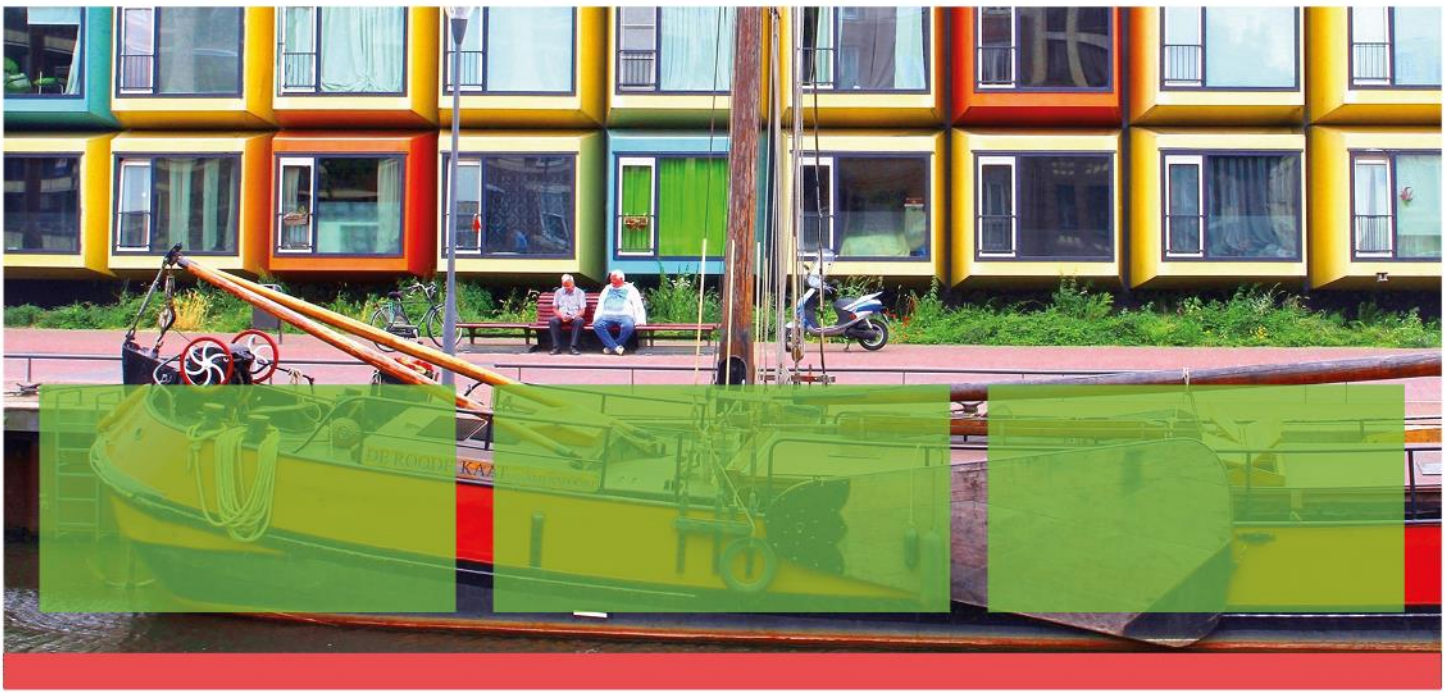
Nota Regie op sociale woningbouw voor koop en huursector

Gemeente Urk

02-11-2021

Rapportage



COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

DATUM	02-11-2021
TITEL	Nota Regie op sociale woningbouw voor koop en huursector
OPDRACHTGEVER	Gemeente Urk
AUTEUR(S)	Bram Klouwen Jan van Deursen
PROJECTNUMMER	184.104

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 Schematische weergave en advies **3**

2.1 Instrumentarium in één oogopslag 3

2.2 Advies 3

3 Beleidskaders **5**

4 Beoogd instrumentarium **6**

4.1 Welke instrumenten zetten we voort? 6

4.2 Welke nieuwe instrumenten stellen we voor? 9

Bijlage I: Overige instrumenten **17**

1 Inleiding

De gemeente Urk heeft recentelijk de Visie wonen en het Programma wonen geactualiseerd. In de nieuwe Visie wonen geeft de gemeente aan dat zij zal zorgen voor voldoende passende woningen voor haar doelgroepen waarbij gestreefd wordt naar “de juiste woning op de juiste locatie, op het juiste moment, voor de juiste doelgroep, voor de juiste prijs door de juiste partij (6j’s).

Hierbij streeft de gemeente naar een samenstelling van de woningvoorraad die past bij de toekomstige bevolking. Om deze visie om te zetten in realiteit, zijn er een aantal opgaven geïdentificeerd. Naast het creëren van meer woningen voor starters, het opgang brengen van doorstroom en het realiseren van meer sociale- en middenhuur woningen, is er een opgave opgenomen om te borgen dat woningen terecht komen bij de doelgroepen waarvoor zij bestemd zijn (denk aan starters, jonge senioren tot 75 jaar etc.). Terwijl dit voor sociale- en middenhuur goed te organiseren is, is het voor goedkope koopwoningen een stuk lastiger om woningen aan bepaalde doelgroepen toe te wijzen. Daarnaast is het ook lastig om de woning ook betaalbaar te houden als de eerste bewoner de woning weer gaat verkopen. Aan de andere kant blijven de prijzen van woningen stijgen en wordt het steeds lastiger voor bepaalde groepen op Urk (denk bijvoorbeeld aan starters) om aan een betaalbare woning te komen.

De gemeente heeft aangegeven dat het alle passende privaatrechtelijke, publiekrechtelijke en financiële instrumenten en maatregelen wil benutten om de voorraad sociale en middenhuur woningen, evenals het aanbod van goedkope koopwoningen te vergroten en te behouden voor de doelgroep. Zo hoopt de gemeente dat ook toekomstige Urkers kunnen profiteren van de investeringen die nu worden gedaan.

Leeswijzer:

Deze nota geeft een overzicht van de beleidshandvatten die de gemeente heeft om woningen betaalbaarder te bouwen en te behouden voor de doelgroep. Dit wordt gedaan aan de hand van de volgende stappen:

1. Een overzicht van 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 op Urk
3. Overzicht van gevolgen voor de gemeentelijke organisatie, zowel voor de implementatie van instrumenten als de uitvoering daarvan.

In hoofdstuk 2 geven we schematisch weer welke instrumenten mogelijk zijn, voorzien van een waardering. Tevens formuleren wij een gericht advies. In hoofdstuk 3 gaan we in op de bestaande beleidskaders. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van het beoogde instrumentarium, zowel nieuwe instrumenten (4.1) als bestaande instrumenten die we willen voortzetten wellicht in een andere vorm (4.2). Bijlage 2 geeft een overzicht van instrumenten die we niet overwegen in te zetten en waarom.

Definities typologieën en prijsklassen:

Definities type woningen

In deze nota beschrijven we maatregelen die betrekking hebben op de volgende type woningen:

- Sociale huur: woningen met een huurprijs tot €752,33 p/m
- Middenhuur: woningen met een huurprijs tot ongeveer €1.000 p/m
- Sociale/goedkope koop: woningen met een koopprijs tot €250.000

- Betaalbare koop: woningen met een koopprijs tot de NHG grens (€325.000 in 2021)

Definitie Urker starter

Naast de verschillende prijsklassen van woningen wordt in deze notitie ook gesproken over het concept starter of ook wel koopstarter. Een starter is iemand die voor het eerst een woning koopt of huurt, een koopstarter specifiek iemand die voor het eerst een woning koopt. Voor deze nota is vooral de koopstarter van belang aangezien de verkoopprijs van particuliere woningen moeilijker te reguleren is dan de verhuurprijs van huurwoningen. Daarom wordt in deze nota met starter in principe een koopstarter bedoelt tenzij anders aangegeven.

