

Instrumenten woningmarkt

I&O 11 maart 2021

Inhoud

1. Aanleiding
2. Wat doen we al?
3. Wat kunnen we nog extra inzetten?
4. Wat wilt u extra inzetten?

1.1 Aanleiding

- Woon- en transformatievisie & actieprogramma
- Woningmarktanalyse
- Motie Eerlijk Wonen



26 september 2019
Definitief



2.1 Wat doen we al?

- Afspraken over nieuwbouw
- Grondbeleid
- Financiële ondersteuning

2.2 Wat doen we al?

Afspraken over nieuwbouw

- Woon- en transformatievisie
Kaders per wijk, kijk op wijk,
omgevingsvisie
- Prestatieafspraken 2021-2025
250 extra sociale
huurwoningen
- Anterieure overeenkomsten



2.2 Wat doen we al?

Grondbeleid

- Grondprijnsbeleid
 - *Grondprijzennota*
- Gronduitgifte
- Erfpacht

2.4 Wat doen we al?

Financiële ondersteuning



- Starterslening

3.1 Wat kunnen we nog meer inzetten?

- Doelgroepenverordening
- Zelfbewoningsplicht
- Anti-speculatiebeding

Mogelijk in toekomst:

- Opkoopbescherming / opkoopverbod

3.2 Wat kunnen we nog meer inzetten?

Toelichting doelgroepenverordening

- Bestemmingsplan woning categorieën
Sociale huur, middeldure huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap
- Doelgroepenverordening
Doelgroepen, prijzen & kwaliteiten, instandhoudingstermijn
- Termijn huur > 10 jr / termijn koop 1-10jr
- Sociale koop max € 200.000 (> NHG grens)

3.3 Wat kunnen we nog meer inzetten?

Doelgroepenverordening

Voordelen

- Stevige wettelijke basis
- Onderkant en middensegment woningmarkt voor periode behouden
- Uitvoering WTV makkelijker

Nadelen

- Alleen nieuwbouw en transformatie naar wonen
- Administratieve last, controle en handhaving
- Negatieve invloed op financiële haalbaarheid
- Ervaringen nog beperkt

3.4 Wat kunnen we nog meer inzetten?

Toelichting zelfbewoningsplicht



- Snelle verkoop voor winst tegengaan
- Voorkomen (kamergewijze) (onder)verhuur
- Clausule opnemen voor calamiteiten zoals ziekte
- Opnemen in gronduitgiftevoorwaarden of anterieure overeenkomst

3.5 Wat kunnen we nog meer inzetten?

Toelichting zelfbewoningsplicht

Voordelen

- Voorkomen aankoop door speculant
- Voorkomen aankoop voor verhuur
- Voorkomen leegstand

Nadelen

- Alleen nieuwbouw en transformatie naar wonen
- Actieve handhaving lastig (AVG)
- Beperkte termijn

3.6 Wat kunnen we nog meer inzetten?

Toelichting anti-speculatiebeding

- Prijs op bepaald niveau houden of (deel) waardestijging afkomen
- Boete betalen e/o afdracht (deel) waardestijging
- In gronduitgiftevoorwaarden of anterieure overeenkomst

3.7 Wat kunnen we nog meer inzetten?

Toelichting anti-speculatiebeding

Voordelen

- Voorkomen aankoop door speculant
- Signalering door notaris
- Evt korting op grond komt terug

Nadelen

- Administratieve last
- Mogelijk minder aantrekkelijk voor kopers
- Beperkte periode

3.8 Wat kunnen we nog meer inzetten?

Toelichting opkoopbescherming (wetsvoorstel) of opkoopverbod (initiatiefwet)

Nog geen mogelijkheid, verwachting:

- Zware motiveringsplicht /
zware eis t.a.v. aantonen schaarste
- Aanwijzen wijken
- Opkoopbescherming, beperkte periode (3 jaar)
- Opkoopverbod, periode 5 jaar evt met verlenging

4.1 Wat wilt u extra inzetten?

Voorstel:

- Doelgroepenverordening aanhouden en nader uitwerken
 - Huur <> koop
 - Ervaringen/werking in praktijk
 - NHG – grens, omgevingswet
- Zelfbewoningsplicht uitwerken om in voeren
 - Termijn, voor welke woningen
- Anti-speculatiebeding uitwerken om in te voeren
 - Termijn, voor welke woningen

4.2 Wat wilt u extra inzetten?

Voorstel

- Opkoopbescherming of opkoopverbod
 - Nu niet mogelijk > vervolg bij meer duidelijkheid