stec groep

Wonen Beter Betaalbaar en beschikbaar maken

Overzicht van het instrumentarium



Stec Groep

Esther Geuting
16 februari 2023

stec groep

'De Omgevingswet gaat waarschijnlijk ook voor vertraging zorgen, omdat gemeenten daarmee moeten gaan

Ook kleine gemeenten kunnen extra geld woningbouw aanvragen

Betaalbaar bouwen steeds ingewikkelder

Gemeenten willen regels om bouw 'nep-sociale huurwoningen' te stoppen

Woningbouw in de knel na nieuwe stikstofuitspraak rechter

'Sociale starters in de knel bij verruiming starterslening Barneveld'

'Volgens De Jonge heeft de vrije markt gefaald, dus moet er nu regie genomen worden'



Gemeente Utrecht eist eerste recht van koop op grond Merwedekanaalzone, maar waarom?

De Ikea van de bouwmarkt: Limburgs Intopia levert zelfbouwpakket voor duurzame woningen

De Jonge: bouw 37.500 flexwoningen klus, maar noodzakelijk

Materiaal- en personeelstekorten vertragen vaker bouwproject





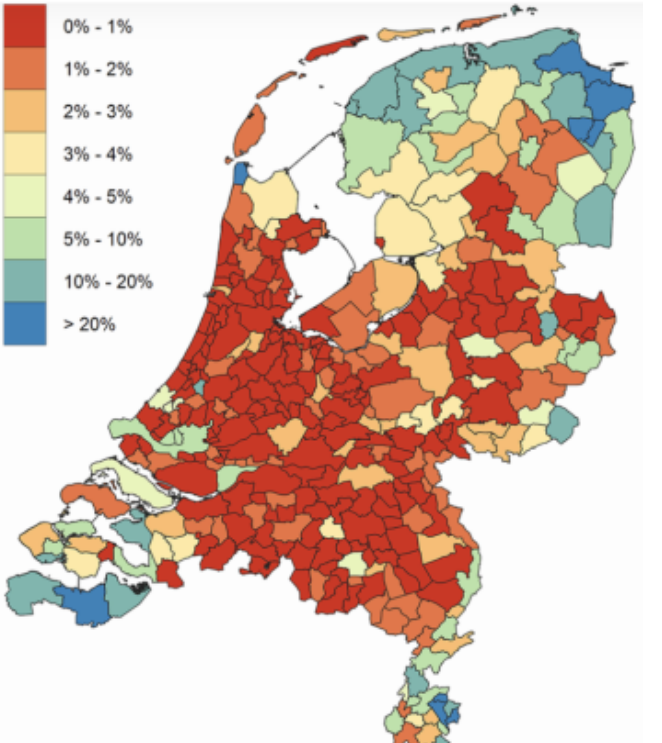
Kopzorgen bij nieuwbouw: vertraging, prijsstijging bouwmaterialen, oplopend hypotheekrente en wanneer verkoop je j oude huis?



Woningbouwimpuls open

stec groep

In Moerdijk minder dan 1 procent van de woningen betaalbaar



stec
groep

Inhoud

- Inleiding
- Overzicht van het instrumentarium
- Inzet instrumenten
- Hoe nu verder?

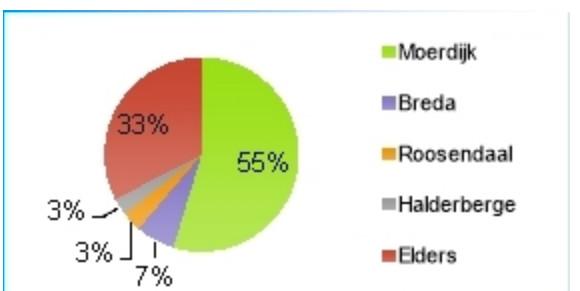
stec
groep

Inleiding

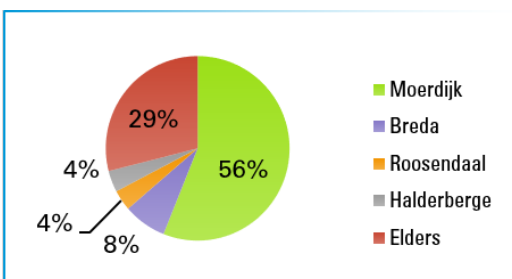
Verhuizingen voor het grootste deel binnengemeentelijk

- Van het totaal aantal inkomende verhuizingen over de periode 2011-2022 in de gemeente Moerdijk was meer dan de helft binnengemeentelijk (55%).