Onderzoek van het Kadaster laat zien dat de gemiddelde koopstarter in Nederland rond de dertig jaar is. Op basis van gesprekken en onderzoek gedaan door de gemeente komt naar voren dat op Urk dit enigszins verschilt. Hier zijn starters vaak wat jonger. Uit dit onderzoek komt de volgende definitie voor de Urker (koop)starter naar voren:

- Alleenstaanden of koppels tussen de 18-30 jaar die voor het eerst een woning kopen met een inkomen tussen de €35.000 - €50.000[1]

Definitie overige Urker doelgroepen

Naast starters worden in de Visie wonen een aantal andere doelgroepen aangewezen die voor deze nota relevant zijn. Dit betreft de volgende doelgroepen:

- Doorstromende senioren (1-2 persoonshuishoudens. 65-74 jaar)
- Bijzondere doelgroepen:
    - Huishoudens met een zorgvraag (Senioren en mensen met een beperking of onbegrepen gedrag)
    - Huishoudens met een laag inkomen (tot de huurtoeslaggrens)
    - Arbeidsmigranten
    - Statushouders
- Overige doorstromers (gezinnen en 1-2 persoons huishoudens tot 25-54 jaar)

[1] Op basis van de huidige rentestanden in 2021 leidt dit tot een maximale leencapaciteit van ongeveer 150.000 - €245.000

2 Schematische weergave en advies

2.1 Instrumentarium in één oogopslag

Naam	Omschrijving	Type maatregel	Ambitie gemeente m.b.t. goedkope woningen						Weging complexiteit / inspanning gemeentelijke organisatie	
			Juiste woning op de Juiste locatie			Juiste doelgroep	Juiste prijs (betaalbaar-heid)	Afhankelijk van de juiste partij/ beleid		
			Realisatie	Huur/Koop	Beschikbaarheid				Implementatie	Uitvoering
Gemeentelijke beleidskaders en afspraken om woningen te realiseren										
Visie wonen + Programma wonen 1.0	Uitwerking gemeentelijk woonbeleid	Beleidskader	X	Huur/Koop	X	Alle	X		Zwaar	Zwaar
Prestatieafspraken en woningbouwakkoorden	Afspraken met corporaties en huurders w.b.t. het uitvoeren van de doelen in de woonvisie	Beleidskader	X	Huur/Koop	X	Bijzondere doelgroepen	X	Woning corporaties/Visie wonen	Zwaar	Zwaar
	Afspraken met ontwikkelaars w.b.t het uitvoeren van de doelen in de woonvisie	Beleidskader	X	Huur/Koop	X	Alle	X	Ontwikkelaars / Visie wonen	Zwaar	Zwaar
Toetsingskader woningbouw	Bepalen aan welke initiatieven de gemeente medewerking verleent	Beleidskader	X	Huur/Koop		Alle	X	Visie wonen	Zwaar	Zwaar
Beleid dat we voortzetten										
anterieure gronduitgifte overeenkomsten	Bij wijzigen bestemmingsplan of uitgifte van grond afspraken maken met de ontwikkelaar	Publiek	X	Huur/Koop		Alle	X	Ontwikkelaars	Zwaar	Licht
Ketting/antispeculatie beding	Verbod op verkoop binnen bepaalde termijn na aankoop	Privaat		Koop	X	Starters			Licht	Zwaar
Starterslening	Meer leenruimte creëren voor starters op de markt	Overig		Koop		Starters	X		Licht	Zwaar

Naam	Omschrijving	Type maatregel	Ambitie gemeente m.b.t. goedkope woningen						Weging complexiteit / inspanning gemeentelijke organisatie	
			Juiste woning op de Juiste locatie			Juiste doelgroep	Juiste prijs (betaalbaar-heid)	Afhankelijk van de juiste partij/ beleid	Implementatie	Uitvoering
			Realisatie	Huur/Koop	Beschikbaarheid					
Beoogd nieuw instrumentarium										
Huisvestings-Verordening	(Huur)woonruimte aanwijzen die vergunningsplichtig is. Ook mogelijkheden om te sturen op voorraadsamenstelling(zie onder)	Publiek		Huur	X	Starters en Bijzondere doelgroepen			Matig	Zwaar
Doelgroepen Verordening	Toewijzen van nieuwbouwwoningen aan bepaalde doelgroepen	Publiek	X	Huur/koop	X	Starters en bijzondere doelgroepen	X		Matig	Zwaar
Zelfbewoningsplicht	Verplichting tot zelfbewoning na aankoop van een woning	Privaat		Koop	X	Starters			Licht	Zwaar
Maatwerkafspraken met ontwikkelaars	Gemeente en ontwikkelaars maken afspraken over het ontwikkelen van woningen op bepaalde locaties	Privaat	X	Huur/Koop		Alle	X	Ontwikkelaars	Zwaar	Licht
Stimuleren kleinere bouwvormen	Andere woonvormen bouwen (rug-rug woningen etc.)	Overig	X	Huur/Koop		Starters en bijzondere doelgroepen	X	Ontwikkelaars/corporaties	Licht	Licht
Sturen op voorraad samenstelling	Stimuleren/verhinderen splitsen van woningen via de huisvestingsverordening	Publiek	X	Huur/Koop	X	Starters en bijzondere doelgroepen	X	Huisvestingsverordening	Matig	Zwaar
Vereveningsfonds	Ontwikkelaars op locaties waar goedkope woningen niet mogelijk zijn bouwen / dragen bij aan realisatie elders	Publiek	X	Huur		Bijzondere doelgroepen	X		Matig	Matig
Bescherming tegen toeristische verhuur	Registratie/meld/vergunningsplicht tijdelijke verhuur	Publiek		Koop	X	Starters		Huisvestingsverordening	Matig	Zwaar

Naam	Omschrijving	Type maatregel	Ambitie gemeente m.b.t. goedkope woningen						Weging complexiteit / inspanning gemeentelijke organisatie	
			Juiste woning op de Juiste locatie			Juiste doelgroep	Juiste prijs (betaalbaar-heid)	Afhankelijk van de juiste partij/ beleid	Implementatie	Uitvoering
			Realisatie	Huur/Koop	Beschikbaarheid					
Instrumentarium dat we momenteel niet overwegen										
Leegstand verordening	Inventariseren en verhinderen van leegstand	Publiek		Huur/Koop	X	Alle			Licht	Zwaar
Opkoopbescherming	Verbod om woningen zonder vergunning te verhuren	Publiek		Koop	X	Starters		Huisvestingsverordening	Matig	Zwaar
Verhuurdersvergunning (wet in aanmaak)	Aanpak mistanden in de particuliere huursector	Publiek		Huur	X	Bijzondere doelgroepen		Huisvestingsverordening	Onbekend	Onbekend
Erfpachtconstructies	Gemeente houdt bouwgrond in eigendom	Privaat	X	Koop		Starters	X		Zwaar	Zwaar
Terugkoop/verkoopregelingen (koopgarant)	Woning wordt teruggekocht door corporatie/ontwikkelaar bij verkoop	Privaat	X	Koop	X	Starters	X	Ontwikkelaars / corporaties	Zwaar	Zwaar
Zelf woningen bouwen	De gemeente realiseert zelf woningen in segmenten die de markt niet oppakt	Overig	X	Huur/Koop		Alle	X		Zwaar	Zwaar

