URBAN REALITY

EUROPALAAN 500 - N.2.3
3526KS UTRECHT

INFO@URBANREALITY.NL
TEL. 085 – 004 39 82

WONINGBOUWOPGAVE

Project: Woningbouwopgave, Gemeente Eersel
Datum: 5 november 2021
Aan: Nicky Fischer
Door: Jeremy Mouthaan, Erik Verkampen, Selina Lüchtenborg (Urban Reality B.V.)

---

1. INLEIDING

De gemeente Eersel wil een passende woningvoorraad voor alle doelgroepen. Geconstateerd is dat in de huidige woningvoorraad het middensegment ondervertegenwoordigd is. Hierdoor is er minder doorstroming vanuit de sociale woningbouw naar de duurdere segmenten.
In deze notitie wordt kort ingegaan op een aantal sturingsmogelijkheden zijnde (nog te ontwikkelen) beleid of andere maatregelen. Tevens worden de financiele effecten van regulering op hoofdlijnen geschetst.

De opbouw van deze notitie is als volgt. Op basis van transacties en aanbod over 2020 en 2021 en demografische gegevens zijn basisreferenties bepaald. Vervolgens is een benchmark woningtypologieën opgesteld die is uitwerkt in paragraaf 4. In paragraaf 5 wordt een overzicht gegeven van mogelijkheden die er zijn om invulling te geven aan regulering.

2. SAMENVATTING

Uit de benchmark in paragraaf 3 blijkt dat de woningen in Eersel relatief groot zijn. Met de wens op de betaalbaarheid van nieuwe woningen is aandacht voor de woninggrootte van belang. Bij marktconforme prijzen leidt dit tot kleinere woningen. Alternatief is het hanteren van marktconforme oppervlakte met een kunstmatig lage verkoopprijs. Dit wordt ook marktcontrair genoemd. Om deze woningen beschikbaar te houden voor doelgroepen zijn aanvullende instrumenten nodig.

Een doelgroepenverordening vormt de kapstok waar de verschillende publiek- en privaatrechtelijke instrumenten gebruik van maken om het middensegment een steviger fundament te geven. De doelgroepenverordening legt per segment voorwaarden cq. een bandbreedte vast. Denk hierbij aan huur-/koopprijs, huurprijsontwikkeling, inkomensgrenzen, woninggrootte, voorrang bij aanbod. Deze voorwaarden (of een selectie hiervan) worden toegepast bij gemeentelijke gronduitgifte, de publiekrechtelijke kaders (geborgd door beleid) en privaatrechtelijke afspraken. Andere instrumenten zijn bijvoorbeeld kwalitatieve verplichtingen in de vorm van een zelfbewoningsplicht of anti-speculatiebeding. Deze extra hulpmiddelen worden in beleid vastgelegd om woningen in de betaalbare segmenten beschikbaar te houden. Tegelijkertijd is het belangrijk te beseffen dat dergelijke instrumenten een zware stempel op de markt drukken.
Wat betreft de middensegmentkaders in de doelgroepenverordening is de aanbeveling om aan te sluiten bij de regionale begrippenlijst van de Metropool Regio Eindhoven. Voor het sociale segment is een vergelijkbare systematiek op te stellen.

Tot slot kan de gemeente andere producten stimuleren. Denk hierbij aan splitsing, KoopStart en wooncoöperatieven.

3. GEBRUIKTE GEGEVENS

Om uitwerking te geven aan de vraagstelling zijn meerdere bronnen geraadpleegd. Deze zijn enerzijds specifiek gerelateerd aan de gemeente Eersel anderzijds zijn bronnen geraadpleegd van andere gemeenten die met dezelfde casuïstiek te maken hebben.

URBAN REALITY

EUROPALAAN 500 - N.2.3
3526KS UTRECHT

INFO@URBANREALITY.NL
TEL. 085 – 004 39 82

Voor de uitwerking van de benchmark woningtypologieën is gebruik gemaakt van de bevindingen door Companen in het rapport Woningmarktanalyse Gemeente Eersel d.d. 21 oktober 2021. Tevens is het aanbod op Funda geanalyseerd (actueel aanbod en verkochte woningen). Ter aanvulling is gebruik gemaakt van een factsheet woningbouw opgesteld door Studio NAS. Op deze manier is inzicht verkregen in de woningvoorraad (huur en koop, oppervlakten, woningtype, prijzen, transactieaantallen), huishoudensamenstelling, inkomensgroepen. Met deze informatie zijn de basisreferenties opgesteld voor een grondgebonden woning en een appartement. Vervolgens zijn er varianten binnen het goedkope en middensegment berekend. De opgenomen bedragen zijn excl. BTW tenzij anders is vermeld.