Top herkomstgemeenten verhuisde personen naar gemeente Moerdijk



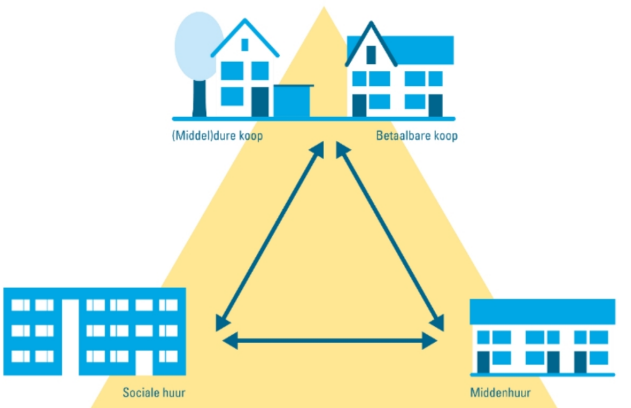
Top herkomstgemeenten verhuisde personen uit gemeente Moerdijk



Bron: CBS (2022), cijfers 2011-2021. Bewerking: Stec Groep (2023).

stec
groep

Gouden driehoek





Hoe woningen betaalbaar en beschikbaar maken en houden?

stec
groep

Benodigd huishoudensinkomen om te kopen

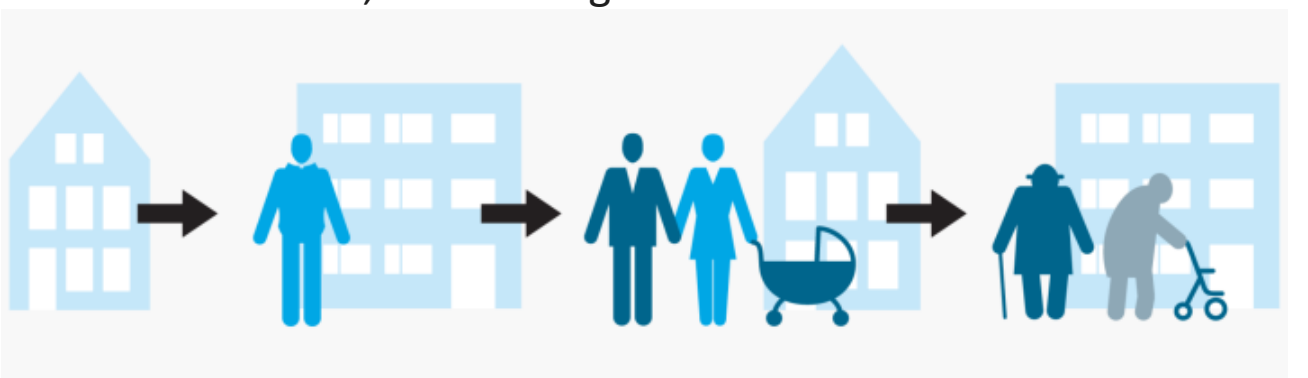
	Bruto jaarinkomen	Maximaal leenbedrag hypotheek februari 2023)
Middeninkomens	€ 34.575	€ 150.000
	€ 40.000	€ 166.500
	€ 48.500	€ 202.000
	€ 60.000	€ 237.500
Hoge inkomens	€ 65.000	€ 292.500
	€ 69.000	€ 322.000
	€ 74.700	€ 355.000
	€ 84.800	€ 405.000

Bron: Hypotheker.nl (februari 2023). Berekening op basis van rentevaste periode van dertig jaar. Niet meegenomen in berekening: openstaande (studie-)leningen, inbreng eigen vermogen. Bij meerpersoonshuishoudens is uitgegaan van een gelijkwaardige inkomensverdeling tussen twee leden van het huishouden. Leenbedragen afgerond op € 500.

stec
groep

Doorstroming verschilt per doelgroep

- Starters: gemiddeld 0,5 verhuizingen
- Ouderen: gemiddeld 4,5 verhuizingen
- Gemiddeld: 2,5 verhuizingen



stec
groep

Overzicht van het instrumentarium

stec groep

Een overzicht

Bestemmingsplan

Omgevingsvergunning

Bijvoorbeeld:

- Bouwvlak, omvang, aantallen, et cetera
- Gebruik van woningen met meer dan één huishouden
- Percentages woning-categorieën

Huisvestingswet (2014) + Wabo

(vergunning op grond van) Huisvestingsverordening

Bijvoorbeeld:

- Opkoop-bescherming
- Urgentie-volgorde
- Toewijzing woning

Wijzigingen in woningvoorraad vergunningplichtig stellen (bijv. onttrekken, samenvoegen, splitsen, kamerverhuur, toeristische verhuur).