2.2 Advies

Op basis van de beschrijving van de mogelijke instrumenten, voor- en nadelen en de doelstelling die de gemeente Urk 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 goedkope 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
Krijg een helder, en goed onderbouwd beeld van de benodigde aantallen woningen en waar ze gebouwd kunnen worden	Visie wonen, programma wonen 1.0 toetsingskader
Concrete, wederkerige afspraken met de woningcorporaties over sociale- en wellicht middeldure huur woningen	Prestatieafspraken met de corporatie(s)
Prioriteren aan welke plannen de gemeente actief meewerkt	Toetsingskader woningbouw
Juridische borging van realisatie gewenste differentiatie (% sociale huur, goedkope en betaalbare koop en middeldure huur)	• Strategisch inzetten eigen grond, bestemmingsplannen en/of anterieure overeenkomsten • Doelgroepenverordening • Aanvullend: begeleiding van / informatievoorziening voor particulieren die bijvoorbeeld woningen willen splitsen • Vereveningsfonds

Borg dat ze goedkoop en/of betaalbaar zijn

Wát	Instrumentarium
Passende financiële randvoorwaarden	• Toepassen passende grondprijs (waar mogelijk/nodig) • Toepassen Starterslening
Goede prijs-/kwaliteitsverhouding, marktconform	Passende bouwvorm (kleiner, met beperking uitbreidingsmogelijkheid)

Borg dat ze bij de juiste doelgroep terecht komen

Wát	Instrumentarium
Voorkomen dat goedkope / betaalbare koopwoningen worden verkocht aan particulieren / instanties die de woning(en) als particuliere huurwoning aanbieden	• Zelfbewoningsplicht, antispeculatie/kettingbeding
Passende toewijzing van sociale en middeldure huurwoningen	• Huisvestingsverordening

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

Wát	Instrumentarium
Voor koopwoningen: regulering toekomstige prijs-ontwikkeling	• Passende bouwvorm (kleiner, met beperking uitbreidingsmogelijkheid) • Toepassen Koopgarant, erfpacht of soortgelijke regeling (in ieder geval met terugkoopgarantie) • Voor de eerste jaren: antispeculatie/kettingbeding.

Al met al zijn de doelstellingen van de gemeente Urk het beste geborgd door een combinatie van de verschillende bovenstaande instrumenten. Uit gesprekken met de gemeente komt naar voren dat we rekening moeten houden met het feit dat de gemeente Urk actief grondbeleid voert. De komende jaren zullen veruit de meeste woningen via de verkoop van gemeentegrond worden gerealiseerd. Hierdoor heeft de gemeente sterke stok achter de deur heeft om de gewenste woningen te realiseren. Dit betekent dat er een lichte voorkeur is voor instrumenten die sturen via gronduitgiften. Verder zien we op Urk een sterke wens naar koopwoningen, ook onder jonge starters. Aan het realiseren van goedkope koopwoningen zit het nadeel dat deze bij verkoop vaak sterk in prijs stijgen en zo voor volgende generaties kopers niet meer betaalbaar zijn. Werken aan langdurige betaalbaarheid van goedkope koopwoningen heeft daardoor prioriteit.

Voorgesteld instrumentarium als toolkit

Bovengenoemde instrumenten hebben we op deze doelstellingen afgestemd. In de hierna volgende hoofdstukken beschrijven we deze intstrumenten 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 wordt 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. Vaak is hier enige vorm van maatwerk gewenst. Het kan bijvoorbeeld voorkomen dat op projectniveau sommige goedkope 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 beleidskaders gelden dus weliswaar als algemene kaders voor de hele gemeente Urk, de inzet van het instrumentarium wordt voor een groot deel bepaald op projectniveau.

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 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 van de gemeente 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 Urk. Het huidige beleid is namelijk de onderbouwing voor het juiste instrumentarium.

Visie wonen en Programma wonen 1.0

In de Visie wonen heeft de gemeente Urk het woonbeleid voor de komende jaren vastgesteld. In het Programma wonen is het woningbouwprogramma opgenomen dat hieruit voortvloeit. Dit is een belangrijke basis voor het te hanteren instrumentarium. Met de recentelijke actualisering (2021) naar aanleiding van het woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek heeft de gemeente haar koers sterker ingestoken op het vergroten van de woningproductie in combinatie met een sterker accent op ontwikkeling van betaalbare huur- en koopwoningen. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- Het vergroten van de woningbouwproductie naar een 130% planning en het toevoegen van 2.300 tot 2.700 woningen tot 2040.
- Het bouwen van de juiste woning, op de juiste locatie, voor de juiste doelgroep, voor de juiste prijs, door de juiste partij.
- Het borgen dat sociale huur/koop woningen voor de langere termijn beschikbaar/betaalbaar blijven voor de doelgroep

Prestatieafspraken

Prestatieafspraken zijn overeenkomst tussen de gemeente, de lokale corporatie en hun huurders. Volgens de woningwet moeten deze afspraken jaarlijks worden gemaakt. Ook kan voor meerjaren afspraken worden gekozen die in jaarschijven met elkaar worden afgestemd. In de prestatieafspraken met Patrimonium heeft de gemeente de opgave met betrekking tot met name de sociale huursector verder geconcretiseerd. [PM: de prestatieafspraken voor 2022 worden toegevoegd wanneer deze beschikbaar zijn]

Prestatieafspraken zijn een privaatrechtelijke overeenkomst. In het geval dat één van de partijen de afspraken niet nakomt, kunnen de andere partijen deze partij hier verantwoordelijk voor houden. Dit kan zelfs via de rechter. Echter om goede samenwerking te behouden wordt meestal gekozen om verschillen via overleg en in sommige gevallen mediation op te lossen.

Toetsingskader woningbouw

In de Visie wonen heeft de gemeente Urk een concept toetsingskader voor woningbouwinitiatieven opgenomen. Het doel van zo'n toetsingskader is dat op snelle en transparante wijze kan worden bepaald aan welke nieuwe woningbouwinitiatieven de gemeente medewerking wil verlenen. Het kader kan ook als communicatiemiddel richting ontwikkelende partijen dienen, om plannen aan te passen zodat ze beter aansluiten bij de volkshuisvestelijke ambities. Het toetsingskader bestaat uit een beknopte set van criteria waaruit moet blijken of een nieuwe initiatief voldoende bijdraagt aan de ambities (Visie wonen en woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek gelden daarbij vaak als onderbouwing). In het voorstel voor het geactualiseerde toetsingskader, worden woningbouwinitiatieven aan de volgende criteria getoetst:

1. (Grote) plannen passen binnen kwantitatieve woningbehoefte

2. Plannen passen binnen kwalitatieve woningbehoefte
3. Plannen passen binnen de beoogde ruimtelijke ontwikkeling

Met name het tweede criterium is van belang als het gaat om de realisatie van betaalbare woningen. Immers, vanuit het Woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek (dat als onderlegger voor de geactualiseerde Visie wonen geldt) kwam een duidelijke behoefte aan goedkope koop, sociale huur en vrije sector huur naar voren. Door hier via het toetsingskader actief op te sturen kan de gemeente er voor zorgen dat de juiste plannen geprioriteerd worden.