Om een beeld te krijgen van de sturingsmogelijkheden vanuit de gemeente op het middensegment zijn diverse bronnen geraadpleegd. Andere gemeenten hebben dezelfde vraagstukken en hebben inmiddels beleid ontwikkeld of zijn hiermee doende. Voor de instrumenten en maatregelen in paragraaf 4 is gekeken naar de gemeenten Amersfoort[1], Eindhoven[2], Haarlem[3] en Utrechtse Heuvelrug[4].

4. BENCHMARK WONINGTYPOLOGIEËN

Voor de benchmark woningtypologieën is gekeken naar de gemiddelde woning in de gemeente Eersel. Deze gemiddelde woning is bepaald op het aanbod en transacties over 2020 en 2021 binnen de gemeente (ca. 300). In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen met daarin deze benchmark. Gezien de onderlinge verschillen is voor de volgende typen een benchmark bepaald: een rij-/hoekwoning, een twee-onder-één-kap woning en een appartement.

De uitgangspunten en kenmerken zoals in onderstaande tabel beschreven vormen de benchmark voor de gemiddelde woning in de gemeente Eersel. Hierin is ook per type de gemiddelde residuele grondwaarde per woning berekend.

Op de volgende pagina is Tabel 1 weergegeven. Op basis van de beschikbare marktinformatie en tabel wordt het volgende opgemerkt:

- In de tabel is de gemiddelde vrij op naam prijs (VON) bepaald op basis van de marktinformatie. Woningleeftijd en marktinformatie leveren input voor een inschatting van de kwaliteit. Vervolgens is op basis van de leeftijd en kwaliteit van de objecten een vertaling gemaakt naar een marktwaarde op basis van nieuwbouwkwaliteit.
- Wat opvalt is dat de appartementen van recente datum zijn. De rij-/hoekwoning en de 2^1 kapwoning zijn in het verleden veel gebouwd en daarmee van aanzienlijk hogere leeftijd. Dit komt tot uiting in een “lagere” kwaliteit.
- Ook is geconstateerd dat de woningen groot zijn. Dit wil zeggen, groter dan landelijk gezien. Dit laatste heeft effect op de residuele grondwaarde omdat deze m² wel gebouwd worden.
- Bij de benchmark van de appartementen is uitgegaan van de hoge kwaliteit. De marktinformatie laat zien dat deze recent zijn gebouwd en daarmee al een hoge kwaliteit hebben. Dit geldt voor zowel de opbrengsten als de kosten.

[1] Actieplan huisvesting middeninkomens
[2] Woonprogramma 2021
[3] Nota kaders en instrumenten sociale huur en middensegment
[4] Handleiding regie woningbouw sociaal- en middensegment & Voorrangsbeleid woningzoekenden uit de gemeente