Aanvullend:

Contractuele verplichtingen
(o.a. zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding)

- Doelgroepen-verordening
- Anterieure overeenkomst
- Exploitatie-plan

stec
groep

Overzicht

1. **Planologische en beleidsinstrumenten:**
    - In bestemmingsplan (restricties) of verordening (fonds).
2. **Vergunnen op grond van huisvestingsverordening:**
    - Huisvestingsverordening als kapstok voor o.a. opkoopbescherming, toewijzing eigen inwoners en woningsplitsen.
3. **Contractuele verplichtingen en overeenkomsten:**
    - Vooral privaatrechtelijk van aard.
4. **Koop- en financieringsconstructies**
    - VOV (verkoop-onder-voorwaarden) interessant, maar vraagt om zorgvuldige afweging en voorbereiding.
5. **Grond(prijs)beleid**
    - Ondersteund aan instrumentarium.

stec
groep

Inzet instrumenten

stec
groep

marktsituatie vraagt om eigen afweging…

Afweging:

- In welke marktsituatie zitten we?
- Schaarste aan te tonen?
- Wat is dan de oorzaak?
- Noodzakelijkheid & geschiktheid en proportionaliteit
- Belangrijke aanvullende overweging: doelmatigheid van uw inzet



stec groep

ieder instrument kent eigen effectiviteit

Tabel: Globale beoordeling mogelijkheden ter bevordering van betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen voor lage en middeninkomens

Instrument	Betaalbaar maken	Betaalbaar houden	Beschikbaar maken	Beschikbaar houden
Restricties uit- en opbouwmogelijkheden in BP (o.b.v. doelgroepenverordening)				
Percentages woningbouwcategorieën in BP				
Vereveningsfonds				
Toewijzen eigen inwoners (o.b.v. huisvestingsverordening)				
Opkoopbescherming (o.b.v. huisvestingsverordening)				
Woningsplitsen reguleren of stimuleren (eventueel o.b.v. huisvestingsverordening)				
Zelfbewoningsplicht				
Anti-speculatiebeding				
Anterieure overeenkomst				
KoopGarant				
KoopSmarter				
KoopStart				
Starterslening				

