Bundel - Parallelsessie raadzaal van 5 oktober 2023

Agenda bijlagen

2023-844943 Bijlage Regionaal schaarste-onderzoek

20230209 Verslag Parallelsessie I&O Instrumenten woningmarkt resultaten regionaal schaarste onderzoek

1 Opening

2 I&O Instrumenten woningmarkt en doelgroepenverordening

Op 1 januari 2022 is de wet Opkoopbescherming in werking getreden. Daarvoor al heeft uw raad op 23 september 2021 de motie 'Opkoopbescherming' aangenomen met het verzoek aan het college om te onderzoeken of deze mogelijkheid in Gorinchem of in delen van Gorinchem kan worden ingezet. Dit onderzoek is uitgevoerd en met uw raad besproken tijdens de I&O van 9 februari eerder dit jaar. Daarbij is ook ingegaan op andere instrumenten voor de woningmarkt. De uitkomsten van het onderzoek zijn na deze sessie nog aangevuld met de cijfers van 2022.
Op basis van de uitkomsten van het onderzoek ligt er nu een raadsvoorstel over de inzet van instrumenten. Hierop zal een korte toelichting worden gegeven, waarbij er ruimte is voor vragen over het voorstel.

880270 concept Rvs inzet instrumenten woningmarkt

Actualisatie kerncijfers opkoopbescherming

Doelgroepenverordening 2023

3 Sluiting

Afsluiting sessie en vervolgafspraken

20231005 Presentatie Inzet instrumenten woningmarkt

COMPANEN

Regionaal schaarste-onderzoek

Gemeente Gorinchem

20 oktober 2022

Definitief

Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

DATUM	20 oktober 2022
TITEL	Regionaal schaarste-onderzoek
OPDRACHTGEVER	Gemeente Gorinchem
AUTEUR(S)	Davy van Beers Jeroen Lijzenga
PROJECTNUMMER	1961.100/G
STATUS	Definitief

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

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

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Inhoud

Samenvattende conclusies en advies **4**

1 Inleiding **7**
1.1 Aanleiding 7
1.2 Vraagstelling 7
1.3 Wijkindeling 8

2 Schaarste in de sociale huursector **10**
2.1 Kenmerken sociale huurvoorraad 10
2.2 Huidige bewoning 12
2.3 Verhuurresultaten sociale huursector 14
2.4 Toekomstige behoefte 26
2.5 Samenvattende conclusies 29

3 Schaarste in de koopsector **31**
3.1 Kenmerken van de koopvoorraad 31
3.2 Dynamiek op woningmarkt 34
3.3 Toekomstige behoefte 40
3.4 Samenvattende conclusies 42

4 Verdere analyse opkoopbescherming **44**
4.1 Bepalen van de relevante prijsklassen 44
4.2 Verkopen aan investeerders 44
4.3 Onderbouwing leefbaarheidsproblemen 48
4.4 Samenvattende conclusies en advies 51

Bijlage 1: Sturingsmogelijkheden en instrumentarium **54**
De gemeente als overheid (publiekrecht) 54
De gemeente als contractpartner (privaatrecht) 60
De gemeente als beïnvloeder (communicatieve instrumenten) 63
Huur- en koopcontracten 63

Bijlage 2: Doorkruising publiek door privaat **65**

Samenvattende conclusies en advies

In dit overkoepelende hoofdstuk beantwoorden we de centrale vragen van het onderzoek en geven we een advies over het omgaan met druk op de woningmarkt in Gorinchem. In de navolgende hoofdstukken worden de bevindingen nader onderbouwd.

Is er sprake van schaarste?

Is er sprake van schaarste in (deel)segmenten van de woningvoorraad? Hoe verhoudt die schaarste zich tot het beeld bij de regiogemeenten en tot het landelijk beeld?

Sociale huur: Op dit moment is er geen sprake van grote schaarste aan huurwoningen in de gemeente Gorinchem. De reactiegraad ligt net boven het gemiddelde van de gemeenten binnen Woongaard. De gemiddelde actieve zoektijd ligt ongeveer op het gemiddelde. Wel is de vraagdruk in de sociale huur in Gorinchem de afgelopen jaren toegenomen. De actieve zoektijd is in de periode 2018 - 2020 gestegen van 1,1 naar 1,4 jaar.
Maximaal 50% van de vrijkomende corporatiewoningen met een gereguleerde huur kan via lokaal maatwerk worden toegewezen aan woningzoekenden uit de regio. De helft daarvan (25%) kan worden toegewezen aan woningzoekenden uit de gemeente zelf. Op dit moment wordt meer dan 60% van de vrijkomende corporatiewoningen met een gereguleerde huur toegewezen aan lokale woningzoekenden. Bij woningzoekenden uit de regio ligt dit percentage zelfs op 71%. Dit percentage is het afgelopen jaar ongeveer gelijk gebleven. Inwoners uit Gorinchem accepteren vaker een sociale huur woning in de gemeente dan mensen van buiten Gorinchem. Het is met het instellen van een huisvestingsverordening niet mogelijk om een groter aandeel vrijkomende gereguleerde corporatiewoningen met voorrang toe te wijzen aan regionale of lokale woningzoekenden.

Koop: De druk op de koopmarkt is in de gemeente Gorinchem flink toegenomen. Het aantal transacties loopt de afgelopen kwartalen terug. Er zijn dus minder koopwoningen op de markt. Tegelijk is de gemiddelde koopsom de afgelopen jaren flink gestegen. De stijging van de gemiddelde koopsom in Gorinchem is groter dan het provinciaal en landelijk gemiddelde. Koopstarters hebben moeite een woning te kopen in de gemeente. Er zijn weinig woningen beschikbaar die betaalbaar zijn voor koopstarters. De meeste woningen worden overigens wel verkocht aan lokale kopers, vooral in het lagere segment. De krapte-indicator van de NVM is het minst gunstig voor appartementen met een oppervlakte vanaf 80 m2, maar ook bij rijwoningen. Bij rijwoningen en appartementen zijn de prijzen de afgelopen tijd het hardst gestegen. Op grond hiervan kan Gorinchem overwegen via een huisvestingsverordening woningsplitsing en omzetting naar kamergewijze verhuur tegen te gaan. Het invoeren en handhaven hiervan vraagt gemeentelijke capaciteit. Het is dus belangrijk na te gaan of dit zich in Gorinchem daadwerkelijk voordoet.

Als er sprake is van schaarste; heeft deze schaarste een structureel karakter?

Sociale huur: Zoals gezegd is er op dit moment geen sprake van schaarste in de sociale huursector die sturing op voorrang voor lokale woningzoekenden zinvol maakt. Wel zijn er signalen dat de vraag naar sociale huur de komende jaren kan toenemen, met name door een toenemend aantal ouderen met een laag inkomen in de gemeente Gorinchem. Deze groep woont nu vaak nog in een koopwoning. Ook jongeren die (nog) niet terecht kunnen in de koopsector doen in toenemende mate een beroep op de sociale huursector.

Koop: In de gemeente Gorinchem zien we een toenemende mate van schaarste in de koopsector. Het betaalbare en goedkope woningaanbod in de gemeente neemt in omvang af. In de komende jaren neemt de vraag aan rijwoningen tot € 355.000 en 2-1 kap en vrijstaande woningen tot € 420.000 toe. Er is geen aanvullende behoefte aan koopappartementen tot € 225.000.

Is het wenselijk om de opkoopbescherming in te stellen?

In welke gebieden binnen de gemeente leidt het opkopen van woningen door beleggers tot onevenwichtige of onrechtvaardige effecten op de beschikbaarheid van goedkope en middeldure koopwoningen voor woningzoekenden?

Het opkopen door investeerders speelt in bepaalde wijken in de gemeente Gorinchem. Het gaat om de wijken Benedenstad, Gildenwijk en Stalkaarsen. In deze wijken lag in de periode 2017 - 2021 het aandeel aan investeerders verkochte woningen tussen de 10% en 16%. In de afgelopen jaren is het aandeel aan investeerders verkochte woningen in deze wijken overigens door de bank genomen niet toegenomen. In 2020 was sprake van een toename, door het verhogen van de overdrachtsbelasting voor investeerders, gevolgd door een afname in 2021. Er was geen sprake van verdringing van koopstarters door het kopen van woningen door investeerders, met uitzondering van de situatie in 2021 in Benedenstad. Toen werden in deze wijk meer woningen door investeerders gekocht dan door koopstarters.

In welke gebieden binnen de gemeente leidt het opkopen van woningen door beleggers tot leefbaarheidsproblemen?

Op basis van de leefbaarheidsanalyses lijken leefbaarheidsproblemen voor delen in de gemeente Gorinchem voldoende ondersteuning te geven voor het eventueel invoeren van opkoopbescherming. Het is moeilijk om het invoeren van opkoopbescherming te onderbouwen enkel op grond van leefbaarheidsproblemen, maar het kan zeker een extra argument zijn. Op basis van de Leefbaarometer zien we door de bank genomen een verbetering van de leefbaarheid in de gemeente in de afgelopen jaren. Maar in delen van de gemeente is sprake van een minder goede leefbaarheid. Het gaat dan voornamelijk over de wijken Gildenwijk en Haarwijk West en Oost en Beneden- en Bovenstad. Daarbij speelt mogelijk ook een hoge mutatiegraad in de particuliere huursector een grote rol. Een hoge mutatiegraad kan zorgen voor een minder goede sociale cohesie, wat weer kan leiden tot een minder goede leefbaarheid in een wijk. In Benedenstad is het aandeel particuliere huurwoningen naar verhouding hoog, is de mutatiegraad in de particuliere huursector hoog en is de leefbaarheid volgens de Leefbaarometer minder goed.

Advies

- De huisvestingsverordening biedt mogelijkheden om bij schaarste en verdringing van lokale woningzoekenden (beperkt) voorrang te verlenen aan regionale en lokale huishoudens die een sociale huurwoning nodig hebben. Maximaal 50% van de vrijkomende corporatiewoningen met een gereguleerde huur kan via lokaal maatwerk worden toegewezen aan woningzoekenden uit de regio. De helft daarvan (25%) kan worden toegewezen aan woningzoekenden uit de gemeente zelf. Er is in Gorinchem geen sprake van een dusdanige schaarste in de sociale huursector dat dit gerechtvaardigd is. In 2021 werd meer dan 60% van de vrijgekomen corporatiewoningen met een gereguleerde huurprijs toegewezen aan woningzoekenden uit de gemeente zelf. Bij woningzoekenden uit de regio (inclusief de gemeente Gorinchem) ligt dit percentage zelfs op 71%. Het is met het instellen van een

huisvestingsverordening dus niet mogelijk om een groter aandeel vrijkomende gereguleerde corporatiewoningen met voorrang toe te wijzen aan regionale of lokale woningzoekenden.

- Prijsstijgingen in de koopsector zijn een probleem voor veel woningzoekenden. Koopstarters, vaak jonge huishoudens, ervaren dat zij de aansluiting op het prijsniveau in de bestaande woningvoorraad kwijt zijn en moeilijk kunnen concurreren met kopers die vermogen hebben uit een verkochte koopwoning. De doelgroepenverordening biedt de mogelijkheid om bij nieuwbouw en transformatie eisen te stellen aan het in stand houden van prijsniveaus voor vrije sector huur en sociale koop (de doelgroepenverordening is geen instrument om te sturen op de bestaande woningvoorraad). Daarnaast biedt de doelgroepenverordening de mogelijkheid om deze woningen te reserveren voor bepaalde doelgroepen. De doelgroepenverordening biedt geen mogelijkheden om te sturen op woningtoewijzing. Het is dus niet mogelijk om lokale woningzoekenden met voorrang te helpen. Wel is het mogelijk vast te leggen dat woningen die onder de doelgroepenverordening vallen bestemd zijn voor huishoudens met een nader vast te stellen maximum inkomen. Het kan een belangrijk instrument zijn om nieuwbouwwoningen voor huishoudens met een laag inkomen of een middeninkomen langdurig betaalbaar te houden binnen de gemeente. Overweeg het instellen van een doelgroepenverordening bij ontwikkellocaties met sociale koopwoningen en vrije sector huurwoningen. Onderzoek de mogelijkheden van het inzetten van specifieke koopconstructies, zoals Koopgarant of Koopsmarter, om startende kopers te helpen. Zoek daarbij de afstemming met de woningcorporatie. Mogelijk zijn grotere grondgebonden corporatiewoningen interessant om te voorzien in de vraag naar goedkope koopwoningen. De corporatie kan de vrijkomende middelen inzetten om woningen te bouwen waar in de toekomst meer behoefte aan komt. Maak hierover, als dit een strategie is die kan worden ingezet in de gemeente, afspraken met de corporatie.
- In de gemeente Gorinchem is sprake van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen en in sommige gebieden sprake van verdringing van koopstarters en huishoudens met een middeninkomen. Dat hangt samen met de stijging van de huizenprijzen. Deze ontwikkeling heeft gevolgen voor de kansen van koopstarters, het wordt voor hen lastiger om een koopwoning te kopen omdat de prijzen stijgen en zij niet profiteren van de overwaarde van een koopwoning. In de gemeente Gorinchem wordt een redelijk aandeel van de woningen verkocht aan investeerders, alleen neemt het aandeel niet toe. In de wijken Benedenstad, Gildenwijk en Stalkaarsen is het aandeel verkopen aan investeerders het hoogst. In de Benedenstad was er in 2020 sprake van dat meer woningen werden verkocht aan investeerders dan aan koopstarters. Verder is in Benedenstad al sprake van een hoog aandeel particuliere huur en een hoge mutatiegraad in deze woningen. In Gildenwijk en Stalkaarsen is de mutatiegraad in particuliere huurwoningen ook hoog, daarnaast is de leefbaarheid volgende Leefbaarometer slechter dan in andere wijken in Gorinchem. De wijken met de meest transacties aan investeerders is het rechtvaardig om opkoopbescherming in te stellen, dit zijn de wijken Benedenstad, Gildenwijk en Stalkaarsen.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De afgelopen jaren is de druk op de woningmarkt in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden en de gemeente Gorinchem, net als op de meeste andere plekken in Nederland, opgelopen. Het aantal woningzoekenden is groter dan het aanbod. In de koopsector leidt dit tot stijgende prijzen en een teruglopend aanbod, waardoor jonge huishoudens, (koop)starters en huishoudens met een middeninkomen steeds moeilijker woningen kunnen kopen. Ook ondervinden kopers concurrentie van woningzoekenden uit omliggende regio's. In de sociale huursector betekent het vooral dat de slaagkans van woningzoekenden afneemt en de tijd dat men op zoek is naar een huurwoning oploopt. Daarbij speelt dat kwetsbare groepen die met voorrang een woning nodig hebben steeds vaker een beroep doen op de vrijkomende sociale huurwoningen.