4 Beoogd instrumentarium

In dit hoofdstuk gaan we uitgebreider in op het reeds beschikbare en mogelijk nieuw toe te passen instrumentarium, zoals dat in paragraaf 2.1 kort is samengevat in de tabel.

4.1 Welke instrumenten zetten we voort?

Anterieure/gronduitgifte overeenkomsten met ontwikkelaars

Een anterieure- of een gronduitgifte overeenkomst is een overeenkomst die wordt afgesloten voorafgaand aan een (wijziging van het) bestemmingsplan of het verkopen van grond in eigendom van de gemeente. Een dergelijke overeenkomst is privaatrechtelijk van aard en wordt gesloten op basis van vrijwilligheid. Inhoudelijk kan in een dergelijke overeenkomst dezelfde soort afspraken worden gemaakt als in een erfpachtovereenkomst. Dit gebeurt als de gemeente en de (huidige/toekomstige) 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 moeten gebeuren). In het geval van een anterieure overeenkomst via het bestemmingsplan en niet via gronduitgifte 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 op Urk laat zien dat via gronduitgifte overeenkomsten de bouw van huur- en goedkope 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.

Let op: Vanaf 1 juli 2022 zal de Omgevingswet in werking treden. Vanaf dat moment zal het Omgevingsplan het huidige bestemmingsplan vervangen.

Exploitatieplan

Als de gemeente en grondeigenaar er niet in slagen een anterieure overeenkomst met betrekking tot het wijzigen van het bestemmingsplan 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. Daarnaast kan de gemeente in het exploitatieplan het aantal en de situering van drie bijzondere categorieën van woningbouw nader regelen, dit betreft de sociale huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. Ook kan de gemeente regels stellen betreffende het tegengaan van

speculatie met betrekking tot deze sociale huur- en koopwoningen. Op deze wijze wordt ook het verhaal van gemeentelijke kosten voor grondexploitatie gegarandeerd (aanleg van wegen, openbaar groen, etc.).

Voor- en nadelen	
Voordelen	Nadelen
• Kostenverhaal (bijvoorbeeld aanleg openbare voorzieningen) geregeld. • Voorwaarden mogelijk.	• Langdurige beschikbaarheid van woningen voor doelgroep niet gegarandeerd zonder aanvullend instrumentarium.
Weging complexiteit / inspanning gemeentelijke organisatie	
Implementatie	Uitvoering
Zwaar • Tijd van personeel om aanvragen tot wijziging van het bestemmingsplan in behandeling te nemen en te onderhandelen met de ontwikkelaar over de voorwaarden die de gemeente stelt • Aanpassen bestemmingsplan behandelen bouwvergunningen etc. • Vaststellen wijzigen bestemmingsplan door de raad	**Licht** • Ontwikkelaar voert plannen na wijzigen bestemmingsplan en afgeven van vergunningen uit.

Ketting-/antispeculatiebeding

Een antispeculatiebeding is een beding dat opgenomen wordt in het koopcontract van nieuwbouwkoop-woningen 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 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. 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.

De gemeente Urk maakt momenteel reeds gebruik van een antispculatiebeding bij de verkoop van betaalbare/goedkope koopwoningen. Echter, vanuit gesprekken met de gemeente is aangegeven dat de voorwaarde om toestemming tot verkoop van de woning binnen 3 jaar mogelijk te maken niet strikt genoeg zijn om voortijdige verkoop te voorkomen. Door strengere voorwaarden te stellen aan vroegtijdige verkoop en deze voorwaarden ook uit te voeren kan de gemeente hier beter op sturen. Via deze maatregel kan ook beter voorkomen worden dat bijvoorbeeld starters woningen verkocht worden aan investeerders, die deze via tijdelijke contracten of toeristisch verhuren.

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.

Voor- en nadelen	
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 waarschijnlijk niet meer bereikbaar voor gewenste doelgroep.
Weging complexiteit / inspanning gemeentelijke organisatie	
Implementatie	Uitvoering
Licht • Bepalen periode dat de beding zal gelden en voorwaarden als hier niet aan wordt voldaan. • Opnemen beding in koopcontracten als voorwaarde bij uitgifte eigen grond/ontwikkelen op eigen grond •	**Zwaar** • Aanstellen/vinden personeel voor naleving van de zelfbewoningsplicht

Starterslening

De gemeente Urk hanteert al een aantal jaren een 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 €37.000). 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 exclusief bijkomende kosten mag niet hoger zijn dan € 167.500 voor een nieuwbouwwoning of €205.000 voor een bestaande woning.
- de aanvrager gaat zelf in de woning wonen;

In gesprekken met de gemeente is aangegeven dat de starterslening goed werkt om bepaalde groepen aan een koopwoning te helpen. Wel geven medewerkers van de gemeente aan dat momenteel de maximale prijsgrenzen te laag liggen in vergelijking met de huidige verkoopprijzen van woningen. Daarom wordt onderzocht of en naar welk niveau de prijsgrenzen mogelijk bijgesteld kunnen worden.

Voor- en nadelen	
Voordelen	Nadelen
• Vergroot betaalbaarheid koopwoning voor bepaalde doelgroepen: steun in de rug om goed-kopere/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.
Weging complexiteit / inspanning gemeentelijke organisatie	
Implementatie	Uitvoering
Licht • Opstellen voorwaarden starterslening	**Zwaar** • Toetsing aanvragen starterslening • Opstellen toewijzingsbrieven voor aanvragers

4.2 Welke nieuwe instrumenten stellen we voor?

Elk instrument heeft zijn voor- en nadelen. Voor de gemeente Urk is het in ieder geval belangrijk dat we inzetten op instrumenten waardoor we meer sturing kunnen geven aan de bouw van betaalbare huur en koop woningen, maar ook het langdurig behoud en passende toewijzing van deze woningen in het. 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. De inzet op het vlak van uitvoering en handhaving verschilt per instrument.
Op basis van deze afwegingen zijn we tot de volgende toolkit van instrumentarium ten behoeve van de bouw en het behoud van goedkope woningen gekomen, nader toegelicht in willekeurige volgorde.

Huisvestingsverordening

De overheid reguleert al geruime tijd de woningmarkt voor sociale huurwoningen, conform de Huisvestingswet 2014. In een Huisvestingsverordening kan woonruimte worden aangewezen waarvoor een Huisvestingsvergunning moet worden aangevraagd. Tot voor kort was dat beperkt tot “goedkope” woonruimte. Op 28 mei 2019 heeft de Eerste Kamer ingestemd met een wijziging van de Huisvestingswet. Belangrijkste wijziging is dat gemeenten nu voor “alle” woonruimte aanvullende voorwaarden voor verhuur mogen stellen, in plaats van alleen voor “goedkope” woonruimte. De Huisvestingsverordening kan dus worden ingezet als instrument om sociale- en middenhuurwoningen toe te wijzen aan bepaalde doelgroepen (mensen met urgentie op de woningmarkt, middeninkomens, doorstromers). Ook kan via de huisvestingsverordening toeristische/tijdelijke verhuur beter gereguleerd worden (zie sectie bescherming toeristische verhuur)

In de huisvestingsverordening kunnen ook wijzigingen ten aanzien van de woningvoorraadsamenstelling (zoals het splitsen, omzetten, samenvoegen van woningen) vergunningplichtig gemaakt worden (zie paragraaf sturen op voorraad samenstelling). Daarnaast is het vanaf 1 januari 2022 mogelijk om via de huisvestingsvergunning een opkoopverbod in te stellen in bepaalde wijken en buurten (zie paragraaf opkoopverbod). Tot slot is het in de toekomst wellicht ook mogelijk om via de huisvestingsverordening een vergunningplicht voor bepaalde verhuurders in te stellen voor de verhuur van koopwoningen in te stellen (zie paragraaf verhuurdersvergunning).

