bieden). Een zelfbewoningsplicht voor een bepaalde periode betekent overigens niet dat de bewoner ook de gehele periode in de woning moet blijven wonen. Het staat hem/haar vrij om de woning in de tussentijd te verkopen (mits er geen antispeculatiebeding van kracht is). Maar de volgende koper zal dan (mits de afgesproken termijn nog niet verlopen is) ook zelf de woning moeten bewonen.

Om te zorgen dat de zelfbewoningsplicht ook daadwerkelijk effect sorteert, zal handhaving plaats moeten vinden. Dat betekent een controle of verkopers, kopers, makelaars en notarissen op de hoogte zijn van deze voorwaarde en er ook naar handelen. Om dit goed te kunnen controleren zal de gemeente tijdig op de hoogte moeten worden gebracht als een woning met zelfbewoningsplicht op de markt komt. Alternatief is dat er meer steekproefsgewijs controles gaan plaatsvinden over naleving van de zelfbewoningsplicht. In beide gevallen is het wenselijk om controles vooral rond de verkoop / mutatie van de woning uit te voeren. Anders kunnen vervelende situaties voorkomen waarbij huishoudens die al lange tijd in een woning wonen, alsnog uit huis geplaatst worden vanwege het niet naleven van de zelfbewoningsplicht (waarvan ze mogelijk zelf het bestaan niet af wisten). Het wordt echter complex als de zelfbewoningsplicht geldt voor woningen die gebouwd zijn op gronden van derden. In principe is de eigenaar / ontwikkelaar van de grond verantwoordelijk voor de handhaving van de zelfbewoningsplicht en het innen van een boete (als dat bij het niet naleven van de regels kan worden opgelegd). De vraag is of zo'n handhavingstaak ook wel past bij de werkzaamheden van een ontwikkelende partij (en dus in de praktijk wel toegepast gaat worden).

Een zelfbewoningsplicht voor nieuwbouw kan op relatief korte termijn worden ingevoerd, zeker daar waar het gronden in eigendom van de gemeente betreft. Wel zal er na moeten worden gedacht over belangrijke randvoorwaarden:

- Wordt een zelfbewoningsplicht toegepast op alle nieuwbouwwoningen / -projecten?
- Zo nee, in welke situaties zal zelfbewoningsplicht wel / niet worden toegepast?
    - Bijvoorbeeld verhuur aan directe familie wel toestaan? Andere omstandigheden waarbij verhuur wel mogelijk is?
- Wat is een reële looptijd voor de zelfbewoningsplicht?

Voordelen	Nadelen
• Voorkomt opkopen en verhuren van goedkope koopwoningen als particuliere huurwoning.	• Administratieve last: handhaving, controle • Een zelfbewoningsplicht alleen geeft nog geen garantie dat goedkope woningen ook gebouwd worden (zegt niks over de hoogte van de marktwaarde van de betreffende woning) en het behoud van goedkope woningen. • Bij gronden die niet in eigendom zijn van de gemeente kan een zelfbewoningsplicht alleen op basis van wederzijdse afspraken (anterieure overeenkomst) worden ingevoerd. • Geldt alleen voor nieuwbouw.

Ketting-/antispeculatiebeding

Een antispeculatiebeding is een beding dat opgenomen wordt in het koopcontract van nieuwbouwkoopwoningen die worden gerealiseerd voor een specifieke doelgroep. Net als bij de zelfbewoningsplicht is alleen het benoemen in de Algemene Verkoopvoorwaarden dus niet voldoende. Het beding is erop gericht om speculatie in de eerste jaren van bewoning te voorkomen. Dit wordt bewerkstelligd door in het koopcontract 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. Net als bij de zelfbewoningsplicht geldt voor het antispeculatiebeding dat handhaving en het opleggen van een boete complex wordt als het woningen op gronden van derden betreft.

Er lijkt overigens 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. In de gemeente Wijchen is in het verleden meermaals een antispeculatiebeding gehanteerd (vaak samen met een zelfbewoningsplicht), bijvoorbeeld in (delen van) Lambrasse, Kerkeveld en De Lingert. Hierbij is telkens uitgegaan van een termijn van 10 jaar.