De vier gemeenten in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden werken nauw samen op verschillende beleidsthema's, waaronder het wonen. De regio beschikt op dit moment over een gemeenschappelijke urgentieverordening. Het plan van de gemeenten Gorinchem en Molenlanden is om volgend jaar een nieuwe regionale woonagenda te maken met betrokkenheid van de gemeenten Hardinxveld-Giessendam en Vijfheerenlanden. In deze woonagenda zullen onder meer de gewenste omvang en samenstelling van de sociale huurvoorraad, de huisvesting van bijzondere doelgroepen en de gewenste kwantiteit en kwaliteit van de huidige en toekomstige woningvoorraad een plek krijgen. Gezien de toenemende druk op de woningmarkt willen de gemeenten vooruitlopend op de nieuwe regionale woonagenda inzicht in de schaarste binnen de regio, zoals bedoeld in de Huisvestingswet. Is binnen de regio nu en in de toekomst sprake van schaarste en zo ja, op welke plaatsen en voor welke woningen?

In de gemeenten Gorinchem en Molenlanden hebben de gemeenteraden gevraagd om opkoopbescherming in te zetten als instrument om te sturen op de beschikbaarheid van goedkope en betaalbare koopwoningen om (koop)starters een betere positie te geven. De onderbouwing van de rechtvaardiging hiervan is onderdeel van de vraagstelling.

1.2 Vraagstelling

De volgende onderzoeksvragen staan centraal in het onderzoek:

- Breng als input voor de op te stellen regionale woonvisie in beeld of er binnen de regio sprake is van schaarste op de woningmarkt zoals bedoeld in de Huisvestingswet en zo ja, op welke plaatsen en in welke woningmarktsegmenten die schaarste zich voordoet. Breng specifiek de situatie op dit punt in beeld voor de sociale huursector en voor de koopsector.
- Breng in beeld of het instellen van opkoopbescherming in Gorinchem, Vijfheerenlanden, Hardinxveld-Giessendam en Molenlanden gerechtvaardigd is, op welke plaatsen en voor welke woningmarktsegmenten. Betrek daarbij zowel de schaarste aan goedkope en betaalbare koopwoningen als eventuele leefbaarheidsproblemen die voortkomen uit de opkoop van woningen door beleggers. Geef een advies over het inzetten van opkoopbescherming in (delen van) deze gemeenten op basis van een afweging van de voordelen en de mogelijke nadelen van zo'n regeling.

Dit leidt tot de volgende deelvragen:

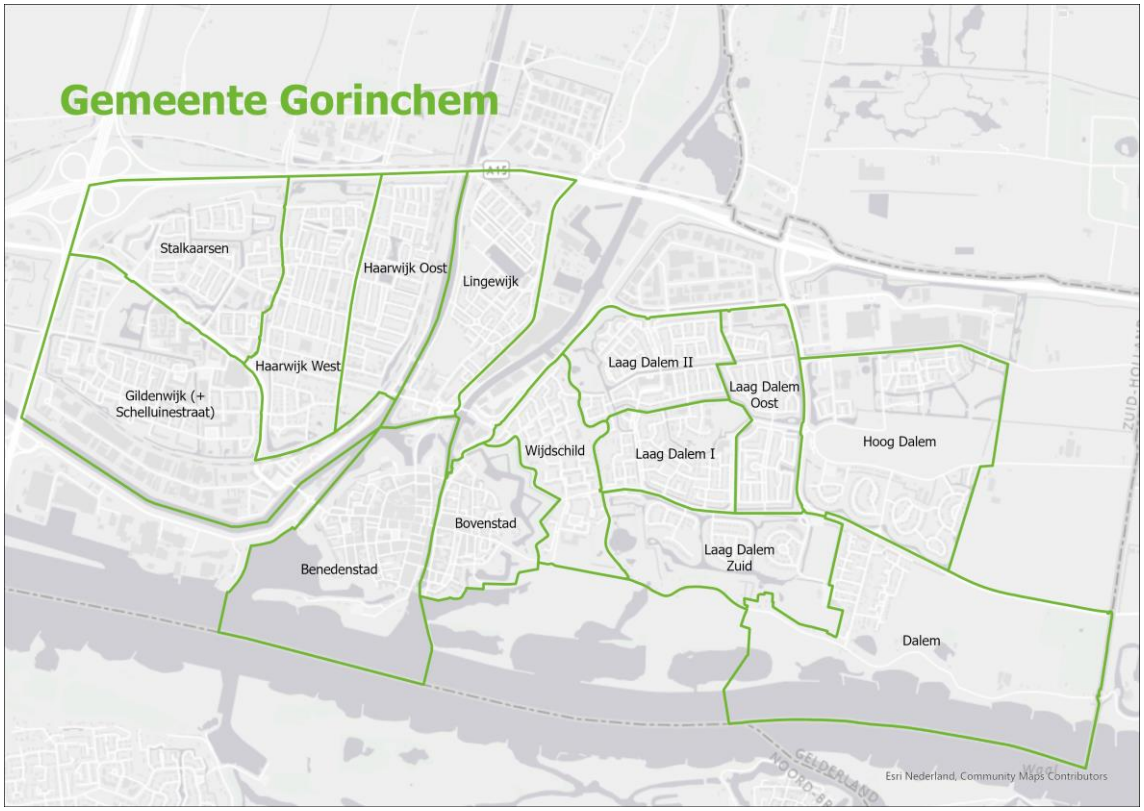
- Is er sprake van schaarste in (deel)segmenten van de woningvoorraad? Hoe verhoudt die schaarste zich tot het beeld bij de regiogemeenten en tot het landelijk beeld?
- Als er sprake is van schaarste; heeft deze schaarste een structureel karakter?
- Is het reguleren van de woonruimteverdeling met behulp van een huisvestingsverordening geschikt en proportioneel om de onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van schaarste te bestrijden?
- Welke instrumenten, anders dan de huisvestingsverordening, kan de gemeente benutten om de schaarste dan wel de onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van die schaarste terug te dringen?
- In welke gebieden binnen de gemeente leidt het opkopen van woningen door beleggers tot onevenwichtige of onrechtvaardige effecten op de beschikbaarheid van goedkope en middeldure koopwoningen voor woningzoekenden?
- In welke gebieden binnen de gemeente leidt het opkopen van woningen door beleggers tot leefbaarheidsproblemen?

In het kader van dit onderzoek is het relevant een goed beeld te hebben van het begrip schaarste en hoe dit moet worden geïnterpreteerd in het licht van de Huisvestingswet. In beginsel is sprake van schaarste als er meer vraag is naar woningen dan er woningen beschikbaar komen. Echter, de woningmarkt heeft een zekere druk nodig om goed te functioneren. Historisch is sprake van een gezonde druk op de woningmarkt bij een woningtekort van zo'n 2%. In de gemeente Gorinchem is het woningtekort minder groot dan deze 2%. In specifieke woningmarktsegmenten kan wel degelijk een grotere vraagdruk worden ervaren. We gaan hier in de rapportage nader op in. Naast schaarste op zich, is het in het licht van de Huisvestingswet relevant of sprake is van onevenwichtige en onrechtmatige effecten van schaarste. Ook hier gaan we in de rapportage nader op in.

1.3 Wijkindeling

In samenspraak met de gemeente is een wijkindeling van de gemeente Gorinchem gemaakt op basis van de huidige CBS wijk- en buurtindeling. Op onderstaande kaart staat de wijkindeling weergegeven op kaart.

Figuur 1.1: Wijkindeling gemeente Gorinchem



2 Schaarste in de sociale huursector

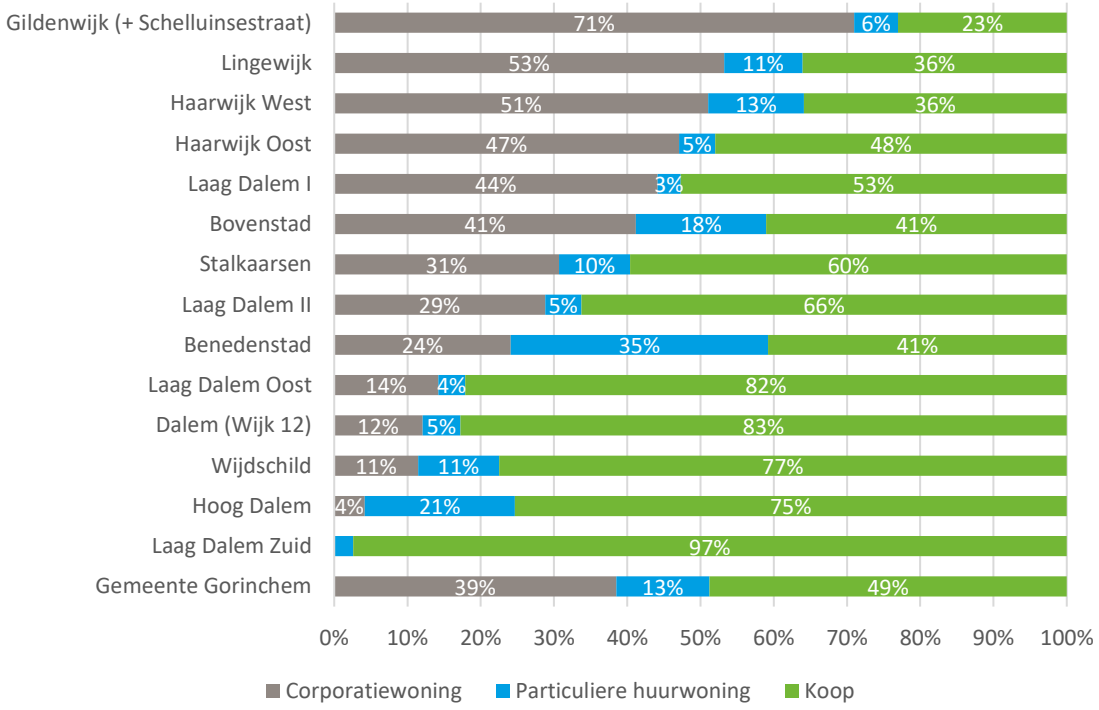
In dit hoofdstuk bekijken we of er sprake is van schaarste in de sociale woningvoorraad. Als eerste brengen we de huidige situatie in beeld. Daarbij kijken we naar de kenmerken van de sociale huurvoorraad, de huidige bewoning van de sociale huurvoorraad, de verhuurgegevens en de verhuisbewegingen in de sociale huur. Uit de vorige analyses wordt duidelijk of er sprake is van schaarste aan bepaalde sociale huurwoningen en of er sprake is van verdringing. Vervolgens onderzoeken we of de schaarste een structureel karakter heeft.

2.1 Kenmerken sociale huurvoorraad

In de gemeente Gorinchem staan ongeveer 17.000 woningen. Bijna de helft van de woningen is een koopwoning, circa 39% een corporatiewoning en 13% een particuliere huurwoning. Ten opzichte van het regionaal en landelijk gemiddelde kent de gemeente een groot corporatiebezit.

In de wijken Gildenwijk, Lingewijk en Haarwijk (West en Oost) staan verhoudingsgewijs de meeste sociale huurwoningen. In de wijk Gildenwijk is ruim 70% van de woningvoorraad een corporatiewoning. In andere delen van Gorinchem staan relatief minder corporatiewoningen. Het gaat dan over de wijken Laag Dalem Zuid en Hoog Dalem.