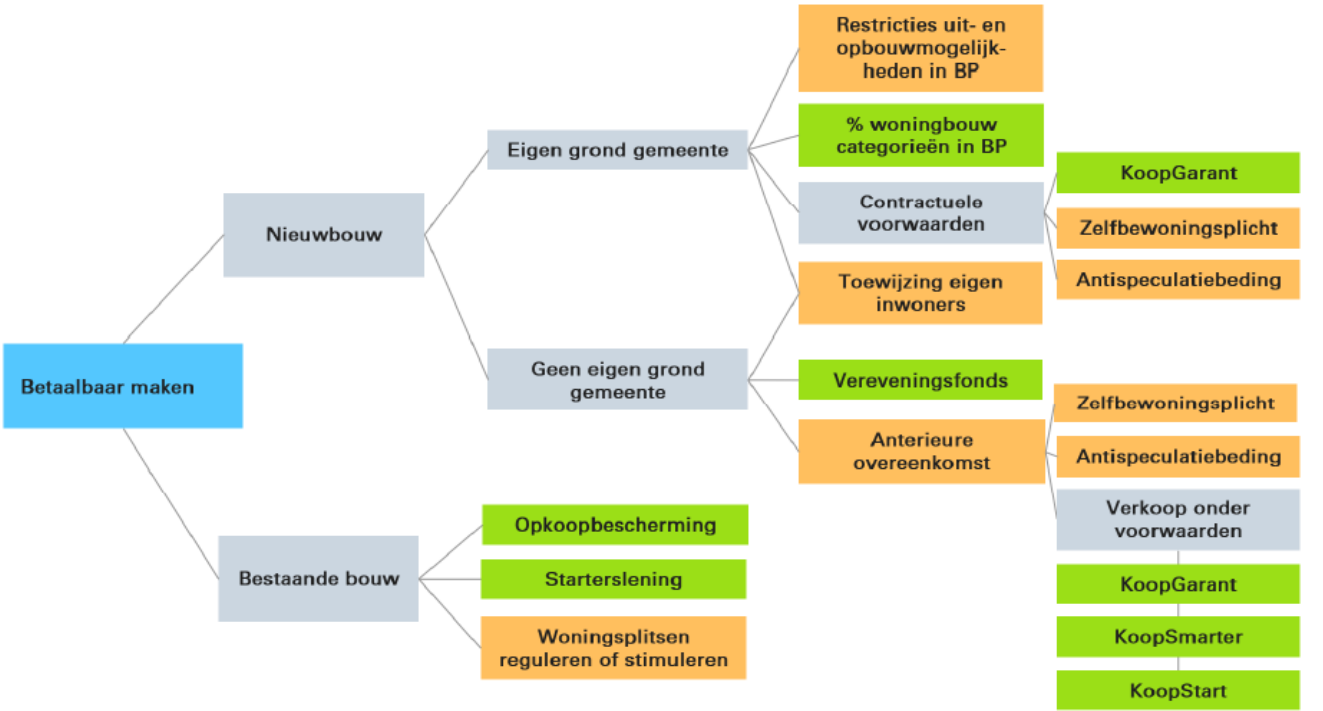
stec groep

… en een eigen benodigde inspanning

Tabel: Afweging instrumenten naar (mate van benodigde) inzet gemeente

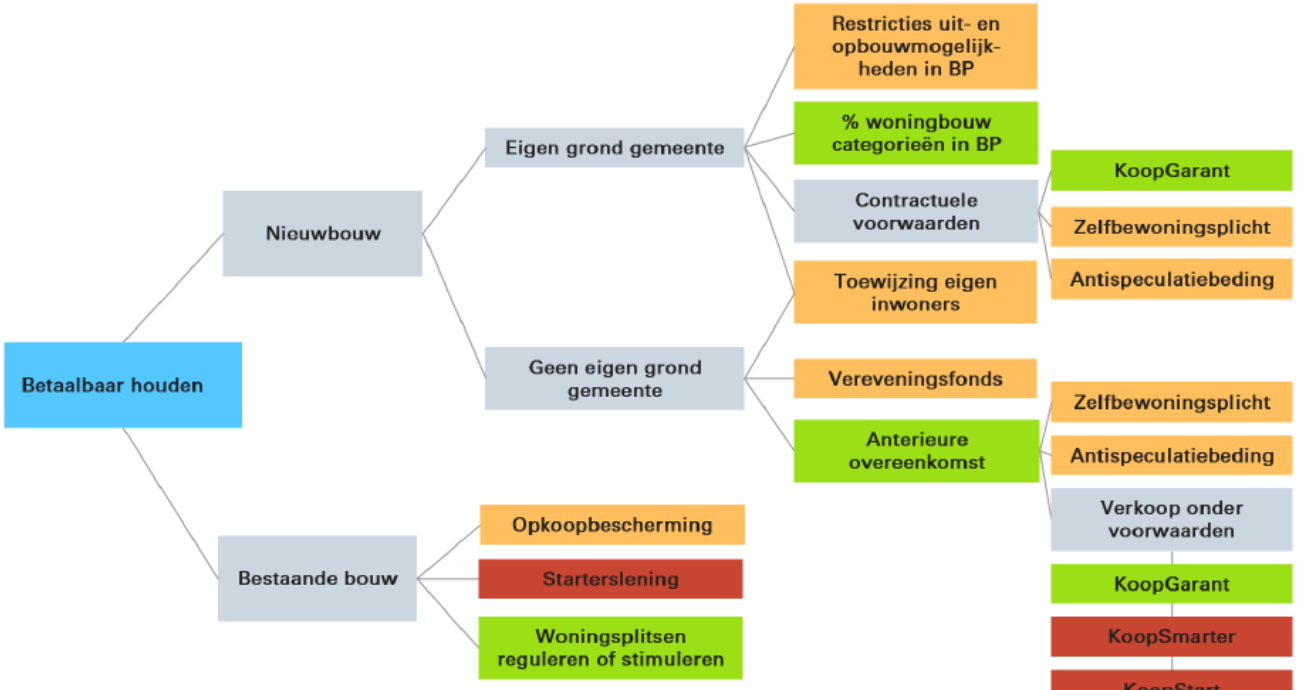
Instrument	Markt- of schaarste-Onderzoek	Visie-vorming	Op- en vaststellen	Vergunnen	Monitoren	Handhaven	Financieel	Inzet in tijd
Restricties uit- en opbouwmogelijkheden in BP	Niet verplicht	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	€	+
Percentage woningbouwcategorieën in BP	Ja, verplicht	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	€€	++
Vereveningsfonds	Niet verplicht	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	€	+
Toewijzen eigen inwoners	Niet verplicht	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	€	+
Opkoopbescherming	Ja, verplicht	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	€€€	++
Woningsplitsen reguleren	Ja, verplicht	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	€€	++
Zelfbewoningsplicht	Niet verplicht	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	€€	+
Antispeculatiebeding	Niet verplicht	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	€€	+
Anterieure overeenkomst	Niet verplicht	Ja	Ja	Nee	Ja	Ja	€	+