Voor- en nadelen	
Voordelen	Nadelen
• Invloed op toewijzing van sociale huur- en middenhuurwoningen aan passende doelgroep. • Voorrangsregels kunnen doorstroming bevorderen. • Van toepassing op alle woningen (nieuw en bestaand). • Biedt vanaf 1-1-2022 mogelijkheden om het opkopen en verhuren van koopwoningen vergunningsplichtig te maken.	• Zorgt niet direct voor de bouw van betaalbare woningen. • Mag slechts voor vier jaar worden gehanteerd, daarna opnieuw schaarste aantonen • Administratieve last: handhaving, controle, vergunningverlening.
Weging complexiteit / inspanning gemeentelijke organisatie	
Implementatie	Uitvoering
Matig • In beeld brengen schaarste • Opstellen verordening • Vaststellen in de raad	**Zwaar** • Aanstellen/vinden personeel om uitvoering van de verordening te handhaven en controleren • Opstellen processen om urgentie te verlenen in het woonruimteverdeelsysteem • Na 4 jaar evaluatie/opnieuw schaarste aantonen

Doelgroepenverordening (in combinatie met het bestemmingsplan)

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 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 [2]), 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.

Let op: Vanaf 1 juli 2022 zal de Omgevingswet in werking treden. Vanaf dat moment zal de Doelgroepenverordening komen te vervallen en opgaan in het Omgevingsplan. Hier zal de gemeente rekening mee moeten houden bij het opstellen van het Omgevingsplan.

[2] 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).

Voor- en nadelen	
Voordelen	Nadelen
• Een stevige wettelijke basis om te sturen op de Urker doelgroepen • In principe overal toepasbaar (eigen grond of niet) • Zorgt voor daadwerkelijke beschikbaarheid voor langere termijn • Mogelijk krachtig in combinatie met woningbouwprogramma t.a.v. goedkope huur en koop in de Visie wonen •	• Administratieve last: de uitvoering van de verordening vereist controle en handhaving op naleving. • Beperkende regels kunnen negatieve invloed hebben op haalbaarheid woningbouw. • De instandhoudingstermijnen zijn gelimiteerd.
Weging complexiteit / inspanning gemeentelijke organisatie	
Implementatie	Uitvoering
Matig • Opstellen verordening • Aanwijzen percentages voor prijs/type woningen • Aanwijzen doelgroepen • Bepalen instandhoudingstermijn • Vaststellen in de raad	**Zwaar** • Op de hoogte stellen kopers, verkopers, makelaars en notarissen van de instandhoudingstermijn. • Aanstellen/vinden personeel om uitvoering van de verordening te handhaven en controleren bijvoorbeeld bij: o Verlenen van bouwvergunningen o Mutatie binnen de instandhoudingstermijn

Zelfbewoningsplicht

Door een zelfbewoningsclausule op te nemen in koopcontracten kunnen gemeenten voor een bepaalde periode vastleggen dat de koper zelf in zijn of haar woning moet wonen. Hierdoor is niet mogelijk voor beleggers om nieuwbouwwoningen die als goedkope koopwoningen op de markt zijn gebracht, op te kopen en als particuliere of tijdelijke (vakantie) huurwoning aan te bieden. Een zelfbewoningsplicht was tot nu toe alleen mogelijk bij nieuwbouw. Over het algemeen wordt een periode van 5 jaar voor de zelfbewoningsplicht gehanteerd. Er lijkt overigens geen wettelijke restrictie te zijn om een zelfbewoningsplicht ook voor onbepaalde termijn te laten gelden, mits de maatregel voldoet aan de beginselen van redelijkheid, proportionaliteit en doeltreffendheid.

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).

Voor- en nadelen	
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 • 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) • Bij gronden die niet in eigendom zijn van de gemeente kan een zelfbewoningsplicht alleen op basis van wederzijdse afspraken (anterieure overeenkomst) worden ingevoerd.
Weging complexiteit / inspanning gemeentelijke organisatie	
Implementatie	Uitvoering
Licht • Bepalen periode dat de zelfbewoningsplicht zal gelden en voorwaarden als hier niet aan wordt voldaan. • Opnemen zelfbewoningsplicht in koopcontracten als voorwaarde bij uitgifte eigen grond/ontwikkelen op eigen grond	**Zwaar** • Aanstellen/vinden personeel om uitvoering en naleving van de zelfbewoningsplicht

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 Urk, 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 is elders gerealiseerd en zijn goede alternatieven voor goedkope 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.

Rug-aan-rug woningen (Zwartebroek)

Boven- en benedenwoningen (Alexiahof Urk)

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, houtbouw etcetera).

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).

Voor- en nadelen	
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?) • 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.
Weging complexiteit / inspanning gemeentelijke organisatie	
Implementatie	Uitvoering
Licht • Opnemen kleinere woonvormen als prioriteit in het toetsingskader woningbouw en gronduitgifte overeenkomsten.	**Licht** • Prioriteit geven aan geschikte plannen in planbegeleiding. • Informatie verschaffen aan ontwikkelaars

Voorwaarden aan uitbouwmogelijkheden in bestemmingsplan

De mogelijkheden om uit- of aanbouw van woningen (om daarmee een waardevermeerdering te voorkomen) 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 enkele jaren gelden een strenge vergunningsplicht ingevoerd om de architectonische waarden van bepaalde wijken te beschermen en om daarmee de aantrekkelijkheid een woning als beleggingsmiddel te verminderen.

Bron: Parool

Sturen op voorraadsamenstelling

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.

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 in een gemeente uit veel goedkope koopwoningen bestaat (die in de praktijk vaak gesplitst of omgezet worden) kan het 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 vergunningsplicht voor splitsing niet gewenst.

Voor- en nadelen	
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. • Bepaalde woningtypen die ongeschikt zijn voor splitsing (bijvoorbeeld een kangoeroe woning) kunnen worden uitgezonderd.	• 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.
Weging complexiteit / inspanning gemeentelijke organisatie	
Implementatie	Uitvoering
Matig • Aanpassen/opstellen huisvestingsverordening • Schaarste moet aan worden aangetoond. • Vaststelling in de raad	**Zwaar** • Aanstellen/vinden personeel om uitvoering en naleving van de verordening te handhaven • Na 4 jaar evaluatie/opnieuw schaarste aantonen

Maatwerkafspraken met ontwikkelaars

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, maatwerkafspraken maken. In de wet is vastgelegd dat gemeenten geen verdergaande voorschriften mogen stellen dan waarin de publiekrechtelijke kaders voorzien. Om die reden mogen afspraken over een aantal thema's *niet* privaatrechtelijk worden gemaakt:

- Woningkwaliteit (Bouwbesluit 2012). Wel over de woninggrootte/type.
- 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).