Er zijn geen exacte analyses gemaakt van het effect van de maatregel. Wel geldt in algemene zin het beeld dat de eerste bewoners relatief lange tijd in de woning gewoond hebben. Ook heeft de invoering van een antispeculatiebeding destijds tot weinig discussie geleid bij betrokken ontwikkelaars en de kopers.

De uitvoering van een antispeculatiebeding is wel complex. 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. Bovendien is de woning in een krappe woningmarkt mogelijk alleen voor de eerste bewoners bereikbaar: bij de eerste mutatie (ook al is dat op z'n vroegst na 10 jaar) wordt de woning voor de marktprijs verkocht waardoor de kans groot is dat de woning dan niet meer bereikbaar is voor de doelgroep.

Een antispeculatiebeding kan op redelijk korte termijn worden geïmplementeerd, zeker gezien de vele ervaringen in eerdere nieuwbouwprojecten in Wijchen. Wel zal er -net als bij de zelfbewoningsplicht- goed nagedacht moeten worden over diverse randvoorwaarden (Welke woningen / projecten komen in aanmerking? Welke looptijd zal worden gehanteerd?).

Voordelen	Nadelen
• Moedwillige speculatie wordt voorkomen. • Financiële verrekening levert geld op dat weer kan worden ingezet voor bijvoorbeeld realiseren van goedkope/betaalbare woningen.	• Administratieve last: handhaving, controle, veel discussie over indexering en/of verrekening zelf aangebrachte voorzieningen. • Na eerste mutatie wordt woning tegen marktprijs verkocht en is mogelijk niet meer bereikbaar voor gewenste doelgroep.

4.3 Nader uit te werken maatregelen (+ passend bij lokale opgaven)

Specifieke terugkoop- / verkoopregelingen: KoopGarant

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). Daarom is er de laatste jaren een terugtrekkende beweging van woningcorporaties. Belangrijk is daarom

om in eerste instantie het gesprek te voeren met de woningcorporaties Talis en De Kernen over gewenste doelstellingen en effecten, en op basis daarvan te verkennen welke rol zij daarin kunnen c.q. willen vervullen. Desgewenst kunnen voorwaarden op maat gemaakt worden en vervolgens in (prestatie)afspraken worden vastgelegd. Eventueel kan de wens ook bij een andere woningcorporatie in de regio worden uitgezet. Indien de woningcorporaties geen medewerking willen verlenen, kunnen andere partijen mogelijk een rol vervullen, zoals ontwikkelaars, aannemers, beleggers en 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.
De meest bekende terugkoopregeling is KoopGarant. Hierbij bieden woningcorporaties en/of ontwikkelaars een woning (bestaand of nieuw) aan voor een lagere prijs dan de marktwaarde inclusief terugkoopgarantie aan de koper. Op het moment van terugkoop deelt de woningcorporatie of ontwikkelaar de waardeontwikkeling met de koper volgens een vaste formule.

Voorbeeld: Regeling betaalbaar wonen gemeente Zaanstad

Er zijn ook gemeenten die zelf een eigen koopconstructie in het leven hebben geroepen om betaalbare woningen te kunnen bieden. Zo heeft de gemeente Zaanstad 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)

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.

Voordelen	Nadelen
• Zorgt voor beschikbaarheid en regulering van koopwoningen die voor lagere- en midden-inkomens bereikbaar zijn (vanwege korting op verkoopprijs). • Langdurige beschikbaarheid van woningen voor doelgroep gegarandeerd door terugkoop-garantie.	• Medewerking externe partij is nodig: – Woningcorporaties zijn terughoudend – Wie stapt erin en wil risico lopen? • Veel gehoorde klacht is dat een waardevermeerdering door verbouwingen en woningverbeteringen niet wordt meegenomen. Daarnaast bestaan er vermoedens dat sommige taxateurs zich bij het bepalen van de koopprijs sterk laten sturen door de wens van de woningcorporatie of ontwikkelaar

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 erfpacht-canon 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.