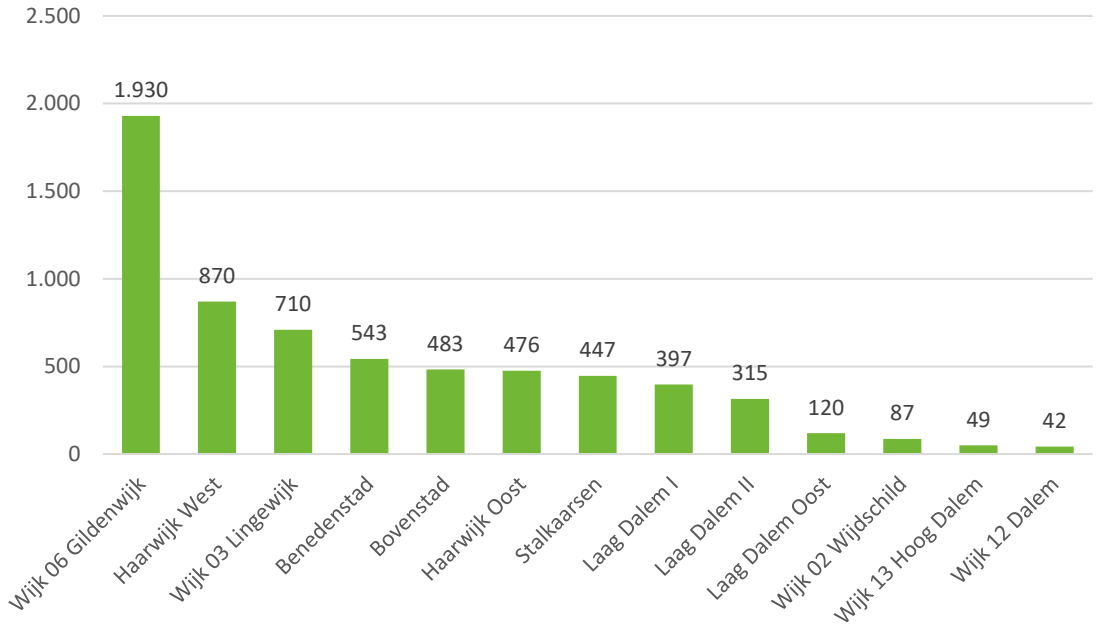
Figuur 2.1: Gemeente Gorinchem. Woningvoorraad naar eigendom, per wijk, 2022



Bron: WOZ-registraties, gemeente Gorinchem, 2022.

In de gemeente Gorinchem staan circa 6.469 corporatiewoningen, allen van corporatie Poort6. De meeste woningen staan in de wijk Gildenwijk (+ wijk Schelluinsestraat).

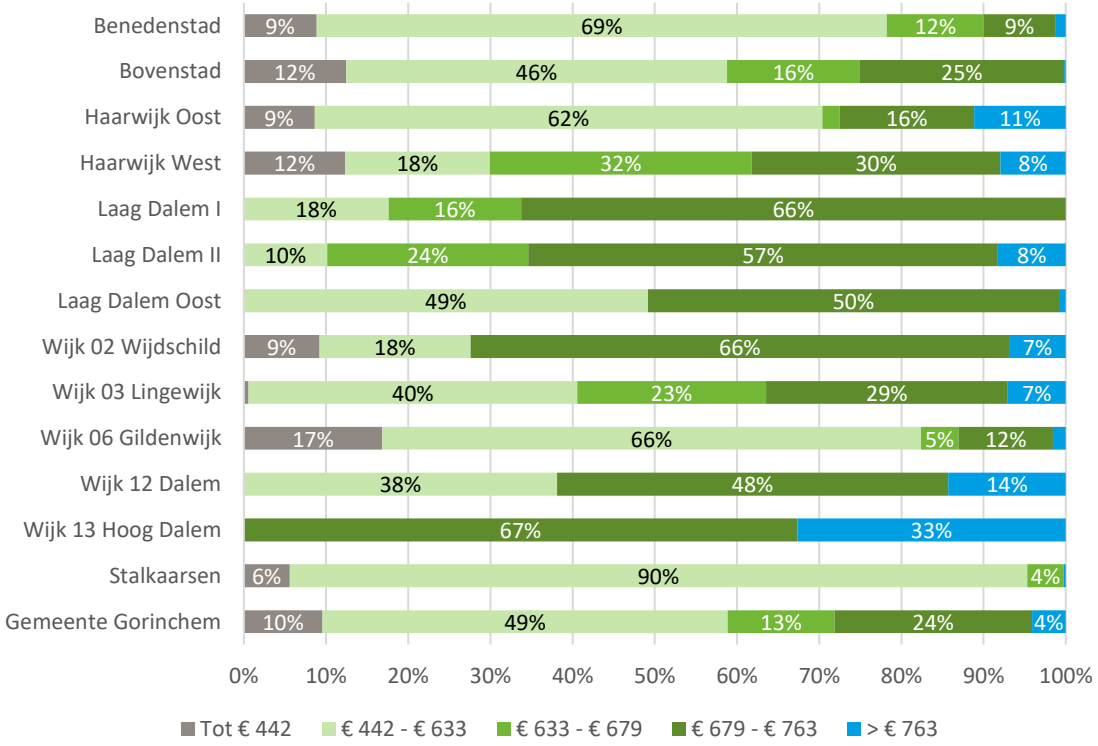
Figuur 2.2: Gemeente Gorinchem. Omvang corporatievoorraad, per wijk, 2022



Bron: VHE-bestand Poort6, 2022.

Op gemeenteniveau bevindt ongeveer de helft van de sociale huurwoningen zich in het segment tussen de kwaliteitskortingsgrens en de eerste aftoppingsgrens (49%). Circa 10% van de sociale huurvoorraad valt in het goedkoopste segment.

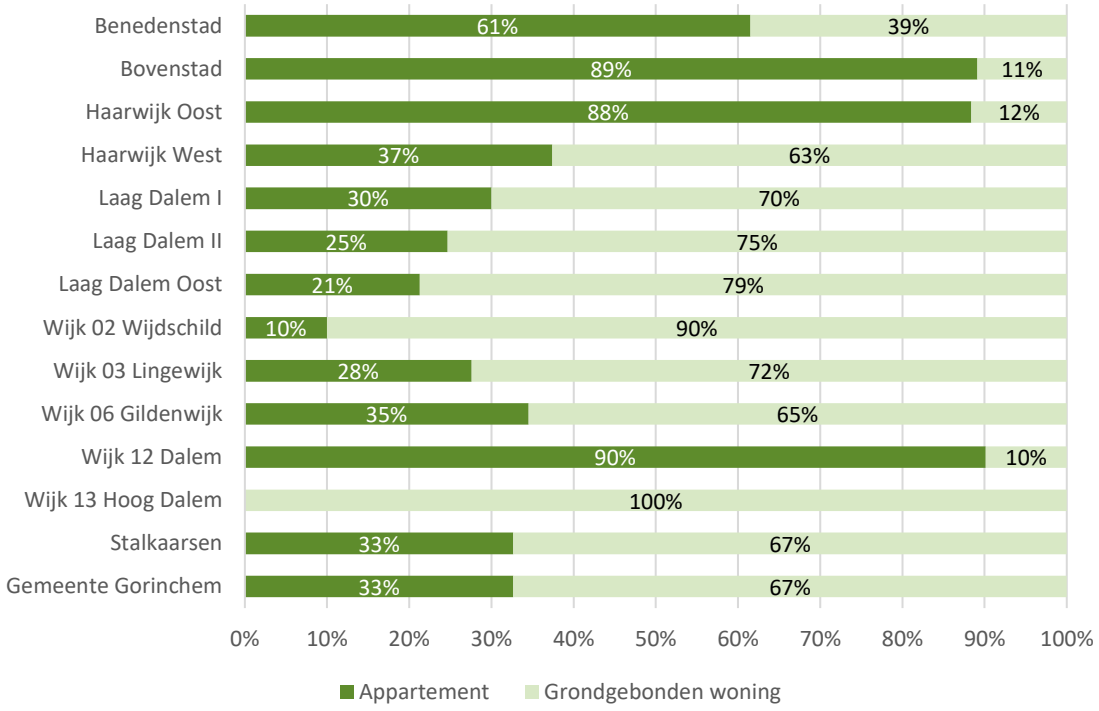
Figuur 2.3: Gemeente Gorinchem. Corporatievoorraad naar streefhuurprijsklassen, per wijk, 2022



Bron: VHE-bestand Poort6, 2022.

Op gemeentelijke niveau bestaat het overgrote deel van de sociale huurwoningen uit appartementen (67%). Ongeveer 33% is een grondgebonden woning. In de wijken Bovenstad, Haarwijk Oost en Dalem staan relatief de meeste appartementen.

Figuur 2.4: Gemeente Gorinchem. Corporatievoorraad naar woningtype, naar wijk, 2022

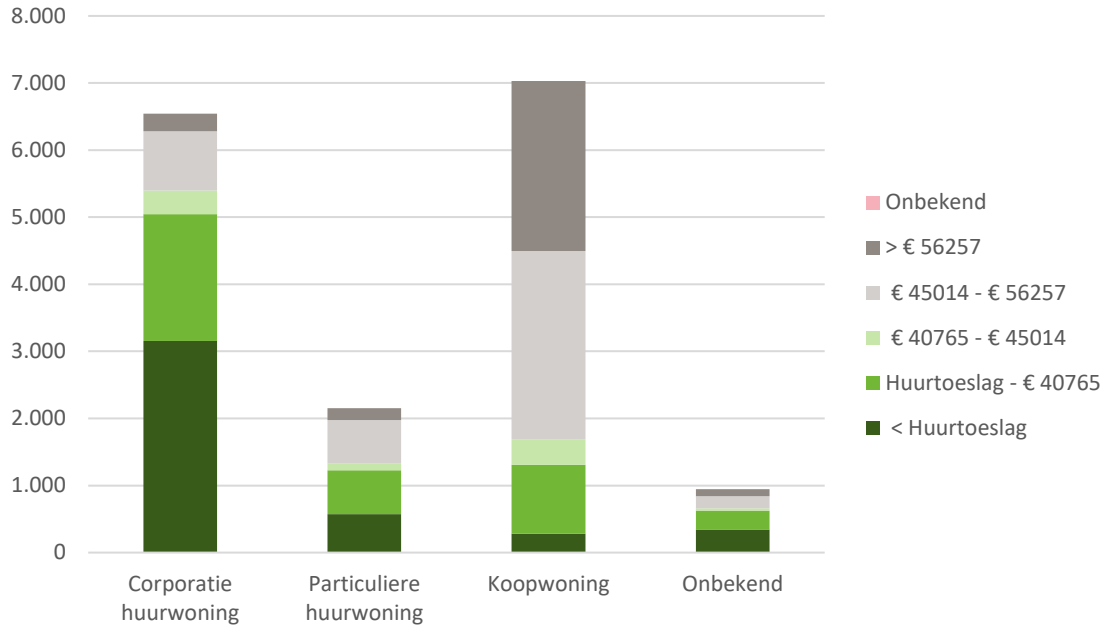


Bron: VHE-bestand Poort6, 2022.

2.2 Huidige bewoning

De huidige woonsituatie per inkomensgroep geeft een eerste beeld van de druk op de sociale huursector in de gemeente Gorinchem. Eerst kijken we naar de bewoning van de corporatievoorraad. In hoeverre worden deze woningen bewoond door de doelgroep die hier de meeste behoefte aan heeft qua inkomen? Daarbij gaat het met name om de eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 40.765 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 45.014. Aan deze doelgroep dient door corporaties jaarlijks tenminste 92,5% van de vrijgekomen sociale huurwoningen te worden toegewezen. Voor de resterende 7,5% van de toewijzingen geldt geen inkomensgrens. Dit percentage mag echter worden verhoogd naar maximaal 15%. Corporaties kunnen deze toewijzingsruimte gebruiken om hogere inkomens (> € 45.014) een huis aan te bieden. Wanneer een huishouden met een midden of hoog inkomen in een sociale huurwoning woont, spreken we van goedkope scheefheid. Een mix van verschillende inkomens in sociale huurwoningen is belangrijk voor onder andere de leefbaarheid in de wijk.

Figuur 2.5: Gemeente Gorinchem. Inkomensklassen naar eigendom woning, 2019



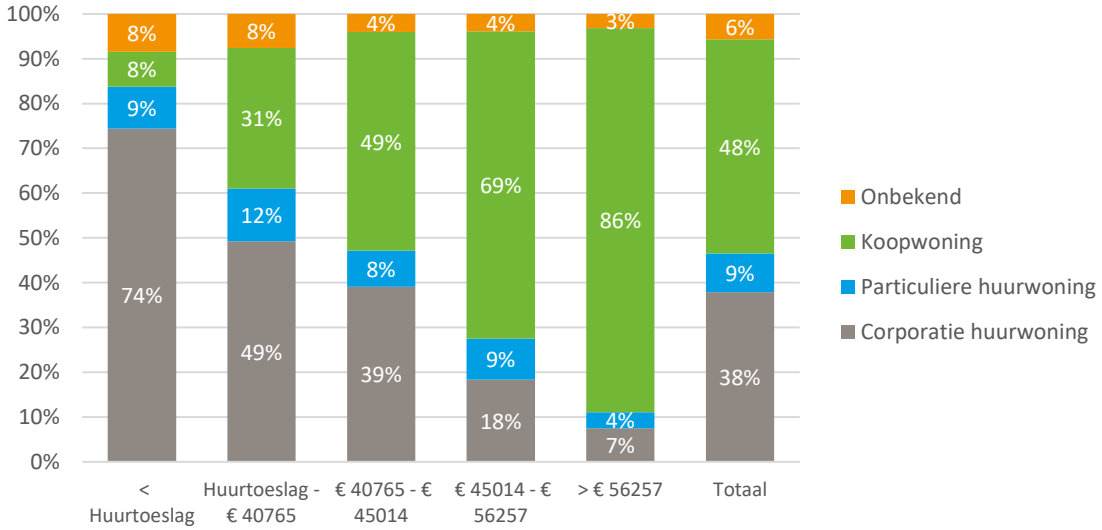
Bron: Lokale Monitor Wonen, 2022.