Via maatwerkafspraken kan de gemeente ook sturen op het woningbouwprogramma in gebieden waar geen gronduitgifte overeenkomst of anterieure overeenkomst via het bestemmingsplan mogelijk is.

Voor- en nadelen	
Voordelen	Nadelen
• Creëren commitment over de bouwopgave onder alle partijen.	• Mogen geen voorzieningen treffen voor zaken die publiekrechtelijk geregeld zijn.

• Het stellen van voorwaarden is mogelijk.	• Langdurige beschikbaarheid van woningen voor doelgroep niet gegarandeerd zonder aanvullend instrumentarium.
Weging complexiteit / inspanning gemeentelijke organisatie	
Implementatie	Uitvoering
Zwaar • Tijd van personeel om te onderhandelen met de ontwikkelaar over de voorwaarden die de gemeente graag wil zien	**Licht** • Ontwikkelaar voert plannen na afgeven van vergunningen uit.

Vereveningsfonds

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. 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. Het vereveningsfonds heeft zijn juridische basis in de omgevingsvisie (nu nog structuurvisie). Als een gemeente een vereveningsfonds wil instellen moet dit wel worden opgenomen in deze visies. Dit is nu nog niet het geval in de concept omgevingsvisie voor de gemeente Urk. In de Visie wonen heeft de gemeente wel aangegeven zo'n fonds in te willen stellen. Bij dergelijke fondsen is er wel een risico dat het te makkelijk wordt voor ontwikkelaars om het percentage sociaal "af te kopen". Het is daarom aan te raden strenge voorwaarden op te nemen waaronder een bijdrage in het fonds mag worden gestort. Verder is het van belang goed toe te zien dat de bijdragen aan het fonds ook worden ingezet voor het bouwen van nieuwe woningen.

Voor- en nadelen	
Voordelen	Nadelen
• Geeft flexibiliteit aan gemeenten en ontwikkelaars om ook op moeilijke locaties woningen te kunnen realiseren • Helpt bij het halen van percentages sociaal en middenhuur uit het Programma wonen 1.0	• Wordt zonder strenge eisen mogelijk gebruikt om percentages uit het woningbouwprogramma af te kopen. • Kan mogelijk zorgen voor concentratie van bepaalde typen woningen op bepaalde plekken.
Weging complexiteit / inspanning gemeentelijke organisatie	
Implementatie	Uitvoering
Matig • Opstellen voorwaarden voor bijdragen in/uit het fonds en vaststellen door de gemeenteraad • Opzetten fonds	**Matig** • Aanstellen/vinden personeel om plannen die aanspraak maken of een bijdrage willen leveren aan het fonds voldoen aan de voorwaarden.

Bescherming tegen toeristische verhuur

Sinds 1 januari 2021 biedt de Huisvestingswet meer ruimte aan gemeenten om de woningvoorraad te beschermen tegen tijdelijke toeristische verhuur. Dit kan geregeld worden via de Huisvestingsverordening.

Er zijn momenteel drie maatregelen waarmee een gemeente de toeristische of tijdelijke verhuur van woningen kan reguleren. De gemeente kan een eenmalige registratieplicht invoeren waarbij de aanbieder het registratienummer moet vermelden bij elke aanbieding. Dit nummer moet de verhuurder vermelden bij elke advertentie op platforms zoals AirBnB, Booking.com en Expedia. Dit geeft gemeenten meer zicht op de adressen en personen die verhuren aan toeristen. Ten tweede kan de gemeente een meldplicht per

feitelijke aanbieding invoeren. De gemeenteraad kan bepalen dat een woonruimte een maximaal aantal nachten per jaar toeristisch/tijdelijk verhuurd mag worden om de druk op de woningmarkt te verminderen of de leefbaarheid te bevorderen. Ten slotte kan de gemeente indien er ernstige negatieve effecten zijn van toeristische verhuur een vergunningensysteem invoeren. Daarnaast wordt de maximale boete bij recidive verhoogd om hardnekkige vormen van woonfraude tegen te kunnen gaan.

De gemeente dient eerst in een Huisvestingsverordening categorieën van woonruimte aan te wijzen waarvoor de instrumenten kunnen worden ingezet. Normaal gesproken kan de gemeente dat alleen doen in geval van aantoonbare schaarste. Op grond van de Wet toeristische verhuur kan de gemeente ook een Huisvestingsverordening vaststellen indien dat noodzakelijk is met het oog op de leefbaarheid van de woonomgeving (bijvoorbeeld overlast en hinder voor omwonenden). Schaarste aan woonruimte is dus niet vereist.

Er werken momenteel veel arbeidsmigranten op Urk. Een deel van hen woont ook in de gemeente. In sommige gevallen wordt dit in slechte omstandigheden via tijdelijke verhuurconstructies geregeld. Door tijdelijke of vakantieverhuur beter te reguleren kan de gemeente goede huisvesting voor deze groep beter borgen.

<table>
<tr><th colspan="2">Voor- en nadelen</th></tr>
<tr><td>Voordelen</td><td>Nadelen</td></tr>
<tr><td>Zorgt voor controle en regulering van het aantal B&B’s op Urk.
Kan enkel toegepast worden op woonvormen geschikt voor de doelgroep (bijv. goedkope koop etc.)
Dit onderdeel van de huisvestingsverordening is niet afhankelijk van schaarste op de woningmarkt</td><td>Administratieve last: de uitvoering vereist registratie van gemelde verhuurde panden en handhaving om ervoor te zorgen dat maximaal verhuurde aantal dagen niet wordt overschreden.
Er zijn momenteel weinig plekken voor toeristische verhuur (bijv. 16 op Airbnb)</td></tr>
<tr><th colspan="2">Weging complexiteit / inspanning gemeentelijke organisatie</th></tr>
<tr><td>Implementatie</td><td>Uitvoering</td></tr>
<tr><td>Matig
Aantonen schaarste/impact op de leefbaarheid toeristische verhuur
Opnemen categorieën woningen in de huisvestingsverordening waarvoor instrumenten worden ingezet en vaststelling door de raad.
Opstellen regelgeving rondom toeristische verhuur (registratieplicht/meldplicht/vergunningplicht etc.).</td><td>Zwaar
Aanstellen/vinden personeel om:
Registraties/meldingen/vergunningen te registreren
Controleren of woningen niet toch verhuurd worden aan toeristen
Na aantal jaar evaluatie/aantonen schaarste of impact op de leefbaarheid.</td></tr>
</table>

Bijlage 1: Inschatting kosten maatregelen

Op basis van onze ervaring vanuit ons werk met verschillende gemeenten in Nederland, en in overleg met de gemeente Urk hebben we een inschatting gemaakt voor normen die de inzet voor de verschillende maatregelen met zich mee zullen brengen voor de gemeente. Dit kan de gemeente Urk helpen bij het invoeren van de maatregelen zodat deze ook succesvol kunnen worden.