Duokoop: Erfpacht via de Nationale Grondbank (DNGB)
DNGB (voorheen Nationale Grondbank) biedt aan particulieren de mogelijkheid van Duokoop aan. Daarmee koopt de particulier de woning, maar niet de grond. Daarover betaalt men een erfpachtcanon aan DNGB. Daardoor is de aanschaf van de woning goedkoper dan als men zowel de woning als grond zou kopen. Doordat DNGB de grond koopt, hoeft de gemeente de grond niet te kopen (en dus ook niet voor bank te spelen). Keerzijde is dat de gemeente ook geen zeggenschap heeft over de duur van de erfpacht. De bewoner kan de erfpacht op elk gewenst moment afkopen. Daardoor is er geen garantie dat de woning op lange termijn betaalbaar blijft. Daarnaast gelden ook andere nadelen zoals die voor andere erfpachtconstructies gelden (terughoudendheid bij banken over verstrekken hypotheek, risico op stijgende woonlasten)

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. Inmiddels overwegen steeds meer gemeenten om woningen via erfpacht aan te bieden om daarmee woningen tegen een lagere prijs te kunnen bieden.

Voordelen	Nadelen
• Woningen beter bereikbaar voor huishoudens met lagere-/middeninkomens, omdat grond niet meegefinancierd wordt. • Denkbaar in de vorm van Koopgarant (moderne vorm van erfpacht). • Als er sprake is van eeuwigdurende erfpacht, wordt de kans vergroot dat de woning voor langere tijd betaalbaar blijft. • Biedt de gemeente de mogelijkheid tot langjarige sturing over het gebruik van grond en opstallen.	• 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. Bij de bepaling van de hoogte van de hypotheek wordt rekening gehouden met de canon. Dit kan een aanzienlijke beperking betekenen van de hypotheek. De canon wordt daarnaast 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. • In zeer overspannen woningmarkten zal van erfpacht weinig dempende werking uitgaan voor de verkoopprijs (zie bijvoorbeeld Amsterdam).

Vergunningplicht opkopen en verhuren

Een zelfbewoningsplicht was tot nu toe alleen mogelijk bij nieuwbouw (zie paragraaf 4.1). Vanaf 1 januari 2022 wordt het voor gemeenten mogelijk om een vergunningplicht in te stellen voor de aankoop en

verhuur van bestaande koopwoningen. Dit zal de gemeente dan moeten vastleggen in de Huisvestingsverordening. Er zijn echter wel een aantal voorwaarden die hierbij van kracht zijn:

- De vergunningplicht kan alleen gelden voor goedkope en middeldure koopwoningen[3]
- De gemeente moet onderbouwen voor welke buurten / gebieden binnen de gemeente zo'n vergunningplicht noodzakelijk is, bijvoorbeeld doordat op de betreffende plek sprake is van woningschaarste of doordat het opkopen en verhuren een negatief effect heeft op de leefbaarheid. Het is dus niet mogelijk om zonder nadere toelichting de vergunningplicht voor de hele gemeente in te voeren.
- In drie situaties is de gemeente verplicht om een vergunning te verlenen:
    - De verhuur is gericht aan een of meerdere familieleden, in de eerste of tweede graad.
    - 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.
    - De te verhuren woonruimte maakt onlosmakelijk deel uit van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.
- Bij een afwijzing voor een vergunning geldt het verbod op verhuur voor vier jaar. Na deze vier jaar mag de koopwoning 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.

Om een goed beeld te krijgen van de omvang van het opkopen en verhuren van woningen in de gemeente Wijchen (ook wel buy-to-let genoemd) is nader onderzoek nodig. Dan kan ook beter bepaald worden of het in zodanige omvang voor komt dat een vergunningplicht noodzakelijk is (en op welke plekken in de gemeente).
In principe zal deze vergunningplicht structureel onderdeel gaan uitmaken van de Huisvestingsverordening. Wel zal het Ministerie van Binnenlandse Zaken elke vijf jaar dit onderdeel evalueren om te zien of de vergunningplicht nog langer noodzakelijk is.

Voordelen	Nadelen
• Moedwillige speculatie wordt voorkomen. • Voorkomt opkopen en verhuren van goedkope koopwoningen als particuliere huurwoning. • Kan zowel voor nieuwbouw als bestaande bouw gelden.	• Administratieve last: handhaving, controle • Goede onderbouwing nodig in de selectie van gebieden / buurten waar dit instrument nodig is. • Aantonen causale relatie tussen opkopen en negatieve effecten op leefbaarheid is lastig • Zwaar juridisch instrument voor (mogelijk) beperkt effect; hoeveel goedkope en middeldure koopwoningen zijn er die vanuit de bestaande voorraad daadwerkelijk worden opgekocht.