Op gemeenteniveau zien we dat 77% van de sociale huurvoorraad wordt bewoond door huishoudens met een inkomen tot € 40.765. De inkomensgroep boven de € 40.765 heeft nog beperkt toegang tot de sociale huursector. Rekenen we deze groep tot de zogenaamde scheefwoners, dan ligt het percentage goedkope scheefheid in de gemeente Gorinchem op 23%. Als alleen de inkomensgroep boven de € 45.014 tot de goedkope scheefwoners wordt gerekend, ligt het scheefheidspercentage in de gemeente op 17%. Landelijk ligt dat percentage iets lager (15%).

Een deel van de sociale huur doelgroep woont in een particuliere huurwoning of een koopwoning. De particuliere huursector in de gemeente Gorinchem is relatief klein, ongeveer 13%. Een groot gedeelte daarvan wordt bewoond door inkomensgroepen tot € 40.765 (57%). In de koopsector is het aandeel inkomens tot € 40.765 kleiner, ongeveer 19%.

Dat een relatief groot deel van de huishoudens met een laag inkomen in de particuliere voorraad woont, hoeft niet te duiden op een groot knelpunt. Dit kan namelijk samenhangen met een relatief goedkope koopvoorraad (waardoor deze woningen ook betaalbaar zijn voor lage inkomens) of door ouderen die in een koopwoning wonen en door pensionering tot de lage inkomensgroep zijn gaan behoren (maar ondertussen wel vermogen hebben en wellicht een groot deel van de hypotheek hebben afbetaald). Ook wordt een deel van de particuliere huurvoorraad in Gorinchem verhuurd voor een sociale huur. Daarnaast kan het zijn dat voor de groepen met een laag inkomen de particuliere woningmarkt een alternatief is bij gebrek aan voldoende snel beschikbare sociale huurwoningen.

Figuur 2.6: Gemeente Gorinchem. Woonsituatie per inkomensklassen, 2019



Bron: Lokale Monitor Wonen, 2022.

Waar we hiervoor keken naar de bewoning van de woningvoorraad (wie woont er in welk deel van de woningvoorraad?), kijken we hierboven naar de woonsituatie van onder andere de corporatiedoelgroep (waar wonen de huishoudens die op basis van hun inkomen (< € 40.765) tot de primaire doelgroep van de corporaties behoren?). Het valt op dat deze doelgroep met een inkomen van de huurtoeslaggrens tot € 40.765 relatief vaak in de particuliere woningvoorraad woont.

2.3 Verhuurresultaten sociale huursector

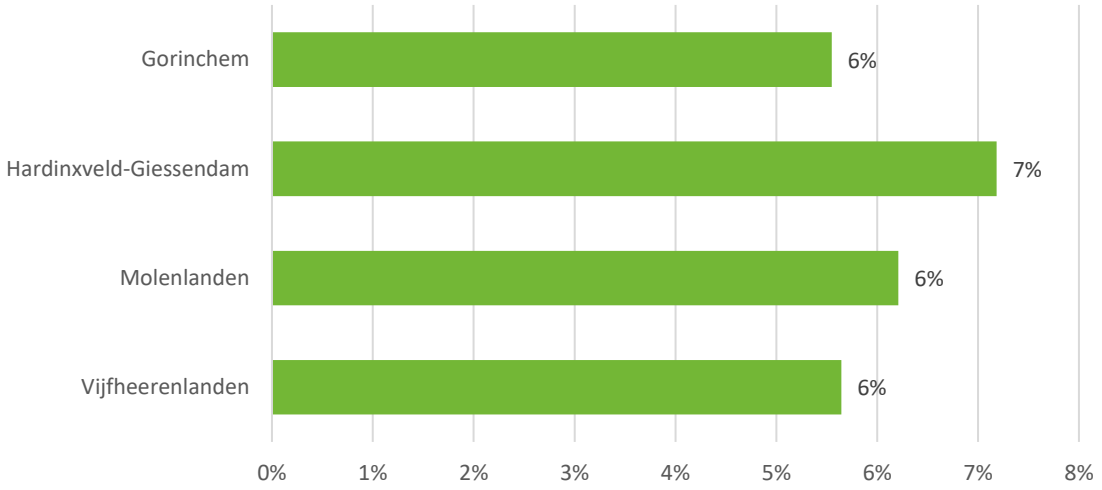
De huidige woonsituatie per inkomensgroep geeft een eerste indruk van de druk op de sociale huur. Maar wat een nog duidelijker beeld geeft, zijn de feitelijke verhuurresultaten over de afgelopen jaren. Komen er voldoende huurwoningen vrij uit de bestaande voorraad? Hoeveel mensen reageren op dit aanbod? En vooral: in hoeverre zijn woningzoekenden afkomstig uit de eigen gemeente of daarbuiten?

Mutatiegegevens

Onderstaande figuren gaan over de mutatiegraad[1] van de corporatiewoningen in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden en over de wijken in Gorinchem. De mutatiegraad geeft aan welk percentage van de totale sociale huurvoorraad van huurder wisselt (en dus weer beschikbaar komt). Doorgaans geldt: hoe lager de mutatiegraad hoe krapper de woningmarkt. Een lage mutatiegraad geeft dus aan dat men minder makkelijk een woning vindt. We vergelijken de mutatiegraad in Gorinchem met die van andere gemeenten in de regio.

[1] Het aantal toewijzingen in een bepaald gebied gedeeld door het aantal corporatiewoningen in hetzelfde gebied.

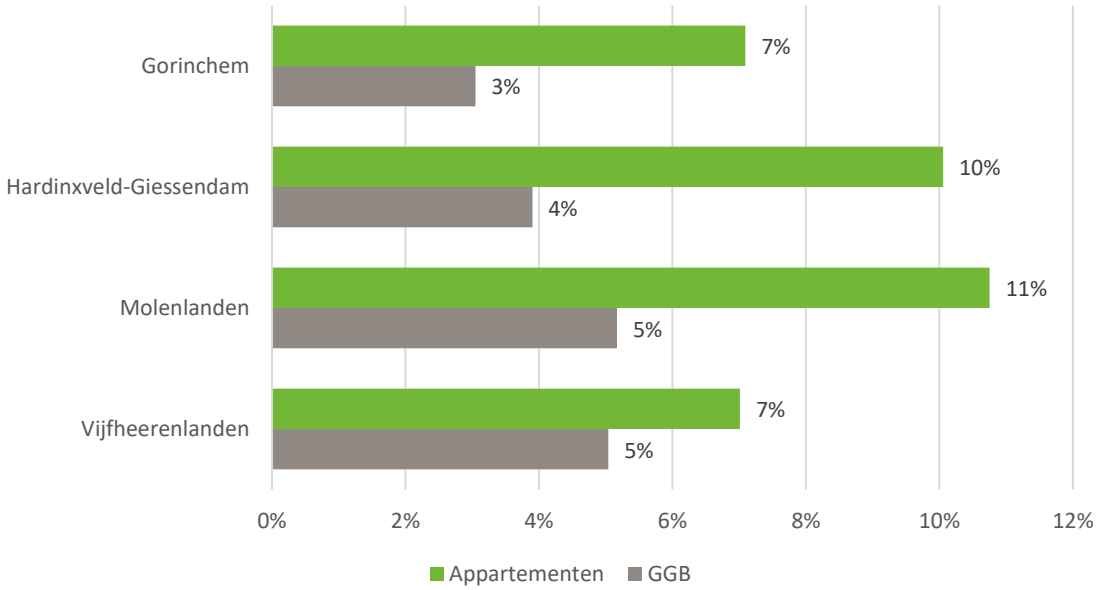
Figuur 2.7: Mutatiegraad per gemeente, 2021



Bron: Woongaard, 2022.

De mutatiegraad voor de gemeente Gorinchem is vergelijkbaar met die van de regiogemeenten. De mutatiegraden liggen ongeveer op 6%. Binnen de gemeente Gorinchem ligt de mutatiegraad bij appartementen aanmerkelijk hoger dan bij grondgebonden woningen. Dit is een gebruikelijk beeld, dat we ook zien in de regiogemeenten. Dit deel van de voorraad is aantrekkelijk voor jonge mensen die snel een woning zoeken en ook weer snel doorverhuizen.

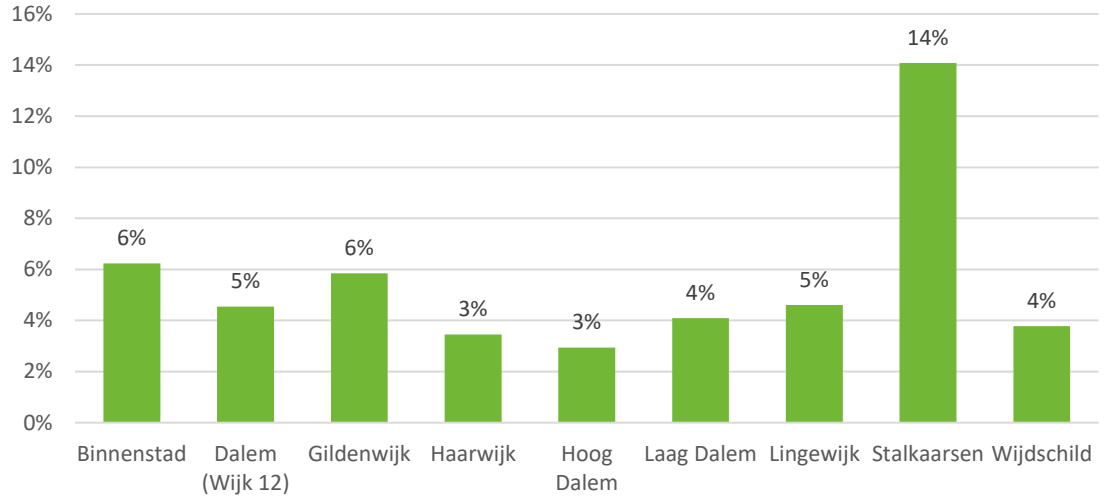
Figuur 2.8: Mutatiegraad naar woningtype per gemeente, 2021



Bron: Woongaard, 2022.

Daarnaast verschilt de mutatiegraad ook per wijk. In de meeste wijken in Gorinchem ligt de mutatiegraad tussen de 3 en 6%. In Stalkaarsen ligt de mutatiegraad boven het gemeentelijk gemiddelde. In 2021 was de mutatiegraad 14%. Het ging toen om 67 mutaties in dat jaar.

Figuur 2.9: Gemeente Gorinchem. Mutatiegraad per wijk*, 2021



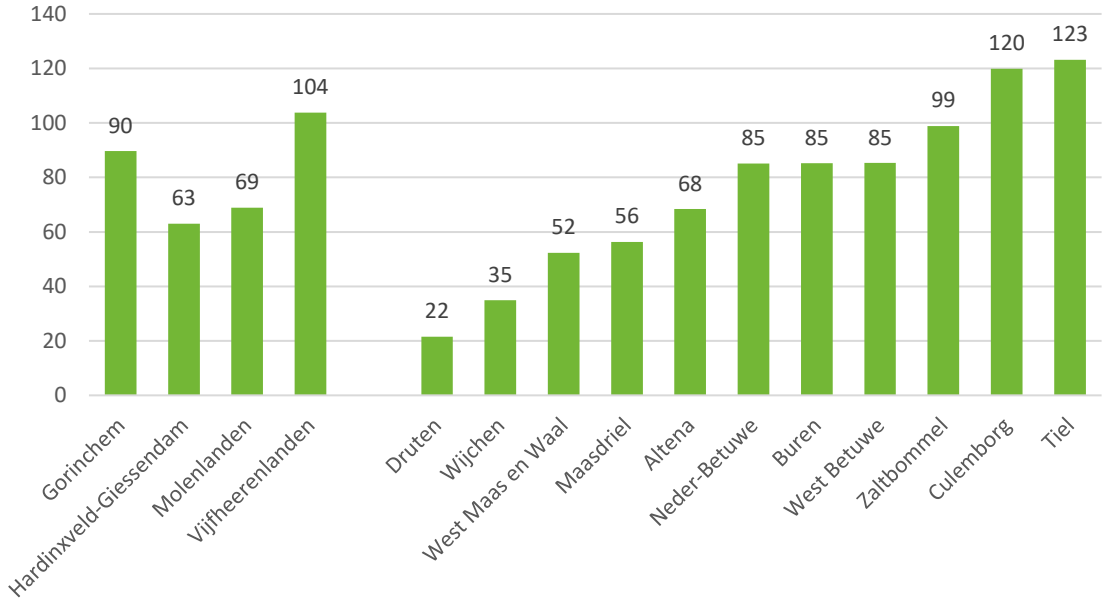
* Binnenstad = Benedenstad en Bovenstad, Gildenwijk = + Schelluinsestraat, Haarwijk = Oost en West, Laag Dalem = I, II, Oost en Zuid.
Bron: Woongaard, 2022.

Aantal reacties per woning

Het gemiddeld aantal reacties per aangeboden woning geeft inzicht in de aantrekkelijkheid van een bepaald woningtype in een wijk. Hoe hoger het gemiddeld aantal reacties, hoe groter het aantal geïnteresseerden voor een corporatiewoning in een bepaalde gemeente of wijk. Voor de gemeente Gorinchem geldt dat in 2021 er gemiddeld 90 reacties[2] per aangeboden corporatiewoning binnenkwamen. In vergelijking met de regio zit de gemeente Gorinchem ongeveer op het gemiddelde.

[2] In het woonruimteverdeelsysteem kan een woningzoekende zo vaak reageren als men wil. Dit betekent dat men in de praktijk ook op meerdere woningen tegelijk reageert. Het aantal reacties is daarom niet één op één door te vertalen naar het aantal benodigde woningen.