URBAN REALITY

EUROPALAAN 500 - N.2.3
3526KS UTRECHT

INFO@URBANREALITY.NL
TEL. 085 – 004 39 82

Tabel 1 Benchmark woningtypen

	Rij-/hoekwoning Koop	2^1 kap koop	Appartement koop
Gemiddelde leeftijd	38 Jaar	49 Jaar	6 Jaar
Gemiddelde kwaliteit	3,1/5	3/5	4,6/5
Berging apart	94%	87%	92%
Eigen parkeerplaats	65%	82%	92%
Gemiddeld oppervlakte GO	124 m²	147 m²	113 m²
Vormfactor indicatief:	76%	73%	73%
Gemiddeld oppervlakte bvo:	163 m²	202 m²	154 m²
Gemiddelde VON-prijs m² GO (incl. BTW)	€ 3.200	€ 3.300	n.v.t.
Gem. VON-prijs m² GO (Hoge kwaliteit)	€ 3.500	€ 3.600	€ 4.500
Gemiddelde bouwkosten m² bvo	€ 1.038	€ 1.230	€ 1.395
Optionele opslag hogere kwaliteit	€ 331	€ 243	€ 389
Opslag woningen onder 50 m² GO			€ 162
Percentage bouwkosten > investeringskosten	30,5%	30,5%	30,5%
Benchmark			
Investeringskosten (excl. BTW)	€ 220.058	€ 320.016	n.v.t.
Marktwaarde (excl. BTW)	€ 326.689	€ 402.028	n.v.t.
Residuele grondwaarde per won (excl. BTW)	**€ 106.631**	**€ 82.012**	n.v.t.
Benchmark hoge kwaliteit			
Investeringskosten (excl. BTW)	€ 290.257	€ 384.042	€ 359.530
Marktwaarde (excl. BTW)	€ 357.316	€ 438.576	€ 419.318
Residuele grondwaarde per won (excl. BTW)	**€ 67.059**	**€ 54.534**	**€ 59.788**

De benchmarkwoningen laten zien wat er in Eersel wordt aangeboden. Dit wijkt echter af van de woningtypes die volgens het rapport van Companen gevraagd worden in Eersel. Dat zijn:

- Sociale huur grondgebonden
- Koop rij/hoekwoning < 210.000
- Particuliere MDH huur grondgebonden
- Koop 2-1 kap < 290.000
- Sociale huur appartement/toegankelijk
- Koop appartement/toegankelijk < 210.000

In de tabellen op de volgende pagina's is de benchmark uit Tabel 1vergeleken met de hierboven genoemde woningtypes. Gezien de eerdere constatering dat de woningen in Eersel groter zijn landelijk, presenteren wij ook een landelijk gemiddelde om een breder perspectief te geven.

De grootte van de woningen in Eersel is een belangrijke factor in de betaalbaarheid van een woning. Door nieuw te bouwen woningen aan te laten sluiten bij het landelijk gemiddelde verbetert de betaalbaarheid. Dit laat onverlet dat hiermee niet volledig wordt voorzien in de woningtypes en prijsklassen die voortkomen uit het rapport van Companen.

Woningtypen die wel in deze categorieën vallen zijn berekend in de 2 rechterkolommen van de tabellen op de volgende pagina's. Hierbij is uitgegaan van markconforme prijzen en een passende oppervlakte. Dit resulteert in kleinere woningen.

URBAN REALITY

EUROPALAAN 500 - N.2.3
3526KS UTRECHT

INFO@URBANREALITY.NL
TEL. 085 – 004 39 82

De berekende grondprijs per woning wordt hiermee lager. Dit heeft bij gemeentelijke gronduitgifte effect op de inkomsten. Enige nivellering is aan de orde aangezien de verwachting is dat ook meer woningen per ha. mogelijk zijn. Dit is echter project afhankelijk.
Grotere woningen in het goedkoper segment zetten de residuele grondwaarde onder druk. In feite kan er dan sprake van marktcontrair bouwen. Een koper/huurder krijgt meer m² dan reëel is in relatie tot de koop-/huurprijs van de woning.

Tabel 2 Benchmark rij-/hoekwoning

	Benchmark rij-/hoekwoning	Landelijk gemiddelde rij-/hoekwoning	Sociale huur grondgebonden	Koop rij-/hoekwoning < 210.000
Kwaliteit	3/5	3/5	3/5	3/5
Oppervlakte bvo	163 m²	120 m²	80 m²	90 m²
Vormfactor indicatief	76%	76%	72%	72%
Oppervlakte GO	124 m²	91 m²	58 m²	65 m²
Gemiddelde VON-prijs m² GO	€ 3.200	€ 3.200		€ 3.200
Huurprijs per jaar:			€ 8.087	
BAR:			4,5%	
Marktwaarde woning (incl BTW):	**€ 395.294**	**€ 291.840**	**€ 179.712**	**€ 207.360**
Gemiddelde bouwkosten m² bvo	€ 1.038	€ 1.038	€ 1.138	€ 1.038
Percentage bouwkosten > investeringskosten	30,5%	30,5%	30,5%	30,5%
Investeringskosten per m² bvo	€ 1.354	€ 1.354	€ 1.485	€ 1.354
Investeringskosten totaal	€ 220.141	€ 162.527	€ 118.790	€ 121.895
Residuele grondwaarde	**€ 106.549**	**€ 78.663**	**€ 29.733**	**€ 49.477**