	Eenmalig	***Structureel per jaar***
Instrumenten die we voortzetten		
• Anterieure gronduitgifte overeenkomsten	*Onderdeel regulier werk, geen eenmalige inzet meer nodig*	2 fte
• Ketting/antispeculatie beding	40 uur	0,1 fte
• Starterslening	40 uur	0,1 fte
Instrumenten die we voorstellen		
• Huisvestings-verordening	80 uur	0,2 fte
• Doelgroepenverordening	80 uur	
• Zelfbewoningsplicht	80 uur	0,1 fte
• Bescherming tegen toeristische verhuur	80 uur	0,1 fte
• Maatwerkafspraken met ontwikkelaars	*Onderdeel regulier werk, geen eenmalige inzet meer nodig.*	*Structurele inzet meegenomen als onderdeel van anterieure gronduitgifte overeenkomsten.*
• Stimuleren kleinere bouwvormen	*Onderdeel regulier werk plantoetsing, geen extra kosten nodig.*	
• Sturen op voorraad samenstelling	*Meegenomen in de berekening voor inzet opstellen huisvestingsverordening.*	
• Vereveningsfonds	200 uur	0,2 fte

Bijlage 2: Overige instrumenten

Naast de voorgestelde instrumenten voor bouw en behoud van goedkope huur- en koopwoningen, zijn er nog andere maatregelen mogelijk. We geven hier een beknopte beschrijving van deze overige instrumenten.

Opkoopbescherming

Vanaf 1 januari 2022 kan de gemeente een opkoopbescherming voor (een) nader te bepalen buurt(en) invoeren, in de vorm van een verbod om de woning zonder vergunning te verhuren. De gemeente moet dan wel onderbouwen dat de maatregel noodzakelijk en effectief is. De bedoeling is te voorkomen dat bijna alle woningen worden opgekocht door projectontwikkelaars en huisjesmelkers, die niet van plan zijn om er zelf te gaan wonen, maar die de woningen uitsluitend aankopen om er veel geld mee te verdienen. Deze maatregel zou de zelfbewoningsplicht in anterieure overeenkomsten kunnen vervangen

De opkoopbeschermingsmaatregel wordt via de huisvestingsverordening ingevoerd. Hierin kan de gemeente categorieën van woningen aanwijzen (in bepaalde gebieden), waarvoor de opkoopbescherming geldt. De maatregel is uitsluitend van toepassing op goedkope en middeldure woningen. Het begrip goedkoop en middelduur verschilt per gemeente. Er zal een bepaalde WOZ-grens worden gesteld. Verder zijn een aantal zaken van belang:

- De opkoopbescherming geldt uitsluitend voor koopwoningen die na de invoering worden aangekocht en voor woningen die in verhuurde staat waren voor een periode van minder dan zes maanden op de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar.
- Wanneer een woning, die via een afgegeven vergunning wordt verhuurd, wordt doorverkocht blijft de opkoopbescherming van toepassing. Deze woning mag alleen worden verhuurd wanneer de nieuwe eigenaar een vergunning aanvraagt.
- Gemeenten moeten een vergunning afgeven voor bepaalde uitzonderingsgevallen
- De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid geven om ontheffing van het verhuurverbod te verlenen. Aan een ontheffing kunnen voorschriften en beperkingen worden verbonden.
- Aanvullend op elk van deze uitzonderingen geldt dat de gemeenteraad voorwaarden kan opnemen in de verordening die zien op goed verhuurderschap. Een vergunning kan tevens worden geweigerd of uiteindelijk worden ingetrokken, indien blijkt dat de voorwaarden inzake goed verhuurderschap niet worden of zijn nageleefd.
- De wettelijke grondslag voor deze maatregel vervalt drie jaar nadat deze in werking is getreden.

Voor- en nadelen	
Voordelen	Nadelen
• Voorkomt dat goedkope en betaalbare koopwoningen makkelijk opgekocht kunnen worden voor de verhuur. • Kan op wijkniveau worden toegepast en niet alleen op grond van de gemeente. • Is van toepassing op de bestaande en nieuwe woningvoorraad. • Gemeente kan eigen definities van goedkoop en middelduur handhaven • Blijft van kracht ook nadat een verhuurde woning wordt verkocht	• Administratieve last: de uitvoering van de verordening vereist controle en handhaving op naleving. • Noodzakelijkheid moet worden aangetoond. • Geeft geen garantie dat nieuwe goedkope koopwoningen gebouwd zullen worden. •

Weging complexiteit / inspanning gemeentelijke organisatie	
Implementatie	Uitvoering
Matig • Bepalen in welke wijken de opkoopbescherming geldt en welke woningen eronder vallen (prijsklassen) • Aantonen schaarste in deze wijken/buurten • Opnemen vergunningsplicht in de huisvestingsverordening en vaststelling door de raad.	**Zwaar** • Aanstellen/vinden personeel om verhuurvergunningen te verlenen, te handhaven en te controleren. Bijvoorbeeld om: o Te controleren of woningen in aangewezen wijken niet zonder vergunning worden verhuurd • Na 3 jaar evaluatie/schaarste aantonen

Waarom niet:

De gemeente heeft aangegeven liever te sturen op een zelfbewoningsplicht bij gronduitgave aangezien de meeste woningen via deze weg gerealiseerd worden.

Leegstandverordening

Een leegstandverordening kan betrekking hebben op gebouwen (kantoren, winkel e.d.) en op woningen. Gemeenten kunnen in de leegstandverordening regels vaststellen voor het melden van leegstand van gebouwen en/of woningen, het voeren van gesprekken met eigenaren, het doen van een verplichtende voordracht en het opleggen van bestuurlijke boetes. Naast de extra mogelijkheden die de verordening biedt, zitten er ook extra verplichtingen voor gemeenten aan vast. Ze moeten de leegstaande panden die op basis van de verordening gemeld worden of waarvan ambtshalve is
vastgesteld dat ze leegstaan registreren. Dit biedt de gemeente inzicht in welke panden waar leegstaan. Op basis hiervan kunnen ze beleid ontwikkelen om de leegstand tegen te gaan. Met de leegstandverordening kunnen gemeenten laten zien dat zij serieus en systematisch van plan zijn leegstand aan te pakken en kan de druk op eigenaren worden verhoogd om leegstand te voorkomen of tegen te gaan.

Voor- en nadelen	
Voordelen	Nadelen
• Zorgt voor goed overzicht van de huidige leegstand in de gemeente. • Kan eigenaren van grond en woningen aansporen tot verhuur of ontwikkeling. Zo wordt grondspeculatie voorkomen	• Administratieve last: de uitvoering van de vereist registratie van gemelde leegstaande panden en handhaving om niet gemelde panden op te sporen en te registreren. • Aanvullend instrumentarium is nodig om leegstand daadwerkelijk tegen te gaan.
Weging complexiteit / inspanning gemeentelijke organisatie	
Implementatie	Uitvoering
Licht • Opstellen verordening • Vaststelling in de raad	**Zwaar** • Aanstellen/vinden personeel om: o Meldingen leegstand te registreren o Leegstaande panden op te sporen o Gesprekken aan te gaan met eigenaren/boetes op te leggen in geval van niet gemelde leegstand.

Waarom niet:

De gemeente heeft aangegeven dat er momenteel zeer weinig leegstand is op Urk. Als gevolg is besloten om deze maatregel niet te prioriteren.

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

Voor- en nadelen	
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.	• De erfpachter heeft alleen duidelijkheid bij langlopende erfpacht. Bij korte looptijd leidt erfpacht tot onzekerheid. • 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. • Principiële kritiek: de overheid is geen “bank”. • Administratieve last: handhaving, controle, erf-pachtconstructie 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 en Londen).
Weging complexiteit / inspanning gemeentelijke organisatie	
Implementatie	Uitvoering
Zwaar • Aantonen schaarste/impact op de leefbaarheid toeristische verhuur • Opnemen categorieën woningen in de huisvestingsverordening waarvoor instrumenten worden ingezet en vaststelling door de raad. • Opstellen regelgeving rondom toeristische verhuur (registratieplicht/meldplicht/vergunningplicht etc.)	**Zwaar** • Aanstellen/vinden personeel om canon te registeren en te innen • Na 10 jaar mogelijk canon evalueren en aanpassen.