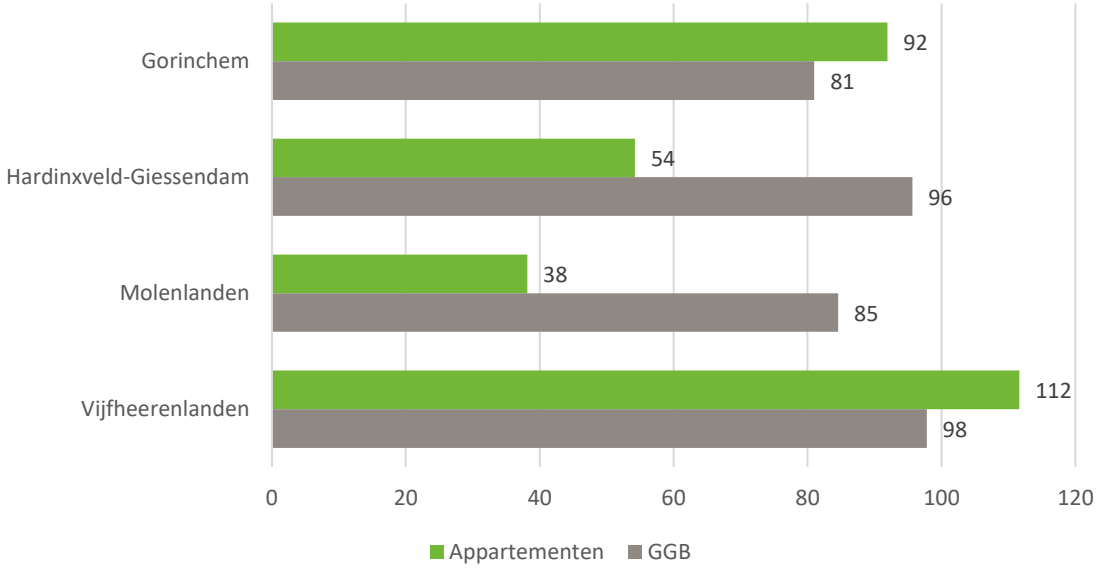
Figuur 2.10: Gemiddeld aantal reacties per aangeboden woning per gemeente, 2021



Bron: Woongaard, 2022.

In de gemeente Gorinchem komen op aangeboden appartementen gemiddeld meer reacties binnen dan op grondgebonden woningen.

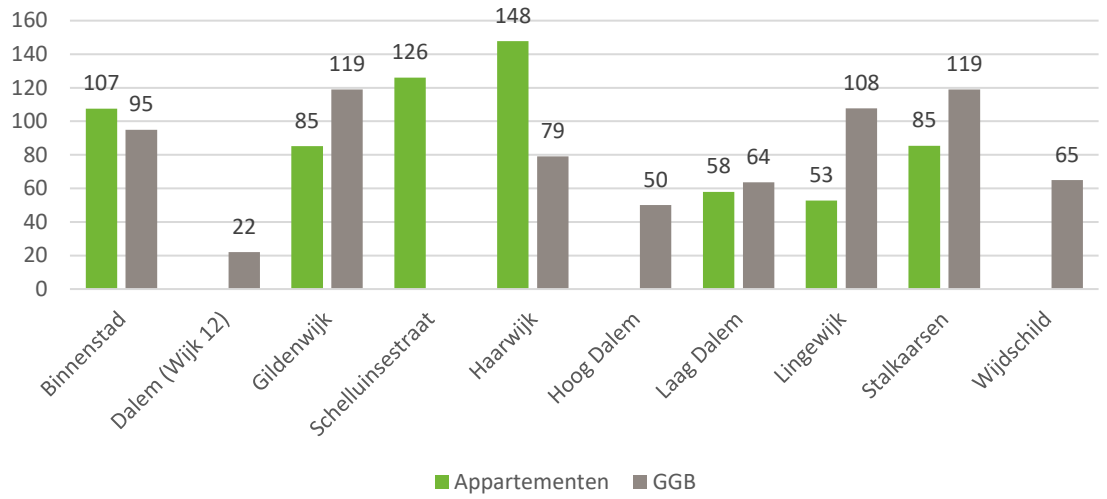
Figuur 2.11: Gemiddeld aantal reacties per aangeboden woning naar woningtype per gemeente



Bron: Woongaard, 2022.

Per wijk zien we grote verschillen. Het gemiddeld aantal reacties ligt in de wijken Binnenstad, Gildenwijk, Schelluinestraat, Haarwijk, Lingewijk en Stalkaarsen hoger dan in de andere wijken. Het hoogst gemiddeld aantal reacties is er op appartementen in de wijk Haarwijk.

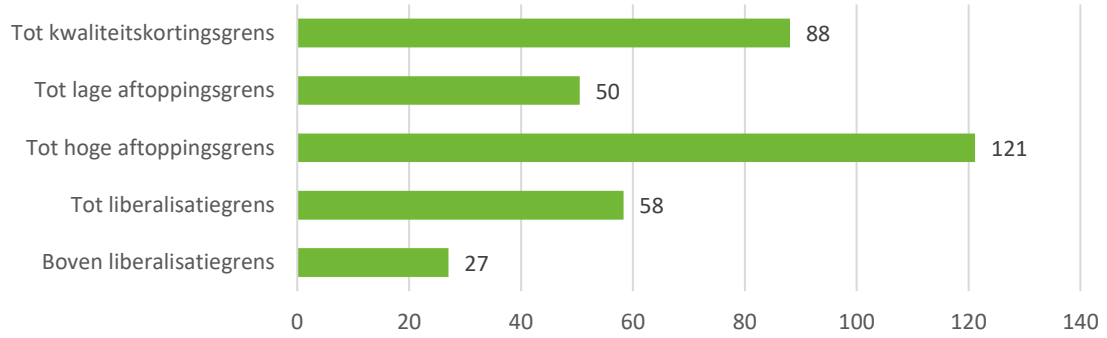
Figuur 2.12: Gemeente Gorinchem. Gemiddeld aantal reacties per aangeboden woning naar woningtype per wijk*, 2021



* Gildenwijk en Schelluinsestraat kunnen niet samengevoegd worden.
Bron: Woongaard, 2022.

In de gemeente Gorinchem komen op aangeboden woningen met een huurprijs tussen de eerste en de tweede aftoppingsgrens de meeste reacties binnen. Op aangeboden woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens komen de minste reacties binnen.

Figuur 2.13: Gemeente Gorinchem. Gemiddeld aantal reacties per aangeboden woning naar prijsklassen, 2021



Bron: Woongaard, 2022.

Herkomst reactie op vrijkomende woningen

De herkomst van de reacties op vrijkomende corporatiewoningen geeft een beeld van de concurrentiepositie van lokale woningzoekenden. In de gemeente Gorinchem komen de meeste reacties van inwoners vanuit Gorinchem zelf (40%). Van de regiogemeenten komen de meeste reacties vanuit Vijfheerenlanden en Molenlanden. Zo'n 60% van de reacties komt uit de regio Alblasserdam-Vijfheerenlanden.

Tabel 2.1: Gemeente Gorinchem. Herkomst reacties op vrijkomende woningen 2019 - 2022*

Herkomst	Aantal	Percentage
Gorinchem	36.102	40%
Vijfheerenlanden	6.948	8%
Molenlanden	6.350	7%
Altena	5.784	6%
West Betuwe	4.291	5%
Hardinxveld-Giessendam	3.489	4%
Overig Zuid-Holland	6.127	7%
Overig Nederland	20.898	23%
Totaal	**89.989**	**100%**

* Tot maart 2022.
Bron: Woongaard, 2022.

Over de jaren zien we weinig verschuiving in de herkomst van de reacties. De afgelopen drie jaar is het aandeel reacties uit de eigen gemeente gelijk gebleven (40%). Bij de aandelen uit andere gemeenten zien we ook geen grote verschuivingen.

In de periode 2019 - 2021 is het gemiddeld aantal reacties op een vrijkomende woning flink gestegen. In 2019 waren er in totaal 22.585 reacties op een vrijkomende corporatiewoningen in Gorinchem, gemiddeld 64 reacties per toewijzing. In 2021 is dit gestegen naar 31.717 reacties, gemiddeld 83 reacties per toewijzing. Dit is een stijging van circa 30%. Gemeenten in de categorie overig Nederland zijn voornamelijk omliggende gemeenten en de vier grote gemeenten in Nederland.

Tabel 2.2: Gemeente Gorinchem. Herkomst reacties op vrijkomende woningen per jaar

Herkomst	2019		2020		2021	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Gorinchem	9.125	40%	10.277	40%	12.654	40%
Vijfheerenlanden	1.544	7%	2.224	9%	2.433	8%
Molenlanden	1.535	7%	1.860	7%	2.144	7%
Altena	1.487	7%	1.505	6%	2.191	7%
West Betuwe	1.406	6%	1.080	4%	1.342	4%
Hardinxveld-Giessendam	683	3%	983	4%	1.350	4%
Overig Zuid-Holland	1.380	6%	1.760	7%	2.182	7%
Overig Nederland	5.425	24%	6.032	23%	7.421	23%
Totaal	**22.585**	**100%**	**25.721**	**100%**	**31.717**	**100%**
Aantal toewijzingen	354		386		382	
Gemiddeld aantal reacties	**64**		**67**		**83**	

Bron: Woongaard, 2022.

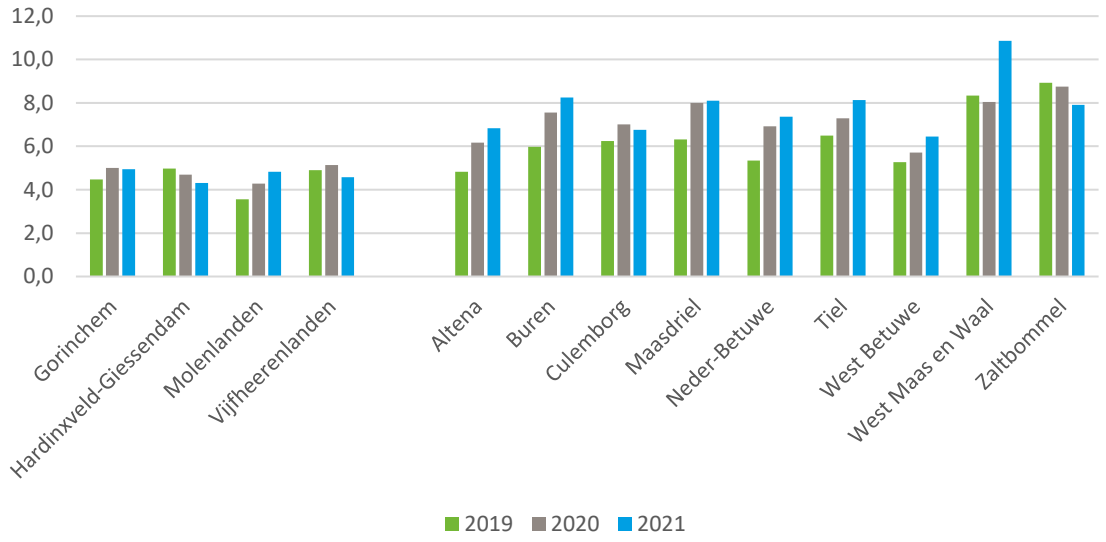
Gemiddelde inschrijftijd en actieve zoektijd

Het vrijkomende woningaanbod, het aantal reacties op vrijkomende woningen en het aantal actief woningzoekenden bepalen voor een belangrijk deel hoe lang men moet zoeken voordat men een sociale huurwoning krijgt toegewezen. Er is een verschil tussen de inschrijftijd van een woningzoekende en de actieve zoektijd. De actieve zoektijd geeft de periode aan tussen de eerste reactie op een vrijkomende woning en het moment dat men een woning krijgt toegewezen. Inschrijftijd is de tijd tussen het moment van inschrijven en het daadwerkelijk vinden van een huis. Bij het grootste gedeelte van het aanbod wordt de woning als eerste aangeboden aan degene met de langste inschrijftijd.

De gemiddelde inschrijftijd lag in de gemeente Gorinchem in 2021 op 4,9 jaar. Dit is vergelijkbaar met regiogemeenten: de gemiddelde inschrijftijd in Hardinxveld-Giessendam, Molenlanden en Vijfheerenlanden was respectievelijk 4,3, 4,8 en 4,6 jaren. Andere gemeenten die onder Woongaard vallen hebben een hogere gemiddelde inschrijftijd dan de gemeente Gorinchem.

De gemiddelde inschrijftijd is in Gorinchem ten opzichte van 2019 toegenomen met een half jaar, dat is een toename van 10%. In andere gemeenten zien we in dezelfde periode een grotere stijging van de gemiddelde inschrijftijd.