Tabel 3 Benchmark twee-onder-één-kap woning

	Benchmark 2^1 kap	Landelijk gemiddelde 2^1 kap	Particuliere MDH huur grondgebonden	Koop 2-1 kap < 290.000
Kwaliteit	3/5	3/5	3/5	3/5
Oppervlakte bvo	202 m²	160 m²	125 m²	120 m²
Vormfactor indicatief	73%	73%	71%	71%
Oppervlakte GO	147 m²	117 m²	89 m²	85 m²
Gemiddelde VON-prijs m² GO	€ 3.300	€ 3.400		€ 3.400
Huurprijs per jaar:			€ 12.248	
BAR:			4,5%	
Marktwaarde woning (incl BTW):	**€ 486.454**	**€ 397.120**	**€ 272.167**	**€ 289.680**
Gemiddelde bouwkosten m² bvo	€ 1.230	€ 1.230	€ 1.230	€ 1.230
Percentage bouwkosten > investeringskosten	30,5%	30,5%	30,5%	30,5%
Investeringskosten per m² bvo	€ 1.585	€ 1.585	€ 1.585	€ 1.585
Investeringskosten totaal	€ 320.016	€ 253.563	€ 198.096	€ 190.172
Residuele grondwaarde	**€ 82.012**	**€ 74.635**	**€ 26.835**	**€ 49.233**

URBAN REALITY

EUROPALAAN 500 - N.2.3
3526KS UTRECHT

INFO@URBANREALITY.NL
TEL. 085 – 004 39 82

Tabel 4 Benchmark appartement

	Benchmark appartement	Landelijk gemiddelde appartement	Sociale huur appartement	Koop appartement < 210.000
Kwaliteit	4,5/5	4,5/5	3/5	3/5
Oppervlakte bvo	154 m²	110 m²	70 m²	65 m²
Vormfactor indicatief	73%	73%	70%	70%
Oppervlakte GO	113 m²	80 m²	49 m²	46 m²
Gemiddelde VON-prijs m² GO	€ 4.500	€ 4.500		€ 4.500
Huurprijs per jaar:			€ 8.526	
BAR:			4,5%	
Marktwaarde woning (incl BTW):	**€ 507.375**	**€ 361.350**	**€ 189.467**	**€ 204.750**
Gemiddelde bouwkosten m² bvo	€ 1.784	€ 1.784	€ 1.495	€ 1.557
Percentage bouwkosten > investeringskosten	30,5%	30,5%	30,5%	30,5%
Investeringskosten per m² bvo	€ 2.328	€ 2.328	€ 1.951	€ 2.032
Investeringskosten totaal	€ 359.530	€ 256.055	€ 136.548	€ 132.053
Residuele grondwaarde	**€ 59.788**	**€ 42.581**	**€ 20.036**	**€ 37.162**

Appartementen hebben door de schaarste een hoge marktwaarde. Bij dit woningtype kan sturing op doelgroep (en woninggrootte) een middel zijn. Denk bijvoorbeeld aan het stimuleren van doorstroom voor ouderen. Dit wil zeggen: gelijkvloers, nabij voorzieningen, hoogwaardige afwerking, ca. 85 m² en gemeenschappelijke voorzieningen (tuin). Hiermee wordt ruimte gecreëerd voor doorstroming van andere groepen. Risico bij ontwikkeling van nieuwe appartementen is dat, kijkend naar de benchmark in Eersel, deze (te) groot en daarmee marktcontrair ontwikkeld worden waarmee continuïteit (lees beschikbaar houden) in het betaalbare segment onder druk staat.

5. INSTRUMENTEN VOOR REGULERING

Regulering begint bij het duidelijk hebben van de problematiek. Die is binnen de Gemeente Eersel goed in beeld en de gemeente neemt hierin initiatief. Een goed voorbeeld is dat er vanaf 2 oktober 2021 binnen de gemeente de bovengrens voor een sociale koopwoning is opgehoogd tot de NHG grens in het kader van de 11 tranche van de Regeling uitvoering Crisis- en Herstelwet. Deze verruiming dient in de uitwerking van de plannen en beleid geborgd te worden. Ook de (tijdelijke) aanpassing in de Woningwet biedt mogelijkheden in samenwerking met woningcorporaties.