Woningsplitsing en -omzetting

Conform de Huisvestingswet (2014) kunnen gemeenten sturing uitoefenen op de woonruimteverdeling en het hanteren van urgentiecategorieën als het gaat om de sociale en middeldure huur. In de huisvestingsverordening kunnen ook wijzigingen ten aanzien van de woningvoorraadsamenstelling (zoals het splitsen, omzetten, samenvoegen van woningen) vergunningplichtig gemaakt worden. Dat kan zowel voor huur- als koopwoningen. Bij woningsplitsing wordt een zelfstandige woning in meerdere zelfstandige eenheden opgedeeld. Bij omzetting wordt een zelfstandige woning in meerdere onzelfstandige eenheden (vaak kamers) opgedeeld.

[3] Het is aan de gemeenten zelf om de prijsgrenzen bij de termen 'goedkoop' en 'middelduur' te bepalen.

Een vergunningplicht voor woningsplitsing en -omzetting kan soms een bijdrage leveren aan het vergroten van het aanbod aan betaalbare koopwoningen, soms juist een belemmering. Met name als de bestaande woningvoorraad uit veel goedkope koopwoningen bestaat kunnen splitsing en omzetting ongewenst zijn, omdat hierdoor een deel van de goedkope zelfstandige woningvoorraad van de markt verdwijnt. Maar als er in de bestaande woningvoorraad veel grote (en daardoor misschien moeilijk verkoopbare) woningen zitten, kan woningsplitsing juist er toe bijdragen dat een dure, grote woning wordt aangepast naar meerdere kleinere, betaalbare woningen. In zo'n situatie is een vergunningplicht voor splitsing niet gewenst.

Pilot Talis: Woningdelen

Woningcorporatie Talis voert op dit moment een pilot uit waarbij een eengezinswoning in de sociale huur wordt omgezet in meerdere (in de praktijk vooral twee) onzelfstandige eenheden. Op de eerste verdieping worden twee woonruimtes gecreëerd bestaande uit een eigen slaap- en badkamer. De begane grond (keuken en woonruimte) wordt een gedeelde voorziening. Met deze pilot kan op relatief eenvoudige wijze het woningaanbod in de sociale huur worden uitgebreid en kunnen woningzoekenden sneller aan woonruimte worden geholpen die bovendien goedkoper is dan wanneer men een volledige zelfstandige eengezinswoning zou gaan huren. Het gaat tot nu toe om drie woningen (een in Wijchen, twee in Nijmegen). Resultaten van de pilot zijn nog niet bekend.

Welke onderdelen heeft gemeente Wijchen in haar huisvestingsverordening?

In de huidige Huisvestingsverordening van de gemeente Wijchen is het vergunningstelsel alleen van toepassing op sociale huurwoningen (met huurprijs tot de huurtoeslaggrens, zie artikel 2 van de Huisvestingsverordening Wijchen 2020). Toewijzing van sociale huurwoningen verloopt via een aanbodmodel (op basis van meettijd) en lotingmodel (circa 15% van het jaarlijks toe te wijzen woningen). Daarnaast kan tot maximaal 30% van de vrijkomende voorraad (aangeboden via het aanbodmodel) uitgesloten worden voor urgent woningzoekenden (zoals vergunninghouders, woningzoekenden die verblijven in tijdelijke opvang, ontvangers en verleners van mantelzorg, bewoners van een complex waar herstructurering plaatsvindt).

Er is dus geen vergunningplicht voor het splitsen, omzetten of samenvoegen van huur- of koopwoningen. Daarmee kan het relatief eenvoudig zijn om bestaande woningen te splitsen in meerdere zelfstandige eenheden. Hierdoor kan het aanbod aan goedkope huur- of koopwoningen worden vergroot. Het is wel goed om als gemeente na te denken over het faciliteren van woningeigenaren om splitsing toe te passen. Bijvoorbeeld door via diverse kanalen meer bekendheid en informatie te geven aan de mogelijkheden om een woning te splitsen. Meerdere gemeenten zijn al actief op dit vlak. Overigens zal daarnaast ook het bestemmingsplan ruimte moeten bieden om splitsing of omzetting van een woning mogelijk te maken.