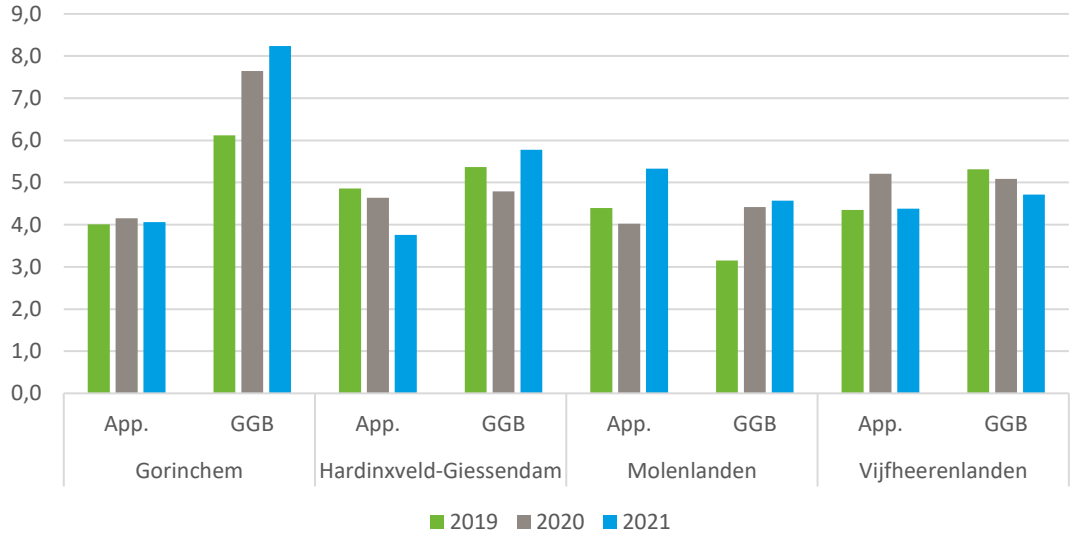
Figuur 2.14: Gemiddelde inschrijftijd in jaren per gemeente (aanbod- en lotingmodel)



Bron: Woongaard, 2022.

In de gemeente Gorinchem is de gemiddelde inschrijftijd voor grondgebonden woningen de afgelopen jaren flink gestegen. In 2021 was de gemiddelde inschrijftijd voor een grondgebonden woning 8,2 jaar, ten opzichte van 2019 is dit een stijging van 35%. De gemiddelde inschrijftijd voor appartementen in Gorinchem is de afgelopen jaren stabiel gebleven.

Figuur 2.15. Gemiddelde inschrijftijd in jaren per woningtype (aanbod- en lotingmodel)



Bron: Woongaard, 2022.

De gemiddelde inschrijftijd verschilt per wijk in Gorinchem. In sommige wijken komen woningzoekenden sneller aan een woning. In 2021 was de inschrijftijd in Dalem, Laag Dalem Oost gemiddeld het langst, terwijl men in Benedenstad, Gildenwijk en Stalkaarsen minder lang op zoek was naar een corporatiewoning. In de kleine kernen speelt hierbij op jaarbasis, door de kleine aantallen, toeval ook een rol.

De ontwikkeling van de gemiddelde inschrijftijd per wijk verschilt ook per wijk. In de wijken Benedenstad, Bovenstad, Haarwijk West en Lingewijk is de gemiddelde inschrijftijd afgelopen jaren gestegen. In Gildenwijk is de gemiddelde inschrijftijd afgenomen met 13%.

Tabel 2.3: Gemeente Gorinchem. Gemiddelde inschrijftijd in jaren per wijk (aanbod- en lotingmodel)

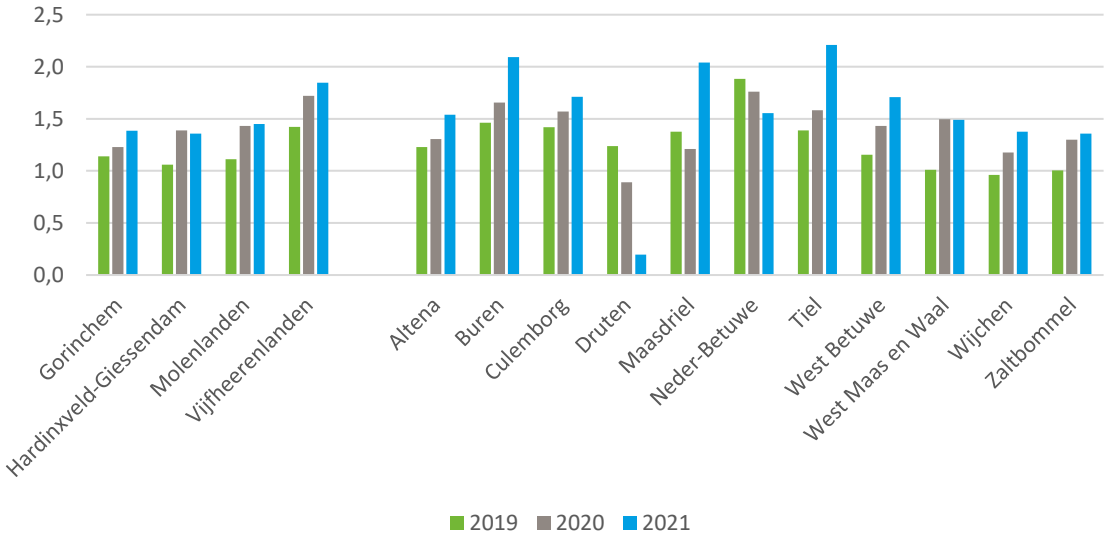
Wijk	**2019**	**2020**	**2021**
Benedenstad	3,2	3,4	3,9
Bovenstad	4,6	5,0	5,8
Dalem	13,1	0,0	19,7
Gildenwijk	4,5	4,7	3,9
Schelluinsestraat	4,4	4,7	4,1
Haarwijk Oost	5,3	4,7	4,9
Haarwijk West	3,2	5,3	5,8
Hoog Dalem	0,0	13,2	6,9
Laag Dalem I	6,2	7,7	6,6
Laag Dalem II	5,3	10,1	8,8
Laag Dalem Oost	7,0	7,1	9,2
Laag Dalem Zuid	0,0	5,9	0,0
Lingewijk	5,2	6,6	6,3
Stalkaarsen	3,7	2,2	3,7
Wijdschild	5,7	0,0	4,3

Bron: Woongaard, 2022.

De gemiddelde inschrijftijd geeft een redelijke indicatie van de vraagdruk in de sociale huur. Maar er kunnen ook gedragsoorzaken zijn. De tijd dat men ingeschreven staat alvorens men een sociale huurwoning krijgt toegewezen, hangt namelijk ook af van de intentie waarmee men zich inschrijft voor een huurwoning (preventief? Houdt men meerdere opties open? Acute noodzaak?) en hoe actief men reageert op vrijkomende woningen (reageert men op veel aangeboden woningen of is men kritisch en heeft men veel specifieke woonwensen?). Daarom is het belangrijk om vooral te kijken naar de gemiddelde actieve zoektijd.

De gemiddelde actieve zoektijd lag in de gemeente Gorinchem in 2021 op 1,4 jaar. Dit is vergelijkbaar met de regio gemeenten Hardinxveld-Giessendam en Molenlanden. De gemiddelde actieve zoektijd lag daar respectievelijk op 1,4 en 1,5 jaar. De actieve zoektijd in de gemeente Vijfheerenlanden ligt hoger dan de regiogemeenten, 1,8 jaar.
De gemiddelde actieve zoektijd is in Gorinchem ten opzichte van 2019 toegenomen met 21% (van 1,1 naar 1,4 jaar). Dit is lager dan in de regiogemeenten.

Figuur 2.16: Gemiddelde zoektijd in jaren per gemeente (aanbod- en lotingmodel)



Bron: Woongaard, 2022.

De gemiddelde zoektijd verschilt per wijk. In sommige wijken ligt de gemiddelde actieve zoektijd ver onder het gemeentelijk gemiddelde. In andere wijken moeten woningzoekenden langer wachten op een sociale huurwoning. In kleine wijken speelt hierbij op jaarbasis, door de kleine aantallen, toeval ook een rol.

Tabel 2.4: Gemeente Gorinchem. Gemiddelde zoektijd in jaren per wijk (aanbod- en lotingmodel)

Wijk	2019	2020	2021
Benedenstad	0,7	0,9	1,2
Bovenstad	1,0	1,3	1,6
Dalem	0,0	0,0	2,6
Gildenwijk	1,1	1,2	1,2
Schelluinsestraat	2,1	3,3	0,8
Haarwijk Oost	2,4	1,9	2,0
Haarwijk West	1,6	1,7	2,5
Hoog Dalem	0,0	0,8	0,0
Laag Dalem I	1,6	1,0	1,3
Laag Dalem II	1,1	0,6	1,5
Laag Dalem Oost	0,3	1,5	0,1
Laag Dalem Zuid	0,0	0,5	0,0
Lingewijk	1,1	1,7	1,3
Stalkaarsen	0,8	0,7	1,0
Wijdschild	3,2	0,0	4,0

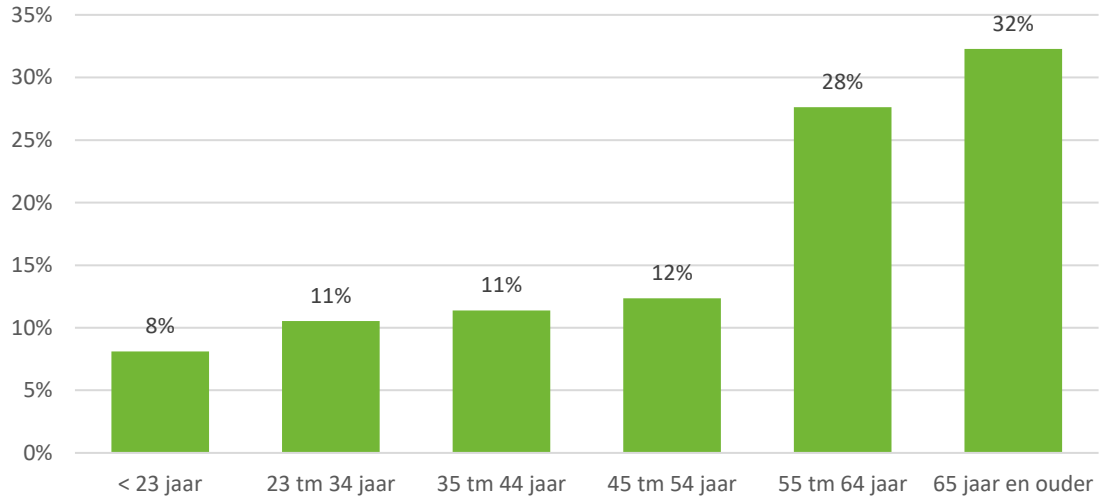
Bron: Woongaard, 2022.

Slaagkans

De slaagkans geeft aan hoe groot de kans jaarlijks is dat een actief woningzoekende ook daadwerkelijk een woning krijgt toegewezen. Deze slaagkans wordt berekend door het aantal toewijzingen te delen door het aantal actief woningzoekenden. Helaas zijn er geen gegevens bekend op gemeenteniveau en over meerdere jaren. De slaagkansen op Woongaardniveau zijn uitgesplitst naar leeftijd, huishoudenstype en inkomen.

Naarmate de leeftijd toeneemt, neemt de slaagkans op een corporatiewoning ook toe. Mensen van 55 jaar en ouder hebben significant meer kans op een corporatiewoning dan de jongere leeftijdsklassen.

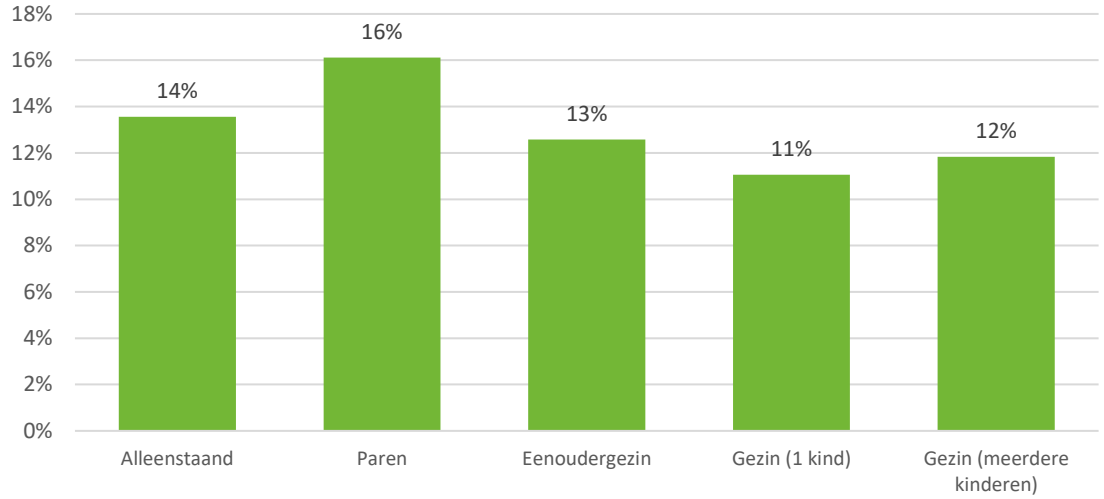
Figuur 2.17: Slaagkansen per leeftijdsgroep (gebied Woongaard, 2021)



Bron: Woongaard, 2022.

Bij de uitsplitsing van de slaagkans naar huishoudens zien we niet veel verschil tussen de groepen. Paren hebben de grootste kans op een corporatiewoning (16%). De kleinste kans is voor gezinnen met 1 kind, de slaagkans ligt iets lager, op 11%.