Een doelgroepenverordening legt de basis voor de sturing op het middensegment. In deze paragraaf gaan we eerst kort in op de doelgroepenverordening en vervolgens kijken we per instrument wat er mogelijk is en hoe de doelgroepenverordening daarbij een rol vervult. Ook gaan we kort en op hoofdlijnen in op specifieke aandachtspunten.

5.1. Doelgroepenverordening

In de doelgroepenverordening worden de kenmerken en randvoorwaarden vastgelegd van de doelgroepen die beoogd worden. Ook worden woningbouwcategorieën gedefinieerd. Aspecten die in de verordening uitgewerkt worden zijn bijvoorbeeld:

- de maximale verkoopprijs;
- de bandbreedte van de huur;
- de inkomenseisen van de koper/huurder;
- wijze van toetsing en aanpassing van de huurprijs en de frequentie hiervan voor huurwoningen;
- voorrangsregels in geval van toewijzingsbeleid;
- minimale exploitatietermijn als huurwoning ook wel uitpondperiode genoemd;

URBAN REALITY

EUROPALAAN 500 - N.2.3
3526KS UTRECHT

INFO@URBANREALITY.NL
TEL. 085 – 004 39 82

- voor koopwoningen is het mogelijk een zelfbewoningsplicht of verhuurverbod en/of een anti-speculatiebeding op te nemen voor een bepaalde termijn.

De bijlage (5) geeft een beknopt voorbeeld. Hierbij is onderscheid gemaakt in koop- en huurwoningen.

In de Regionale Begrippenlijst wonen van de Metropoolregio Eindhoven is zijn definities voor doelgroepen, inkomensgrenzen, categorieverdeling, prijsklassen uitgewerkt. Het verdient de aanbeveling deze grenzen te hanteren bij de ontwikkeling van regulerend beleid of maatregelen voor zover bruikbaar en toepasbaar. De doelgroepenverordening wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

Met de toepassing van de doelgroepenverordening en de borging hiervan in de bestemmingsplannen en overeenkomsten is het mogelijk invloed uit te oefenen zodat de toekomstige woningvoorraad beter aansluit bij de doelgroepen en bewoners van Eersel en dat er toegewerkt wordt naar een gezondere woningmarkt met doorstroming.

5.2. Gebruik van de doelgroepenverordening

Het opstellen van een doelgroepenverordening is de eerste stap. Vervolgens is het belangrijk deze door te vertalen in het gebruik bij gebiedsontwikkeling. De onderstaande tabel geeft een overzicht van de instrumenten waarbij de doelgroepenverordening als beleidskader of handvat dient. Vervolgens wordt in paragraaf 4.3 kort ingegaan op specifieke kenmerken of aandachtspunten.

URBAN REALITY

EUROPALAAN 500 - N.2.3
3526KS UTRECHT

INFO@URBANREALITY.NL
TEL. 085 – 004 39 82

Instrumenten	*Omschrijving*	*Wanneer toe te passen*	*Werkwijze*
Bestemmings-plan	Publiekrechtelijk is in een bestemmingsplan vastgelegd welke categorieën (en met welk %) uit de doelgroepenverordening gerealiseerd moeten worden (percentage per categorie).	Grond in eigendom gemeente waarbij de gemeente de grond verkoopt maar ook grond van derden waarvoor een bestemmingsplanwijziging nodig is.	In het bestemmingsplan wordt de doelgroepenverordening met daarin de voorwaarden van toepassing verklaard en is toetsingskader voor omgevingsvergunning. Het bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad.
Grondprijsbeleid	Beleidsnotitie met passende grondprijzen voor de categorieën uit de doelgroepenverordening.	Grond in eigendom gemeente waarbij de gemeente de grond verkoopt	Beleidsuitgangspunten vastleggen voor de wijze van grondprijsbepaling in het middensegment. Het grondprijsbeleid wordt vastgesteld door de gemeenteraad.
Gronduitgifte door gemeente	Privaatrechtelijke overeenkomst voor realisatie van gebiedsontwikkeling gebaseerd op gemeentelijke beleidsuitgangspunten over aantallen, categorieën, type, kwaliteit, doelgroepen en voorwaarden.	Grond in eigendom gemeente waarbij de gemeente de grond verkoopt.	Bestemmingsplan + grondprijsbeleid en doelgroepenverordening worden in gronduitgifte overeenkomst uitgewerkt en opgelegd aan koper.
Anterieure overeenkomst (AOK)	Privaatrechtelijke overeenkomst met een initiatiefnemer op basis van een gezamenlijk doel en vrijwilligheid en daarmee flexibel in afspraken	Grond van derden waarvoor een bestemmingswijziging noodzakelijk is.	Bij de uitwerking van de overeenkomst worden per gebied of complex afspraken gemaakt over segmentering. De gemeente brengt de doelgroepenverordening in als richtlijn/wens om overeenstemming te bereiken. Er is sprake van maatwerk.
Kettingbeding/ kwalitatieve verplichting[5]	Een privaatrechtelijk instrument waarin afspraken zijn vastgelegd over gebruik (zelfbewoningsplicht) of verkoop. (anti-speculatiebeding).	Grond in eigendom gemeente waarbij de gemeente de grond verkoopt.	Bij grondverkoop wordt met behulp van een kwalitatieve verplichting of kettingbeding de maatregel opgelegd.