Waarom niet:
De gemeente Urk voert actief grondbeleid en heeft daardoor veel grond in eigen bezit. Grondverkoop is echter ook een belangrijke inkomstenbron voor de gemeente om zo nieuwe grond te kopen en uitbreiding ook in de toekomst te kunnen blijven garanderen. De gemeente heeft aangegeven liever te sturen op een passende verkoopprijs van grond dan grond via erfpacht in bezit te houden.

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 zien we de laatste jaren een terugtrekkende beweging van woningcorporaties. 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.

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.

Voor- en nadelen	
Voordelen	Nadelen
• Zorgt voor beschikbaarheid en regulering van koopwoningen die voor lagere- en midden-inkomens bereikbaar zijn (vanwege korting op verkoopprijs). • KoopGarant: 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? • KoopGarant: Klachten/negatieve ervaringen: meest gehoorde klacht is dat een waardevermeerdering door ver-bouwingen 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
Weging complexiteit / inspanning gemeentelijke organisatie	
Implementatie	Uitvoering
Zwaar • Zoeken naar partijen die geïnteresseerd zijn om woningen via deze constructie aan te bieden. • Afspraken maken met eigenaar van de woningen (corporatie/anders) wie garant zal staan voor de woning en onder welke voorwaarden • Mogelijk zelf garant staan. Hiervoor financiële risico's afkaderen in een businessplan, geld beschikbaar maken en voorwaarden opstellen voor de regeling.	**Zwaar (in geval van zelf uitvoeren)** • Opzetten stichting die woningen zal beheren • Begeleiden terugkopen en herverkopen woningen bij mutatie.

Waarom niet:

De lokale corporatie heeft aangegeven geen mogelijkheden te zien om koopgarantwoningen aan te bieden onder de huidige wet en regelgeving (DEAB / niet DEAB). De gemeente heeft ook aangegeven dat het zelf aanbieden van deze woningen niet als een taak voor zichzelf te zien.

Verhuurdersvergunning

Het vergunningsplichtig stellen van verhuur is nog niet mogelijk, maar er is al in verschillende gemeenten mee geëxperimenteerd. Na positieve ervaringen aldaar heeft de minister aangekondigd dat er een landelijk vervolg komt. De wet is momenteel in de maak en moet het mogelijk make om in alle gemeenten verhuurders te toetsen aan landelijke voorschriften. Verhuurders die zich aan de regels houden hoeven geen vergunning aan te vragen, zo is het idee. Verhuurders die wél regelmatig de huurregels overtreden, bijvoorbeeld door huurders te intimideren of discrimineren of door panden te verhuren voor illegale praktijken, zouden verplicht kunnen worden tot het aanvragen van een vergunning. Als ze niet aan de voorwaarden voor die vergunning voldoen, kan de gemeente de vergunning intrekken en het beheer van het pand overnemen. Indien ingevoerd zou deze mogelijkheid een goede manier zijn om excessen in de verhuur van woningen aan arbeidsmigranten aan te pakken.

De minister heeft aangegeven een wet voor te bereiden waarmee gemeenten desgewenst landelijk geüniformeerde voorschriften kunnen instellen voor verhuurders. Ze stelt een systeem voor waarmee gemeenten zelf kunnen beslissen tot het al dan niet invoeren van algemene regels en in specifieke gevallen een vergunningsstelsel kunnen inrichten. Na overleg met gemeenten zijn de volgende onderwerpen geïnventariseerd:

- het voorkomen van intimidatie en discriminatie van woningzoekenden of huurders;
- het naleven van de dwingendrechtelijke bepalingen uit het huurrecht door de verhuurder;
- het tegengaan van illegaal gebruik van de woning;
- het stellen van informatieverplichtingen bij het afsluiten van een huurcontract; en

- de hoogte van (aanvangs)huren in relatie tot het woningwaarderingsstelsel.

Voor- en nadelen	
Voordelen	Nadelen
• Zorgt voor effectieve aanpak huisjesmelkers. • Kan ingezet worden om de huisvesting van arbeidsmigranten te verbeteren • … (in afwachting van de wet)	• Administratieve last: handhaving, controle, vergunningverlening. • …(in afwachting van de wet)
Weging complexiteit / inspanning gemeentelijke organisatie	
Implementatie	Uitvoering
In afwachting van de wet	In afwachting van de wet

Waarom niet:

Er is nog te weinig bekend over deze maatregel om een goede beslissing te nemen of dit instrument goed kan worden ingezet op Urk. Wel is het aan te raden de ontwikkelingen rondom dit instrument nauwlettend in de gaten te houden.

Zelf woningen bouwen

Als geen geschikte partners voor woningbouw kunnen worden gevonden kan de gemeente zelf besluiten woningen te bouwen voor bepaalde doelgroepen. Enkele gemeenten zoals Assen, Purmerend en Rijswijk experimenteren hier al mee en hebben plannen van 90-100 woningen gepland of gerealiseerd in de sociale- en de particuliere huursector. Urk als een gemeente met veel eigen grond zou dit in principe goed op kunnen pakken. Het realiseren van woningen is echter kostbaar en vraagt veel kennis. Ook zitten er een hoop haken en ogen aan. Denk bijvoorbeeld aan vragen als: Is woningbouw een primaire taak van de gemeente, wie houdt de woningen in bezit en voor hoe lang etc.)

Voor- en nadelen	
Voordelen	Nadelen
• Geeft de mogelijkheid om woningen te creëren waar wel veel vraag naar is maar die niemand wil/kan bouwen. • Gemeente is niet afhankelijk van de belangen van andere partijen. • Als de gemeente veel grond heeft kunnen woningen op gemeentegrond tegen lagere bouwkosten gerealiseerd worden. • Vergunningsprocessen kunnen sneller verlopen. • projecten kunnen een rendement opleveren.	• Financiële risico's voor de gemeente. Wat als de woningen minder waard worden. • Martkpartijen en partners zullen niet altijd even blij zijn met het feit dat de gemeente hun taak invult. • De "knowhow" om woningen zelf te ontwikkelen is niet altijd aanwezig in gemeenten.
Weging complexiteit / inspanning gemeentelijke organisatie	
Implementatie	Uitvoering
Zwaar • Financiële risico's afkaderen in een businessplan dat op politieke steun kan rekenen in de Raad. • Geld en grond verkrijgen/beschikbaar stellen. • Mogelijk een entiteit opzetten die woningen in eigendom kan nemen en onderhouden	**Zwaar** • Personeel aantrekken/omscholen met kennis om projecten te begeleiden • Tenders uitzetten bij bouwbedrijven om woningen te bouwen • In geval van koopwoningen: aantrekken van personeel/leveranciers die woningen kunnen verkopen. • In geval van huurwoningen: aantrekken van personeel en financiële middelen om woningen te onderhouden, huur te innen etc.

Waarom niet:

De gemeente heeft aangegeven woningbouw momenteel niet als een primaire taak voor de gemeente te zien.