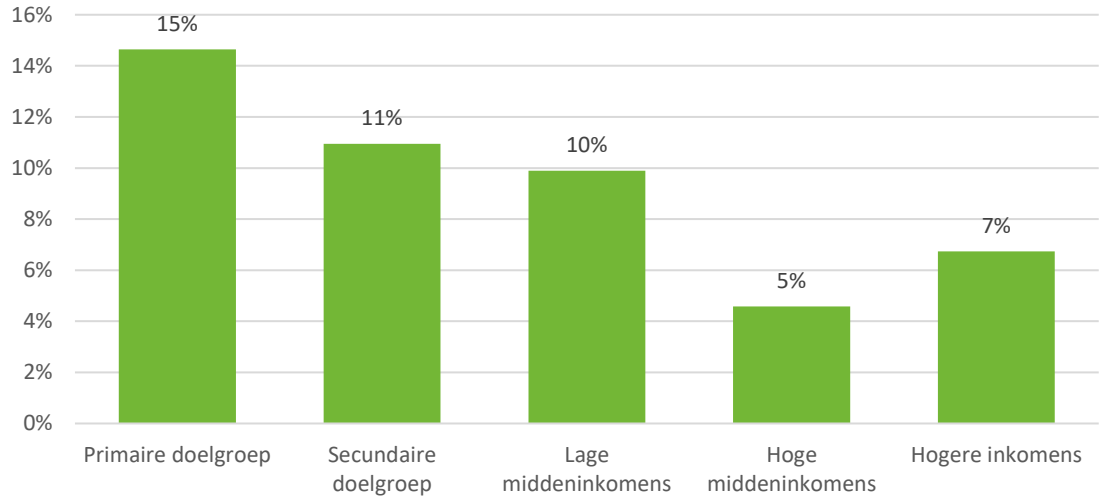
Figuur 2.18: Slaagkansen per huishoudenstype (gebied Woongaard, 2021)



Bron: Woongaard, 2022.

Bij de uitsplitsing naar inkomen zien we grotere verschillen. Over het algemeen geldt: hoe hoger het inkomen, hoe kleiner de kans op een corporatiewoning. Uitzondering zijn hoge inkomens. Zij hebben een iets grotere slaagkans dan hoge middeninkomens.

Figuur 2.19: Slaagkansen per inkomensklassen (gebied Woongaard, 2021)



Bron: Woongaard, 2022.

Urgente doelgroepen/bijzondere doelgroepen

Aandacht voor spoedzoekers
Naast reguliere woningzoekenden heeft de sociale huursector te maken met spoedzoekers; mensen die door een 'life changing event' (echtscheiding, plotseling verlies van inkomen, etc.) acuut behoefte hebben aan een sociale huurwoning. De vraag is of er ook met toenemende vraagdruk voldoende huisvesting voor deze doelgroep is. Bij het zoeken naar oplossingen voor deze opgave dient niet alleen naar het opstellen van een huisvestingsverordening te worden gekeken, maar vooral ook naar andere maatregelen, zoals: het bieden van tijdelijke woonruimte/contracten, aanpassen van de urgentieregeling, labelling van woningen voor bepaalde doelgroepen, het aanbieden van woningen via loting.

Verhuisbewegingen sociale huursector

De herkomst van de reacties op vrijkomende corporatiewoningen geeft een goed beeld van de concurrentiepositie van lokale woningzoekenden. Een nog beter beeld over de concurrentiepositie van de lokale woningzoekenden is de herkomst van nieuwe huurders. In de gemeente Gorinchem komen de meeste nieuwe huurders in de periode 2019 - 2022 uit Gorinchem zelf (62%). Van de regiogemeenten komen de meeste nieuwe huurders uit Vijfheerenlanden en Molenlanden. Verder valt op dat veel nieuwe huurders komen uit gemeenten buiten de provincie Zuid-Holland komen.

Tabel 2.5: Gemeente Gorinchem. Aantal toewijzingen sociale huur naar herkomst nieuwe huurder 2019 - 2022*

Herkomst	Aantal	Percentage
Gorinchem	702	62%
Molenlanden	53	5%
Vijfheerenlanden	43	4%
Altena	36	3%
West Betuwe	33	3%
Hardinxveld-Giessendam	17	2%
Overig Zuid-Holland	57	5%
Overig Nederland	192	17%
Totaal	**1.133**	**100%**

* Tot maart 2022.
Bron: Woongaard, 2022.

Over de jaren zien we weinig verschuivingen van de herkomst van nieuwe huurders. De afgelopen drie jaar ligt de herkomst uit de gemeente Gorinchem ongeveer op 60%.

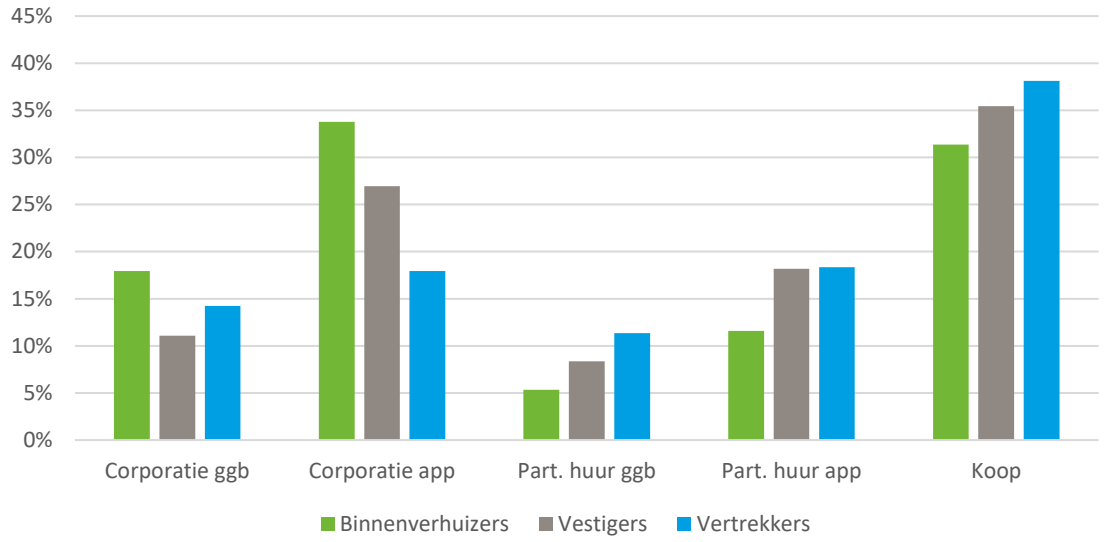
Tabel 2.6: Gemeente Gorinchem. Aantal toewijzingen sociale huur naar herkomst nieuwe huurder per jaar

Herkomst	2019		2020		2021	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Gorinchem	225	64%	229	59%	239	63%
Molenlanden	19	5%	20	5%	14	4%
Vijfheerenlanden	17	5%	13	3%	13	3%
Altena	2	1%	21	5%	12	3%
West Betuwe	12	3%	10	3%	10	3%
Hardinxveld-Giessendam	9	3%	4	1%	4	1%
Overig Zuid-Holland	14	4%	27	7%	16	4%
Overig Nederland	56	16%	62	16%	74	19%
Totaal	**354**	**100%**	**386**	**100%**	**382**	**100%**

Bron: Woongaard, 2022.

In onderstaand figuur staan de huidige woningen van binnenverhuizers[3], vestigers[4] en vertrekkers[5]. Een nieuwe woning van binnenverhuizers is in vergelijking met vestigers en vertrekkers vaker een corporatiewoning. Vestigers (nieuwe inwoners van de gemeente Gorinchem vanuit andere gemeenten) komen relatief vaker in een particuliere huurwoning of een koopwoning. Verder zien we dat vertrekkers uit de gemeente vaak verhuizen naar een koopwoning in een andere gemeente.

Figuur 2.20: Huidige woning binnenverhuizers, vestigers en vertrekkers naar huur en koop, 2010 - 2020



Bron: CBS Microdata, 2022.

2.4 Toekomstige behoefte

De vraag is of de huidige druk een structureel karakter kent. Daarvoor brengen we de toekomstige behoefte aan sociale huurwoningen in beeld. De behoefte aan sociale huurwoningen wordt deels bepaald door de woonwensen van huishoudens. Maar ministens zo belangrijk zijn de toewijzingseisen. Voornamelijk de eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 40.765 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 45.014 komen nog in aanmerking voor een sociale huurwoning. Corporaties dienen namelijk 92,5% van de jaarlijkse vrijkomende sociale huurwoningen aan deze doelgroepen toe te wijzen. Daarom kijken we voor de toekomstige behoefte met name naar de huidige woonsituatie per inkomensgroep, de demografische trends en de verwachte koopkrachtontwikkeling.

Huidige woonsituatie per inkomensgroep als vertrekpunt

Met betrekking tot de huidige woonsituatie per inkomensgroep zagen we reeds in paragraaf 2.2 dat het aandeel goedkope scheefwoners in de sociale huurvoorraad hoger is dan het landelijk gemiddelde. Daar staat tegenover dat een deel van de corporatiedoelgroep in een koop- of particuliere huurwoning woont in de gemeente Gorinchem.

Voor de komende tien jaar gaan we ervan uit dat de woonsituatie per inkomensgroep voor het grootste deel gelijk blijft aan de huidige verhoudingen. Wel is de verwachting dat de groep ouderen die vanuit een

[3] Verhuizers binnen de gemeente Gorinchem.

[4] Verhuizers naar Gorinchem vanuit een andere gemeente.

[5] Verhuizers uit Gorinchem naar een andere gemeente.

koopwoning de overstap maakt naar een sociale huurwoning verder afneemt. Deze trend heeft zich al enkele jaren geleden ingezet en zal zich naar verwachting de komende jaren voortzetten. Een reden hiervoor is een nieuwe generatie ouderen waarbij eigen woningbezit meer gemeengoed is dan bij vorige generaties. Daarnaast is de verhuisgeneigdheid van ouderen de afgelopen jaren afgenomen. Er zijn signalen die er op duiden dat ouderen de komende jaren meer gaan verhuizen. Maar in dat geval opteren veel van hen die al een koopwoning bezitten eerder voor een koop- dan voor een huurwoning.

Verwachte koopkrachtontwikkeling

De omvang van het aantal huishoudens met een inkomen tot de EU-grens (en in beperkte mate de groep met een middeninkomen) dat een sociale huurwoning wenst, is de belangrijkste indicator voor de toekomstige vraag naar sociale huur. De omvang van deze groep is afhankelijk van de koopkrachtontwikkeling de komende jaren. We rekenen hiervoor met drie scenario's:

- Een scenario uitgaande van een stagnerende economie. Hierdoor neemt de koopkracht niet toe (0% groei). Dit scenario is mede ingegeven door de coronacrisis en stijgende inflatie, waarbij rekening wordt gehouden met een economische recessie. Naast de effecten van de hoge inflatie, hebben de gestegen prijzen voor energie momenteel een grote impact op de koopkracht van veel huishoudens. Er zijn vanuit de Rijksoverheid diverse maatregelen in voorbereiding om deze impact te verzachten. Het effect hiervan is op dit moment nog niet goed te ramen.
- Een scenario uitgaande van een beperkte koopkrachtstijging (0,4% per jaar). Dat wordt door het CPB aangehouden als het langjarige gemiddelde.
- Een scenario met een sterke koopkrachtstijging (0,8% per jaar). Dit scenario was in de jaren na de economische crisis de realiteit, maar lijkt, gelet op de actuele ontwikkeling, minder waarschijnlijk voor de komende jaren.

Onderstaande tabel laat zien dat er bij zowel een lage koopkrachtontwikkeling als bij een hoge koopkrachtontwikkeling sprake zal zijn van groei van de doelgroep in de periode 2021 - 2030. In die periode neemt het aantal huishoudens dat behoort tot de corporatiedoelgroep toe met een bandbreedte van 505 tot 755 huishoudens. Verder valt op dat de stijging van de corporatiedoelgroep harder stijgt dan de midden en hogere inkomens. Dit wordt verklaard door de sterke vergrijzing in de gemeente Gorinchem. Relatief veel ouderen behoren tot de doelgroep van de corporatie. De groei van het aantal ouderen met een laag inkomen lijkt op basis van de huidige demografische trends groter te zijn dan de groei van jongere huishoudens met een midden of hoog inkomen. Veel oudere huishoudens hebben wel vermogen in de vorm van een koopwoning.