5.3. Aandachtspunten bij regulering

In deze paragraaf wordt kort toegelicht hoeveel invloed de gemeente heeft en waar de gemeente rekening mee moet houden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in privaatrechtelijke en publiekrechtelijke instrumenten.

<u>Gronduitgifte door de gemeente:</u>
Bij gemeentelijke gronduitgifte heeft de gemeente de meeste invloed op doelgroep (segment) en categorieën. De privaatrechtelijke gronduitgifte overeenkomst is een vertaling van de publiekrechtelijke kaders in het bestemmingsplan. Voordeel is dat er volledige regie is op de situering van de doelgroep in een ontwikkelgebied.

[5] Een kwalitatieve verplichting wordt doorgelegd naar volgende koper

URBAN REALITY

EUROPALAAN 500 - N.2.3
3526KS UTRECHT

INFO@URBANREALITY.NL
TEL. 085 – 004 39 82

Hierbij is het noodzakelijk dat de grond de gemeente in eigendom heeft c.q. aankoopt. Deze actieve rol brengt financiële risico's met zich mee. Het is goed te beseffen dat een (te) grote opeenstapeling van beperkingen een nadelig effect heeft op de opbrengsten uit grondverkopen.

Anterieure overeenkomst:
Als de gemeente geen grondpositie heeft, geniet het sluiten van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer de voorkeur. Partijen hebben dan een gezamenlijke wens de ontwikkeling verder te brengen. Nadeel is dat er sprake is van een onderhandelingstraject met geven en nemen. Een voordeel is wel dat de gemeente bij de onderhandeling invloed kan uitoefenen en dat ongewenste ontwikkeling daarmee wordt voorkomen. De doelgroepenverordening is hierbij een middel om bepaalde wensen onderbouwd in het onderhandelingstraject ter sprake te brengen. Ook hier geldt dat meer beperkingen in de AOK een nadelig effect heeft op het gemeentelijke kostenverhaal.

Bestemmingsplan:
Het bestemmingplan geeft kaders voor de invulling van een gebied met gemeentelijk beleid als uitgangpunt. Als de gemeente geen grondpositie heeft is realisatie niet afdwingbaar. Bij (te) strenge kaders ontstaat hiermee het risico dat gewenste ontwikkeling op basis van het bestemmingsplan niet gerealiseerd wordt.

Grondprijsbeleid:
Het gemeentelijk grondprijs beleid is alleen van toepassing bij grondverkoop door de gemeente. Hierbij is veelal het uitgangspunt dat de verkopen de investeringen dekken. Lagere grondprijzen door bijvoorbeeld opeenstapeling van voorwaarden of het stimuleren van bepaalde categorieën door lagere grondprijzen hebben financiële consequenties. Het is van belang hierin de balans te zoeken in de kosten en de opbrengsten van de gebiedsontwikkeling (grondexploitatie).