Tegelijkertijd is het wel goed om als gemeente na te denken of er situaties kunnen voorkomen waarbij splitsen of omzetting niet gewenst is (bijvoorbeeld bepaalde plekken binnen de gemeente waar het niet gewenst is, of specifieke prijssegmenten waarbij splitsing niet gewenst is). Mogelijk dat hiervoor alsnog in de toekomst extra voorwaarden voor in de huisvestingsverordening worden opgenomen.

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 (bijvoorbeeld boerderijen in het buitengebied) aantrekkelijk te maken voor kleinere huishoudens.	• Administratieve last: handhaving, controle, vergunningverlening. • Gemeente kan voorwaarden scheppen voor meer splitsing / omzetting, maar ontwikkelaars en beleggers 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) • Weinig mogelijkheden om bij splitsing of omzetting een specifieke doelgroep aan te wijzen voor wie de woonruimte bedoeld is. Dit kan leiden tot ongewenste effecten. • Zonder goede voorwaarden kan splitsing / omzetting leiden tot een afname van zelfstandige betaalbare koopwoningen.

Regels voor woningomzetting via Wabo

De gemeente Wijchen hanteert voor woningomzetting (dus van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige kamers) wel enige regelgeving. Grondslag hiervoor is niet de huisvestingsverordening, maar de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo). Uitgangspunt is dat het omzetten naar kamers zeker niet onmogelijk wordt gemaakt, maar dat er wel enkele voorwaarden aan verbonden zijn. Die voorwaarden zijn voor woningen met een WOZ-waarde tot €172.000 wat strenger (verhuur aan maximaal 2 personen) dan voor duurdere woningen (verhuur aan maximaal 4 personen), juist om te voorkomen dat goedkope woningen op grote schaal aan de voorraad onttrokken worden.

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 tijd 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.

In de Woonvisie Thuis in Wijchen wordt nadrukkelijk gesproken over het ondersteunen van initiatieven voor vernieuwende woonvormen (al wordt de wooncoöperatie hier niet als voorbeeld genoemd).

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

Bijlage I: Overige instrumenten

Naast de voorgestelde instrumenten voor bouw en behoud van goedkope huur- en koopwoningen, zijn er nog andere maatregelen mogelijk. In deze bijlage wordt een beknopte beschrijving gegeven van overige instrumenten, inclusief de argumentatie van Companen waarom het niet voor de hand ligt om deze instrumenten (op dit moment) in de gemeente Wijchen in te zetten:

Doelgroepenverordening

De doelgroepenverordening vormt in combinatie met het bestemmingsplan een wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. De verordening heeft alleen betrekking op nieuwbouw. Om de verordening toe te passen moet dit in het betreffende bestemmingsplan en het bijbehorende exploitatieplan worden vastgelegd. In de doelgroepenverordening kan 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 [4]), inclusief wijze van indexering;
- de doelgroepen (aan de hand van inkomensgrenzen);
- 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).

In artikel 3.1 Wro is bepaald dat gemeenten in het bestemmingsplan ten behoeve van de uitvoerbaarheid van de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen percentages van woningbouwcategorieën kunnen opnemen. In een exploitatieplan kunnen daarnaast ook het aantal en de situering van desbetreffende woningen worden vastgelegd. De categorieën die de gemeente mag hanteren in het bestemmingsplan (en exploitatieplan) zijn nader bepaald in artikel 3.1.2 lid 1 Bro.

Waarom niet?