Figuur 1: Beslisboom betaalbaar maken



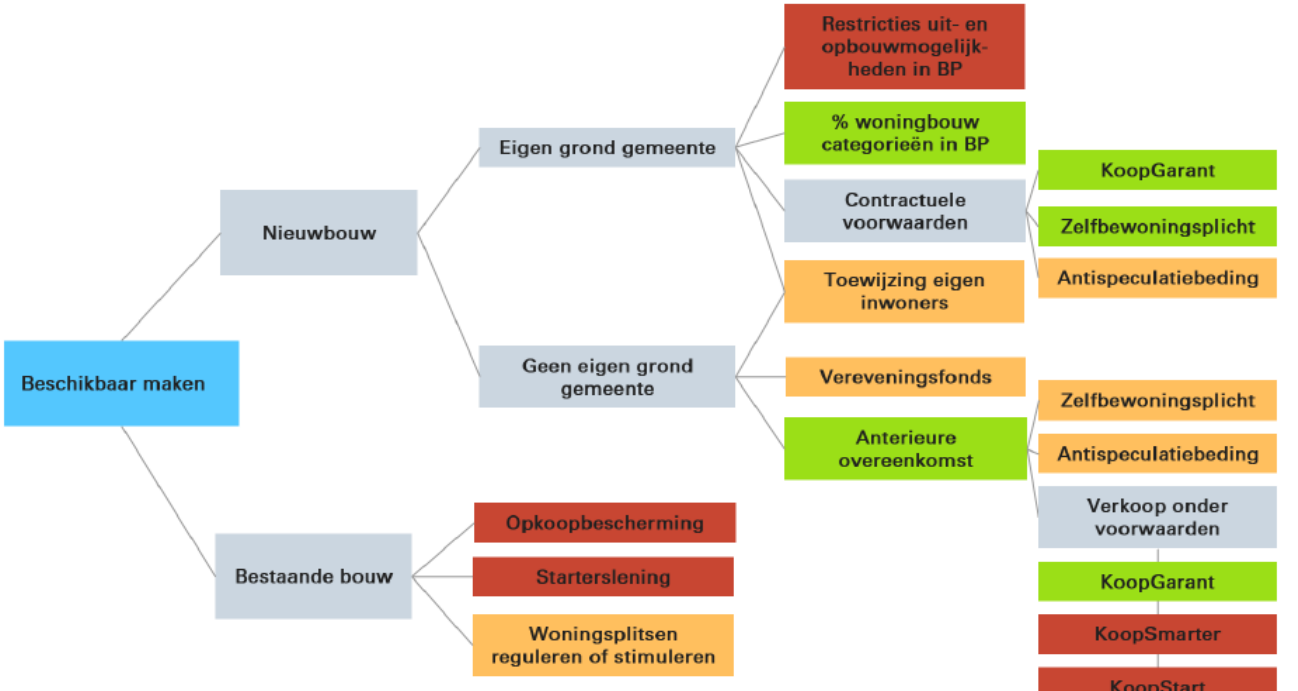
. Bron: Stec Groep, 2023.