Kettingbeding/Kwalitatieve verplichting:
Het opleggen van een kettingbeding of kwalitatieve verplichting is mogelijk bij gemeentelijke gronduitgifte en evt. als onderhandelingsresultaat bij een anterieure overeenkomst. De beperking die wordt opgelegd in de vorm van handelingsvrijheid of marktwaarde tast de markconformiteit aan. Daarbij is handhaving op naleving van de verplichting complex en vraagt ambtelijke capaciteit. In het onderstaande kader is kort geschetst wat een zelfbewoningsplicht c.q. anti-speculatiebeding inhoudt.

Zelfbewoningsplicht: een koper wordt de beperking opgelegd dat de woning een minimale periode door koper zelf gebruikt moet worden.

Een anti-speculatiebeding kent meerdere smaken:
1. Het volledig of gedeeltelijk afromen van meerwaarde bij verkoop.
2 Een vast boetebedrag bij verkoop binnen een bepaalde periode
3. Een gemaximeerde verkoopprijs waarbij de verkoopprijs in jaar x maximaal de tot jaar x geïndexeerde aankoopprijs mag zijn.

Bovenstaande maatregelen helpen de gemeente te sturen bij gebiedsontwikkeling. Naast het toepassen van instrumenten en het stellen van grenzen en voorwaarden bij de realisatie van nieuw vastgoed kan de gemeente ook invloed uitoefenen op ontwikkelingen in de bestaande vastgoedvoorraad. De gemeente is dan veelal stimulator en facilitator. Onderstaand een aantal mogelijkheden kort toegelicht.

URBAN REALITY

EUROPALAAN 500 - N.2.3
3526KS UTRECHT

INFO@URBANREALITY.NL
TEL. 085 – 004 39 82

Woningsplitsing:
Woningsplitsing biedt diverse voor en nadelen. Voordelen zijn te vinden in het creëren van meer kleinere woningen die beter aansluiten bij de gevraagde woningtypes vanuit het onderzoek van Companen. Dit biedt kansen om snel woningen toe te voegen aan de woningmarkt. Nadelen zijn er ook. Denk aan het feit dat meer woningen vaak een hogere parkeernorm betekent. Daarbij heeft de gemeente weinig invloed op waar precies gesplitst wordt. Om concentratie te voorkomen is aanvullend beleid nodig (splitsingsverordening). Het is aan de gemeente om goed te kijken hoe de wensen in eenduidig en flexibel beleid gegoten kan worden. Anders wordt handhaving een complexe en dure opgave waarbij realisatie van de woningsplitsing mogelijk niet (rendabel) uit te voeren is. Voor het beste effect moet bij woningsplitsingen per pand een beoordeling plaats vinden door de gemeente. Hierbij geeft de gemeente de controle minder uit handen en blijft de woningvoorraad inzichtelijk. Dit vraagt wel capaciteit van de ambtelijke organisatie.

Koopstart:
Kopen met een KoopStart concept betekent dat de woning wordt verkocht voor een lagere prijs dan de marktwaarde. De verkopende projectontwikkelaar of woningcorporatie verleent een zogeheten 'koperskorting'. Zodra men de woning doorverkoopt, wordt de koperskorting betaald aan de corporatie of projectontwikkelaar. Ook deelt de corporatie of projectontwikkelaar mee in de waardestijging of -daling. Bij gemeentelijke gronduitgifte kan de gemeente ook meedelen in de (grond)waarde stijging of -daling.
Nadeel is dat het voordeel alleen bij de eerste koper van toepassing is. Bij verkoop wordt de woning tegen een markconforme prijs verkocht en valt hiermee wellicht buiten het beoogde segment. Er is een beperkt aantal partijen die woningen onder KoopStart aanbiedt.

Woon coöperatieven:
De wooncoöperatie is de meest verregaande vorm van zelforganisatie waarin bewoners voor de realisatie, het onderhoud en beheer van hun woningen zelf verantwoordelijk zijn. Sinds 1 juli 2015 maakt de wooncoöperatie deel uit van de Woningwet: Groepen met interesse kunnen ondersteuning krijgen bij het opstellen van een plan en dat indienen bij hun corporatie. Daarnaast zijn er steeds meer groepen die zelf een stuk grond willen bebouwen en de woningen aan hun leden willen verhuren.
Een wooncoöperatie is er in verschillende vormen: huur of koop. In hoofdlijnen komt het neer op 2 typen:

- De beheercoöperatie: de bewoners nemen de beheertaken van de woningcorporatie over, maar de wooncoöperatie is geen eigenaar van het gebouw. De woningen zijn daarmee in eigendom van een woningcorporatie of een belegger.
- De zelfstandige of vastgoedcoöperatie: de bewoners zijn lid van een vereniging of coöperatie die eigenaar is van het gebouw. De bewoners huren van de coöperatie. Bij de oprichting van een coöperatie kunnen bepaalde voorwaarden vastgelegd worden zoals: de bestuursvorm, geen winstoogmerk en geen doorverkoop van de woningen waarmee de woningen beschikbaar blijven voor een bepaald segment

Dergelijke initiatieven zijn waardevol. Het vraagt wel een dienstverlenende instelling van de gemeente en de trajecten van initiatief tot realisatie vragen tijd en capaciteit van de ambtelijke organisatie. Daarbij zijn de opbrengsten voor de gemeente bij grondverkoop veelal beperkt gezien de segmentering en zijn mogelijkheden tot kostenverhaal bij initiatieven van derden hierdoor ook minimaal.
Dit kunnen wel kansen zijn voor herbestemming van agrarisch gebied met een bijzondere mix van bewoners met een gemeenschappelijke woonbeleving.

Aanpassingen Woningwet per september 2021
Het betreft hier een verruiming van de mogelijkheden voor woningcorporaties om middenhuurwoningen te mogen bouwen. In 2019 is met de Wet maatregelen middenhuur de markttoets voor woningcorporaties komen te vervallen. Aanvullend hierop is in september 2021 de goedkeuringsvereiste van het ministerie op niet-DAEB investeringen komen te vervallen. Dit geldt voor een periode van 3 jaar met ingangsdatum van 1-1-2021.

URBAN REALITY

EUROPALAAN 500 - N.2.3
3526KS UTRECHT

INFO@URBANREALITY.NL
TEL. 085 – 004 39 82

Woningcorporaties krijgen hiermee de mogelijkheid middenhuurwoningen te bouwen. Let wel: de woningcorporatie moet hiertoe ook de middelen en mogelijkheden hebben. Het sociaal maatschappelijk doel dat de corporatie dient is van belang voor de betaalbaarheid, exploitatietermijn en ook doorstroming door middel van toewijzing. Voor de gemeente is een woningcorporatie een vertrouwde en deskundige partner. Nadeel is de lagere grondprijs die met de realisatie van woningen in de gereguleerde sector is gemoeid.

URBAN REALITY

EUROPALAAN 500 - N.2.3
3526KS UTRECHT

INFO@URBANREALITY.NL
TEL. 085 – 004 39 82

6. BIJLAGE

Tabel 5 Voorbeeld overzicht voorwaarden regulering sociale huur en koop

	Sociale huur	*Sociale koop*
Huurprijs, Koopprijs	Huur tot € 752,33 / mnd	VON prijs (grond + opstal) tot € xxx.xxx
Inkomen	Inkomen =< € 44.655 / jaar	€ xx.xxx of maximaal x maal modaal
Kaders vastgelegd	Huisvestingsweg/-verordening	Doelgroepenverordening
Aanbieder	Toegelaten instelling	N.v.t.
Toets huurprijs	Jaarlijks	N.v.t.
Beperkingen		Zelfbewoningsplicht x jaar Antispeculatiebeding x jaar
Regulering		
Woninggrootte	Minimaal x m² en zelfstandige woning	Minimaal x m² en zelfstandige woning

Tabel 6 Voorbeeld overzicht voorwaarden middeldure huur en koop

	Middeldure huur	*Middeldure koop*
Huurprijs, Koopprijs	Vanaf € 750 tot ca. € 1.050 met tussensprong bij € 850	VON prijs (grond + opstal) tot € xxx.xxx
Inkomen	Inkomen € xx.xxx / jaar (niet maximeren)	€ xx.xxx / jaar of vanaf x maal modaal
Kaders vastgelegd	Doelgroepenverordening	Doelgroepenverordening
Aanbieder	Toegelaten instelling, belegger, particulier	N.v.t.
Toets huurprijs	Periodiek n.t.b.	N.v.t.
Beperkingen	Uitponden na x jaar	Zelfbewoningsplicht x jaar Antispeculatiebeding x jaar
Regulering		
Woninggrootte	Minimaal x m²	Minimaal x m²