De doelgroepenverordening wordt bij de invoering van de Omgevingswet (naar verwachting juli 2022) opgenomen in het Omgevingsplan. De vraag is daarom of het zinvol is om voor de relatief korte overgangstijd nog een aparte doelgroepenverordening op te stellen. Dat is alleen aan de orde als er op korte termijn besluiten moeten worden genomen over woningbouwinitiatieven (op niet gemeentelijke gronden), waarbij gemeente en ontwikkelende partijen niet via anterieure overeenkomsten de geambieerde ambities ten aanzien van betaalbare woningen waarmaken. Dat lijkt op dit moment niet aan de orde te zijn. De verwachting is dat bij de komende projecten wel het gewenste percentage betaalbare huur- en koopwoningen worden gerealiseerd (deels door woningbouw op gemeentelijke gronden, deels door anterieure overeenkomsten op locaties van particuliere eigenaren). Daarnaast geldt dat de doelgroepenverordening enkele beperkingen kent. De verordening kan alleen worden toegepast op nieuwbouw en de instandhoudingstermijn kent (zeker met betrekking tot sociale koopwoningen) een tijdelijk karakter. Verder zal handhaving door de gemeente moeten plaatsvinden om te kijken of met name de instandhoudingstermijn wordt nageleefd (bijvoorbeeld door te checken op recente koopovereenkomsten).

Daarom luidt het advies om vooralsnog geen doelgroepenverordening in te voeren. Bij het in werking treden van de Omgevingswet is het advies om te bekijken of er alsnog noodzaak is om richtlijnen vast te

[4] Het Rijk heeft bekend gemaakt dat de grens voor een sociale koopwoning in een bestemmingsplan wordt gekoppeld aan de NHG-kostengrens (€ 325.000 voor 2021). Zo kunnen gemeenten meer starters en middeninkomens duurzaam aan een koopwoning helpen. Daarnaast wordt gekeken hoe die sociale koopwoningen vervolgens ook op de lange termijn betaalbaar en beschikbaar blijven voor starters en middeninkomens (zelfbewoningsplicht).

leggen ten aanzien van woningcategorieën, prijsgrenzen en instandhoudingstermijnen, mochten de ambities ten aanzien van betaalbare woningen in recente projecten niet bewerkstelligd zijn.

Samenwerkingsafspraken met private partijen

Als partijen meer betaalbare huur- of koopwoningen willen realiseren, kunnen zij op basis van vrijwilligheid onderling (privaatrechtelijke) afspraken maken en zo tot lokaal maatwerk komen. Met beleggers, ontwikkelaars of grootgrondeigenaren kan de gemeente, los van concrete bouwplannen, samenwerkingsafspraken maken. In de wet is vastgelegd dat gemeenten voorschriften mogen stellen die de publiekrechtelijke kaders doorkruisen. Om die reden mogen afspraken over een aantal thema's *niet* privaatrechtelijk worden gemaakt:

- Minimale woningkwaliteit (Bouwbesluit 2012). Wel over de woninggrootte/type. Ook een hogere duurzaamheidsambitie (meer dan minimale vereiste: BENG) is in onderling overleg wel mogelijk.
- Vergunningverlening (Wabo). Er kan niet privaatrechtelijk worden afgesproken dat de gemeente de vergunning verleent of dat de gemeente andere termijnen of criteria hanteert dan zijn vastgelegd in de Wabo.
- Woningtoewijzing (Huisvestingswet). Er kan privaatrechtelijk geen afspraak gemaakt worden over toewijzing aan personen uit de beoogde doelgroep (is publiekrechtelijk).

Waarom niet?

Samenwerkingsafspraken met ontwikkelende partijen creëren commitment over de bouwopgave, maar langdurige beschikbaarheid van betaalbare woningen voor de doelgroep zijn niet gegarandeerd zonder aanvullend instrumentarium.

Huurkoopconstructies: KoopLater

Bij huurkoopconstructies (zoals KoopLater) 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).

Waarom niet?

Huurkoopconstructies dragen wel bij aan de bouw van goedkope koopwoningen, maar niet aan langdurig behoud voor de doelgroep. Koopconstructies die aan beide doelstellingen tegemoetkomen (zoals KoopGarant en erfpacht) liggen daardoor meer voor de hand.

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 gegronde redenen heeft waardoor niet aan dit minimumpercentage kan worden voldaan (bijvoorbeeld een complexe inbreidingslocatie, programma leent zich niet voor de beoogde locatie), 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.

Waarom niet:

Een compensatiefonds geeft alleen garantie dat een financiële bijdrage wordt geleverd voor de bouw van een goedkope / betaalbare huur- of koopwoning (maar geen garantie dat deze woningen ook daadwerkelijk gebouwd worden). In de praktijk komt het vaak voor dat ontwikkelaars geneigd zijn om de financiële bijdrage te betalen (om zodoende geen goedkope / betaalbare woningen te hoeven bouwen).