Figuur 2: Beslisboom betaalbaar houden



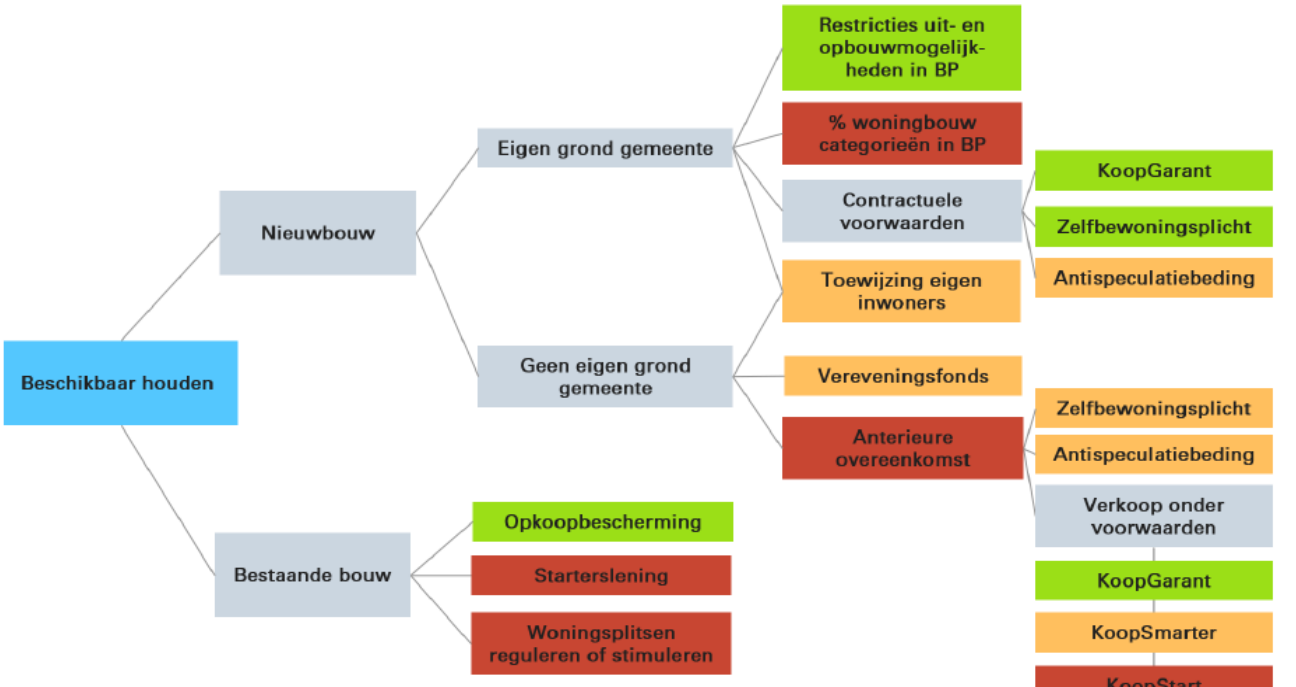
Bron: Stec Groep, 2023.

Figuur 3: Beslisboom beschikbaar maken



Bron: Stec Groep, 2023.

Figuur 4: Beslisboom beschikbaar houden



Bron: Stec Groep, 2023.

stec
groep

Hoe nu verder?

stec
groep

De essentie: samen maakt sterker!







stec
groep

Ook aandacht voor versnellen





stec
groep

Vernieuwende versnelde aanpak
Kansen voor versnelling woningbouw
voor Brabantse gemeenten

14

Onderstaande tabel toont welke stappen verschillende partijen kunnen zetten om te komen tot versnelling, verdeeld naar de initiatief-, procedure- en realisatiefase.

Tabel 1: Overzicht oplossingsrichtingen per fase, uitgesplitst naar partijen

	INITIATIEFFASE	PROCEDUREFASE	REALISATIEFASE
Gemeente	• Visie op wonen • Gemeentebrede organisatie • Proeftuinen van projecten • Intake- en ongevingstafel • Delegeerbesluit • Actief grondbeleid (zoals Bhgl	• Standaardisering processen en toetsing • Vroegplan • Casco- en bestelbest	• Realisatieafspraken • Koopplichten • Anterieure overeenkomst • Posterieure overeenkomst • Bhgl/Ontwikkelen
Kansen	• Kaders plan-uitwerkingen • Stedelijke programma • 100 dagen-aanpak • Gemeentelijk/ruimte bundels • Verwerkingstafel	• Coördinatieregeling • Kaders voorbesluiten	• Vergunning in één dag • Bouwplicht verkoop aan gestandaardiseerde bundels)
Marktpartijen	• Invulling kaders • Bestemmingsplan voorbereiden • Omgevingsdialoog voeren	Opstellen van: • Bestemmingsplan • Masterplan • Beeldkwaliteitsplan	• Uitvoeren/bouwen • Exemplaarrecht kopers

Bron: Stec Groep, 2022.

stec
groep

Vragen?

Contact

026 751 41 00
info@stec.nl
Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem
Postbus 217, 6800 AE Arnhem
LinkedIn

stec
groep

Bijlage

stec groep

Verordeningen

	Huisvestingsverordening	Doelgroepenverordening
Wat?	Huisvestingsverordening geeft bepalingen over de woonruimteverdeling en gaat over de bestaande (of gebouwde) woningen.	Met een doelgroepenverordening kan de gemeente nieuwbouwwoningen (tijdelijk) behouden voor in de verordening bepaalde doelgroepen.
Grond-slag?	Gebaseerd op de huisvestingswet: 'noodzakelijkheid' en 'subsidiariteit' (meest geschikte manier om doel te bereiken?).	Publiekrechtelijke wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in toekomstige bestemmingsplannen.
Inhoud	• **Huisvestingsvergunning** *(alleen bewonen bij vergunning. Voorrang o.b.v. passendheid, urgentie of binding)* → *Veel nieuwe opties.* • **Voorraadvergunning** *(verandering door eigenaar verboden zonder vergunning: onttrekking, samenvoeging, omzetting [verkamering], splitsing).* • **Opkoopbescherming** *(sinds 2022)*	• Betrekking op (nieuw)bouw waarvoor een bestemmingsplan moet worden vastgesteld. • Daarin opgenomen bestemmingen sociale, middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen met minimaal bijbehorende percentages. • De gemeente stuurt op een goede mix aan aanbod van sociale, middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen. • Onderbouwing in bijv. woonvisie.
Hoe in te zetten?	Kan breed worden ingezet. Denk aan opkoopbescherming, regulering toeristische verhuur, splitsen, onttrekken, voorrang verlening.	Geeft gemeente een middel om (nieuwe) woningen voor lage en middensegment voor deze doelgroepen beschikbaar te houden. Moet minimaal x-aantal jaar zo beschikbaar blijven (ter aanvulling op bepalingen in BP).
Wan-neer?	**Bij ongewenste huidige woonvoorraad: veranderen of beschermen**	**Bij nieuwbouw: reguleren en toewijzen naar doelgroepen**

stec groep

Huisvestingsvergunning

	Huisvestingsvergunning → Wijziging huisvestingswet 2023	
Wat?	• Doel van de huisvestingsvergunning: in goedkope, sociale (huur)woningen moeten huurders met lagere inkomens wonen	
Grondslag?	• Via huisvestingsverordening vergunningsplicht hanteren	
Inhoud	• Max 30% van voorraad in betaalbare segment • Gaat om toelating tot en toewijzing van de betaalbare woning(markt). • Toelating: wanneer worden toegelaten tot woningmarkt • Toewijzing: om een woning te krijgen of voorrang te krijgen	
Hoe in te zetten?	*Economische of maatschappelijke binding met woonplaats*	*Passendheid en urgentie*
	• Werkt of studeert in plaats of gemeente • Terugkeerders • Mantelzorger • Maatschappelijke beroepen. • Politiescreening • Et cetera	• Passendheid op basis van inkomen • Passendheid op basis van omvang huishouden • Urgentiecriteria: medische indicatie, inschrijfduur, woon-werkafstand, achterlaten betaalbare woning, herstructurering.
Wanneer inzetten?	• **Scheefwonen voorkomen** • **Doorstroming in (sociale) huursegment stimuleren** • **Voorrang verlenen aan gewenste doelgroepen** • **Sociale structuren beheersen of aanpassen** • **Urgente gevallen bedienen** • ***Ongeveer helft gemeente beschikt over huisvestingsvergunning***	

stec groep

Zelfbewoningsplicht, antispeculatiebeding en opkoopbescherming

	Zelfbewoningsplicht	Antispeculatiebeding	Opkoopbescherming
Wat?	Verplicht een koper van *nieuwbouw*woning om in woning te wonen (ingeschreven op adres)	Beperkt overdraagbaarheid voorkomt duur verkopen na aankoop *nieuwbouw*woning (zegt niets over bewonen of verhuren)	Opkoopbescherming maakt verhuur binnen bepaalde periode onmogelijk en voorkomt verdere transformatie van *bestaande* koop- naar huurwoningen
Grondslag?	Contractuele verplichting (bijvoorbeeld via kettingbeding)	Contractuele verplichting	Huisvestingsverordening of kwalitatieve verplichting
Inhoud	Verplichting aan (ver)koper om zelf te bewoner. Uitzonderingen mogelijk (bloedverwanten, bedrijfspand, et cetera)	Verplichting aan (ver)koper waarbij voorkomen wordt dat betaalbare woning (te) duur wordt doorverkocht	• Voorkomen ongewenste verandering in voorraad • In te zetten bij schaarste of leefbaarheidsopgaven • Voegt geen *nieuwe* betaalbare woningen toe
Hoe in te zetten?	Contractuele verplichting bij nieuwbouw met (ver)koper	Contractuele verplichting bij nieuwbouw met (ver)koper	In huisvestingsverordening o.b.v. schaarsteonderzoek in bepaalde gebieden tot bepaalde woz-waarde
Wanneer inzetten?	**Bij nieuwbouw. Wanneer betaalbare koop onder druk staat in een groeigemeente en behoefte aan (dure) huur beperkt is**	**Bij nieuwbouw. Wanneer betaalbare koop onder druk staat in een groeigemeente**	**Bestaande bouw. Wanneer scheve situaties ontstaan in verhouding koop/huur in bepaalde gebieden of wanneer leefbaarheid onder druk staat**