Bijlage II: Schematische overzicht instrumenten

In onderstaand schema zijn alle mogelijke instrumenten om sturing te geven aan de bouw en/of behoud van goedkope /betaalbare woningen weergegeven, inclusief de beleidskaders. De effecten per instrument (gericht op de huur- of koopsector, zorgt het voor de bouw en/of behoud van goedkope woningen, effect op ambtelijke inzet) is gebaseerd op de (landelijk geldende) wettelijke mogelijkheden en landelijke ervaringen ten aanzien van de benodigde capaciteit van de ambtelijke organisatie. Vervolgens zijn de instrumenten besproken met de gemeentelijke organisatie. Op basis daarvan heeft Companen een advies gemaakt voor een rangvolgorde die specifiek voor de gemeente Wijchen geldt, verdeeld naar:

1. Instrumenten die al door de gemeente Wijchen worden toegepast en waarbij het voor de hand ligt om deze in de toekomst ook voort te zetten
2. Te overwegen instrumenten
    a. Snel te implementeren instrumenten
    b. Instrumenten die kansrijk zijn voor Wijchen, maar nog wel nader uitgewerkt moeten worden voor de lokale situatie
3. Instrumenten waarbij het niet voor de hand ligt om deze te overwegen voor de gemeente Wijchen

Instrument	Type instrument	Externe partij nodig?	Is instrument bestemd voor sturing huur en of koopsector?	Zorgt instrument voor de bouw van goedkope woningen?	Zorgt instrument voor langdurige beschikbaar-heid goedkope woningen?	Benodigde capaciteitsvraag gemeentelijke organisatie	
						Implementatie instrument	Uitvoering instrument
Beleidskaders							
Woonvisie	Beleid		Huur + Koop	✓	✓	Zwaar	Licht
Prestatieafspraken	Beleid	Woningcorporaties	Huur	✓	✓	Zwaar	Licht
Maatregelen die de gemeente al toepast							
Anterieure overeenkomsten	Juridisch	Ontwikkelaars	Koop	✓		Zwaar	Licht
Starterslening	Financieel		Koop	✓		Matig	Matig
Grond(prijs)beleid	Financieel		Huur + Koop	✓		Matig	Licht
Verkoopregeling KoopStart	Financieel	Woningcorporaties, Ontwikkelaars	Koop	✓		Matig	Licht
Kleinere bouwvormen	Overig	Woningcorporaties, Ontwikkelaars	Huur + Koop	✓	✓	Matig	Licht
Te overwegen instrumenten							
Snel te implementeren							
Zelfbewoningsplicht (Nieuwbouw)	Juridisch	Ontwikkelaars (indien geen gemeentegrond)	Koop		✓	Matig	Zwaar
Antispeculatiebeding	Juridisch	Ontwikkelaars (indien geen gemeentegrond)	Koop		✓	Matig	Zwaar
Nader uit te werken							
Terugkoopregeling KoopGarant	Financieel	Woningcorporaties, Ontwikkelaars	Koop	✓	✓	Matig	Licht
Erfpacht	Juridisch		Koop	✓	✓	Zwaar	Zwaar
Huisvestingsverordening: Opkoopbescherming	Juridisch		Koop		✓	Matig	Zwaar
Huisvestingsverordening: Vergunningplicht splitsing	Juridisch		Koop	✓	✓	Matig	Zwaar
Wooncoöperatie	Financieel	Bewoners, Financiers	Huur + Koop	✓	✓	Licht	Matig
Maatregelen die niet worden overwogen							
Doelgroepenverordening	Juridisch		Huur + Koop	✓	✓	Matig	Zwaar
Samenwerkingsafspraken private partijen	Overig	Ontwikkelaars, beleggers	Huur + Koop	✓		Matig	Matig
Verkoopregeling KoopLater	Financieel	Woningcorporaties, Ontwikkelaars	Koop	✓		Matig	Licht
Compensatiefonds	Financieel	Woningcorporaties, Ontwikkelaars	Huur	✓		Matig	Licht