stec groep

Kwalitatieve verplichting en kettingbeding

	Kwalitatieve verplichting	Kettingbeding
Wat?	(Wettelijke) Verplichting op **object** om iets te 'dulden of niet te doen' en is passief	Bepaling in koopakte (contractuele overeenkomst) die de **(ver)koper/eigenaar** iets (actief) verplicht. Niet specifiek in de wet geregeld
Grondslag?	Notarieel akte, kadastraal vastgelegd	Contractuele afspraak tussen partijen
Inhoud	Op objectniveau een ongewenste situatie voorkomen of schikken in bestaande situatie	1. **De verplichting**: bijvoorbeeld 'Bij het gebruik van een vakantiewoning is het verplicht om mee te helpen in het onderhoud van de algemene groenvoorziening' 2. De **'eerste schakel'** van het kettingbeding: in de eerste schakel wordt gesteld dat als de partij zijn goed verkoopt, hij moet bedingen dat ook de koper zich aan de bovenstaande verplichting houdt (+ volgende doorgeefverplichting) 3. **Boetebeding**: boetebepaling op straffe waarvan deze verplichtingen worden nagekomen
Hoe in te zetten?	Voorwaarde opnemen in notariële akte over bijvoorbeeld accepteren van geluidsoverlast of het voorkomen van verhuur van het object (tijdelijk).	Contractuele overeenkomst sluiten tussen (ver)koper over bepaalde verplichtingen voor de koper
Wanneer inzetten?	**Bij bijzondere locaties of locatiespecifieke noodzakelijke maatregelen (bijvoorbeeld in verband met leefbaarheid)**	**Incidentele situaties waarbij verkoper zekerheid wil over (toekomstig) gebruik.** **Heeft veelal geen groot of breed effect op marktsituatie** **Partij moet in positie zijn om dit op te kunnen leggen**

stec groep

BP restricties, Woningsplitsen

	Bestemmingsplan restricties	Woningsplitsen
Wat?	Via BP stelt gemeente restricties aan uit- en opbouwmogelijkheden voor een woning	Het (planologisch) splitsen van een bestaande woning in twee of meer nieuwe (zelfstandige) woningen.
Grondslag?	Bestemmingsplan aanpassen	Zie onder
Inhoud	Voorkomt uitbreiding incl. waardestijging waardoor woning behouden blijft voor betaalbare of middensegment Vierkante meterprijs bij compacte woningen is doorgaans hoger dus vooral i.c.m. met VOV interessant	Door het splitsen van een ruime woning kunnen twee (of meer) nieuwe – kleinere – woningen worden gecreëerd. Woningsplitsen biedt een mogelijkheid om (door verbouw) op een snelle manier betaalbare woningen toe te voegen aan de voorraad
Hoe in te zetten?	BP aanpassen	Zie onder
Wanneer inzetten?	**Vooral bij nieuwbouw effectief**	**In gebieden met hoge marktdruk in betaalbaar segment. Rekening moet worden gehouden met behoud van leefbaarheid in de wijk**



stec groep

Sociale koop

	Sociale koop
Wat?	Veelal in de vorm van Kopen naar Wens. Corporatie zorgt (veelal via uitponden) voor betaalbare woningen. Koper koopt deel van de woning. Kan zowel als beleids- als financieringsinstrument worden gezien
Grondslag?	Op basis van prestatieafspraken tussen gemeente en corporatie. Financiering via overeenkomst tussen koper en corporatie
Inhoud	• Gesubsidieerd door overheid (middels fonds of corporatie) • Voor specifieke doelgroep: lage- en middeninkomens. • Van minimaal 5% tot maximaal 50% korting van taxatiewaarde (=ook voorwaarde voor hypotheekrenteaftrek). • Winst- & verliesdeling. • Het verschil tussen markt- en aankoopwaarde is geen korting of lening, maar een uitgestelde betaling (deel van de koopsom wordt pas bij doorverkoop betaald (geïndexeerd) • Terugkoopoptie
Hoe in te zetten?	Contractuele overeenkomst tussen koper en corporatie. Onderbouwing van beleid kan bijv. in woonvisie en prestatieafspraken
Wanneer inzetten?	**Bij grote opgave goedkope en betaalbare koop en (toekomstig) overaanbod sociale huur in bepaalde segmenten. Kan aantrekkelijk zijn om doorstroming op gang te brengen**