Tabel 2.7. Gemeente Gorinchem. Ontwikkeling doelgroepen bij verschillende koopkrachtontwikkelingen, 2021 - 2030

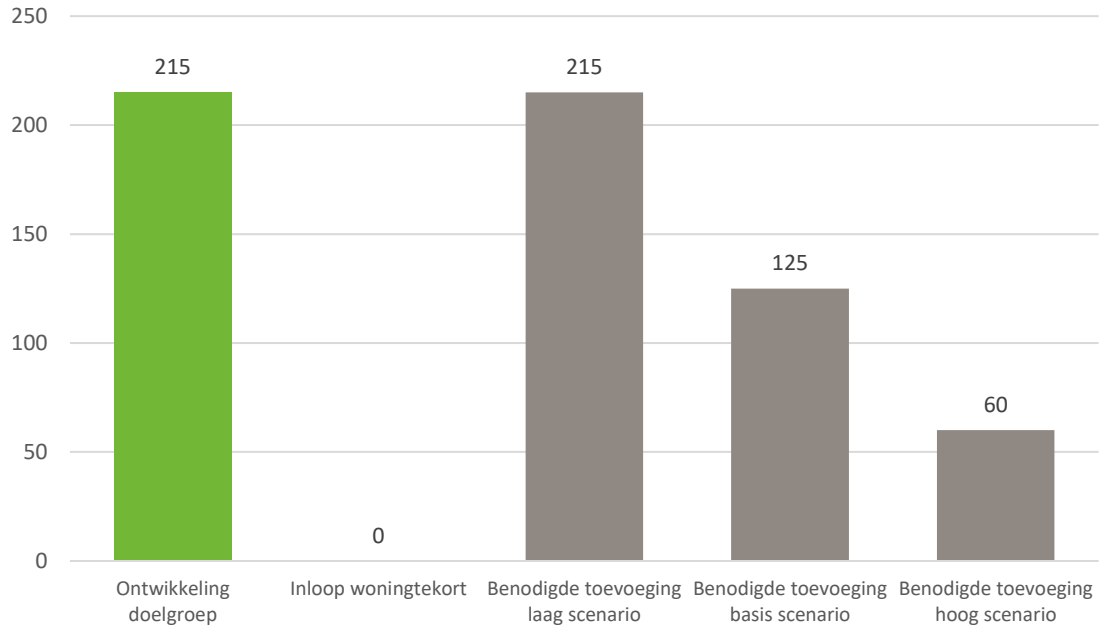
	2021	2030			2021 - 2030		
		Laag (0,0%)	Midden (0,4%)	Hoog (1,0%)	Laag (0,0%)	Midden (0,4%)	Hoog (1,0%)
Huurtoeslaggroep	4.140	4.530	4.445	4.410	+390	+305	+270
HT - € 40.765	3.790	4.105	4.030	3.975	+315	+240	+185
€ 40.765 - € 45.014	910	960	955	960	+50	+45	+50
Vanaf € 45.014	7.830	7.680	7.850	7.935	-150	+20	+105
Totaal	**16.670**	**17.280**	**17.280**	**17.280**	**+610**	**+610**	**+610**

Bron: Prognose provincie Zuid-Holland 2019, Lokale Monitor Wonen 2019, bewerking Companen.

Bepalende factoren voor de vraag naar sociale huurwoningen zijn onder andere het aantal huishoudens, de inkomensontwikkeling en de wijze waarop de scheefheid zich ontwikkelt in de kernvoorraad van de corporaties. Doordat we het effect van de koopkrachtontwikkeling op de omvang van de verschillende

inkomensgroepen in beeld hebben gebracht, kunnen we een vertaling maken naar de benodigde omvang van de kernvoorraad van de corporaties. We houden rekening met de huidige voorraad (6.541 woningen, inclusief de woningen van landelijk werkzame corporaties), de groei van het aantal huishoudens met een inkomen tot € 40.765 (eenpersoonshuishoudens) of € 45.014 (meerpersoonshuishoudens) op basis van de drie koopkrachtscenario's en de huidige goedkope scheefheid in de kernvoorraad van de corporaties. Hiermee bedoelen we het aandeel mensen met een inkomen boven de € 40.765 of € 45.014 dat in een corporatiewoning met een huur tot en met € 763 woont. Daarnaast houden we er ook rekening mee dat een deel van de corporatiedoelgroep niet in een corporatiewoning woont, maar in een koop- of particuliere huurwoning.

Figuur 2.21. Gemeente Gorinchem. Ontwikkeling aanvullende vraag naar woningen in de kernvoorraad bij verschillende koopkrachtscenario's, 2021 - 2030



Bron: Prognose provincie Zuid-Holland 2019, WOZ Gorinchem 2022, Lokale Monitor Wonen 2019, bewerking Companen.

Wij ramen de groei van de doelgroep die in een sociale huurwoning woont tot 2030 op 215 huishoudens. Zij zijn voornamelijk op zoek naar levensloopgeschikte appartementen. Op de markt van grondgebonden sociale huurwoningen ontstaat ontspanning. Hierin zit het generatie-effect verwerkt: met het ouder worden van de naoorlogse babyboomgeneratie neemt het eigen woningbezit onder ouderen toe. Deze ouderen hebben vaker dan de generatie ervoor een goed pensioen en vermogen in een eigen woning. Zij hebben daarmee de mogelijkheid om bij verhuizing opnieuw een woning te kopen of te kiezen voor een huurwoning in de vrije sector. Dit betekent dat de behoefte van ouderen aan sociale huurwoningen niet zondermeer trendmatig kan worden doorgetrokken. Op dit moment is er geen woningtekort in de woningmarktregio waarin Gorinchem is gelegen (bron: ABF Research). We rekenen daarom ook niet met het inlopen van een woningtekort. De druk op de sociale huursector is niet hoger dan in omliggende gemeenten. Daarbij moet worden aangetekend dat Gorinchem een grote sociale huursector heeft.

Bij het uitblijven van economische groei en een koopkrachtontwikkeling van 0% per jaar, is de aanvullende behoefte aan sociale huurwoningen 215 in de periode tot 2030. Als de koopkrachtontwikkeling positiever is, zal de verwachte extra behoefte aan sociale huurwoningen lager zijn. De doelgroep is dan kleiner. Bij

een koopkrachtontwikkeling van 0,4% (langjarige trend volgens berekeningen van het CPB) per jaar komt de extra behoefte uit op 125 woningen. Bij een optimistisch scenario van 0,8% koopkrachtgroei per jaar zijn 60 extra woningen nodig in de sociale huur.

Het betreft hier een netto-uitbreiding van de sociale huurvoorraad. Hierbij is geen rekening gehouden met nieuwbouw als vervanging voor sloop en verkoop van sociale huurwoningen. De woningbehoefte van vergunninghouders en de woningbehoefte die samenhangt met de extramuralisatie van kwetsbare groepen maakt onderdeel uit van de geraamde extra behoefte. Hierbij moet worden aangetekend dat deze raming betrekking heeft op een trendmatige ontwikkeling. Een sterke toename van bijvoorbeeld het aantal vergunninghouders zal leiden tot een grotere vraag naar corporatiewoningen dan hier wordt geraamd. Er zijn signalen dat de taakstelling voor de huisvesting van statushouders volgend jaar aanmerkelijk hoger zal zijn dan dit jaar.

In de Nationale Woon- en Bouwagenda van minister De Jonge wordt er op gestuurd dat de omvang van de sociale huurvoorraad in een gemeente 30% van de totale voorraad bedraagt. In Gorinchem bedraagt het aandeel corporatiewoningen in de voorraad bijna 40%, een van de hoogste aandelen in de provincie. De hier berekende benodigde toevoegingen in de kernvoorraad komen voort uit de behoefteontwikkeling in Gorinchem. Vanuit het oogpunt van fair-share, zoals verwoord in de Nationale Woon- en Bouwagenda, doet Gorinchem op dit punt meer dan voldoende.

2.5 Samenvattende conclusies

Kenmerken sociale huurvoorraad

- In de gemeente Gorinchem staan bijna 6.500 corporatiewoningen. Het merendeel van de corporatievoorraad bestaat uit appartementen.
- In de wijken Gildenwijk, Lingewijk, Haarwijk West en Oost staan relatief de meeste corporatiewoningen.
- In de wijken Gildenwijk, Haarwijk West en Boven staan relatief de meeste goedkoopste corporatiewoningen (huur tot € 442).

Huidige bewoning

- Het aandeel goedkope scheefheid is in de gemeente Gorinchem hoger dan het landelijk gemiddelde (respectievelijk 17% en 15%).
- In de koopsector is het aandeel inkomens tot € 40.765 ongeveer 19%.

Verhuurgegevens

- De mutatiecijfers en het gemiddeld aantal reacties per woning is vergelijkbaar met de regiogemeenten.
- In de periode 2019 - 2021 is het gemiddeld aantal reacties op een vrijkomende woning flink gestegen. In 2019 waren er gemiddeld 64 reacties op een vrijkomende corporatiewoning in Gorinchem. In 2021 is dit gestegen naar gemiddeld 83 reacties, dit is een stijging van circa 30%.
- De meeste reacties in de periode 2019 - 2021 op vrijkomende corporatiewoningen komen uit Gorinchem zelf (40%). De afgelopen jaren is het aandeel reacties uit de eigen gemeente gelijk gebleven.
- De gemiddelde inschrijftijd en actieve zoekduur is de afgelopen jaren licht gestegen.

- De huidige vraagdruk is in de gemeente Gorinchem niet bovengemiddeld hoog als we dat vergelijken met de andere gemeenten in de regio en binnen Woongaard.
- De meeste nieuwe huurders komen uit Gorinchem zelf (62%). De afgelopen jaren is dit aandeel ongeveer gelijk gebleven.

Toekomstige behoefte

- Uitgaande van een koopkrachtstijging van 0% zou de behoefte aan sociale huur in de gemeente Gorinchem met 215 woningen toenemen in de periode 2021 - 2030. Als deze woningen niet worden toegevoegd, neemt de druk op de kernvoorraad verder toe.

De druk op de sociale huursector neemt toe, maar is niet bovengemiddeld in de regio. Via lokaal maatwerk in een huisvestingsverordening kan maximaal 50% van de vrijkomende sociale huurwoningen worden toegewezen aan woningzoekenden uit de regio en maximaal de helft daarvan (25%) aan lokale woningzoekenden. Omdat deze aandelen nu hoger liggen dan met een huisvestingsverordening geregeld kan worden, is het niet zinvol om met een huisvestingsverordening te sturen op voorrang voor woningzoekenden met lokale binding. Daarnaast is het met een huisvestingsverordening mogelijk een urgentieregeling in te stellen om nader te bepalen doelgroepen met voorrang sociale huurwoningen te kunnen toewijzen. Dat betreft op grond van de Huisvestingswet in elk geval mantelzorgers- en ontvangers en personen die in blijf-van-mijn-lijfhuizen moeten wonen. Daar wordt waarschijnlijk de mogelijkheid aan toegevoegd om mensen in cruciale beroepsgroepen voorrang te geven. Deze mogelijkheid staat los van het lokale maatwerk.

3 Schaarste in de koopsector

In dit hoofdstuk bekijken we of er sprake is van schaarste in de koopvoorraad. Als eerste brengen we de huidige situatie in beeld. Daarbij kijken we naar de kenmerken van de koopvoorraad, de marktdruk en de verhuisbewegingen. Uit de vorige analyses wordt duidelijk of er sprake is van schaarste aan bepaalde typen koopwoningen en of er sprake is van verdringing. Vervolgens onderzoeken we of de schaarste een structureel karakter heeft.

In onderstaande tabel staan de prijscategorieën die we aan houden in dit hoofdstuk.

Tabel 3.1: Afbakening prijscategorieën gemeente Gorinchem

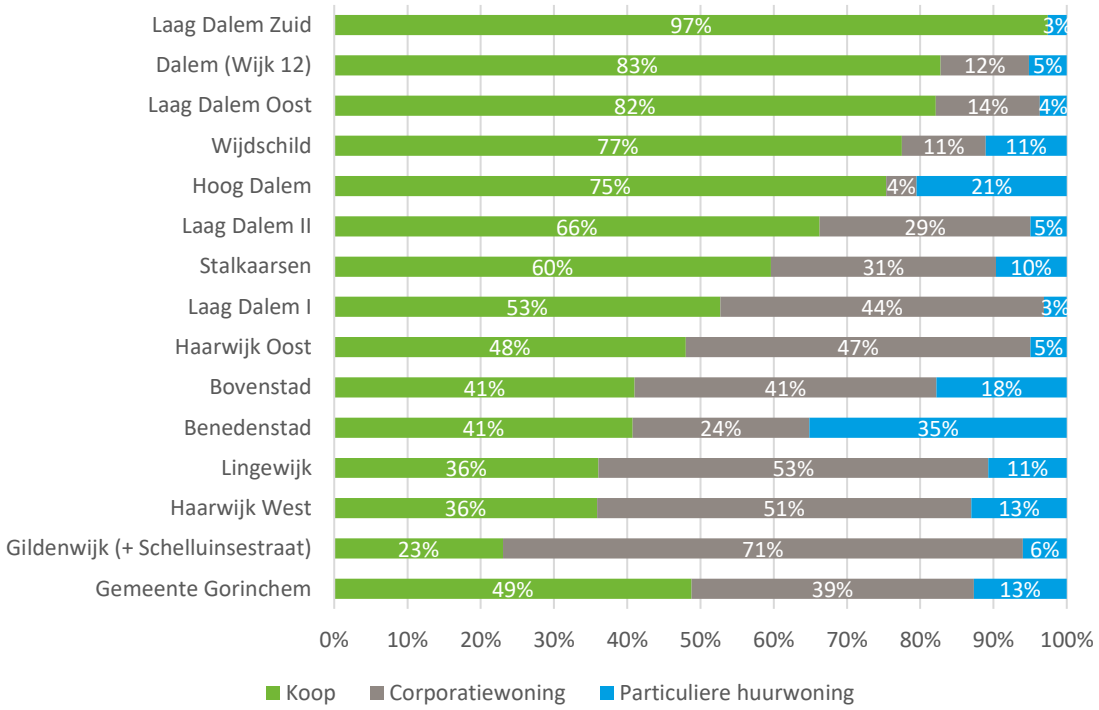
	Prijscategorie
Sociaal	Tot € 225.000
Betaalbaar	€ 225.000 - € 355.000
Middelduur	€ 355.000 - € 420.000
Duur	> € 420.000

Bron: WOZ-registratie gemeente.

3.1 Kenmerken van de koopvoorraad

In de gemeente Gorinchem staan circa 8.280 koopwoningen. Dit is bijna de helft van de totale woningvoorraad. Per wijk in Gorinchem verschilt het aandeel koopwoningen flink. In de wijken Laag Dalem Zuid, Dalem (Wijk 12) en Laag Dalem Oost staan relatief de meeste koopwoningen. In andere wijken staan juist relatief weinig koopwoningen. Het gaat hierbij vooral over de wijken Gildenwijk, Haarwijk West en Lingewijk.

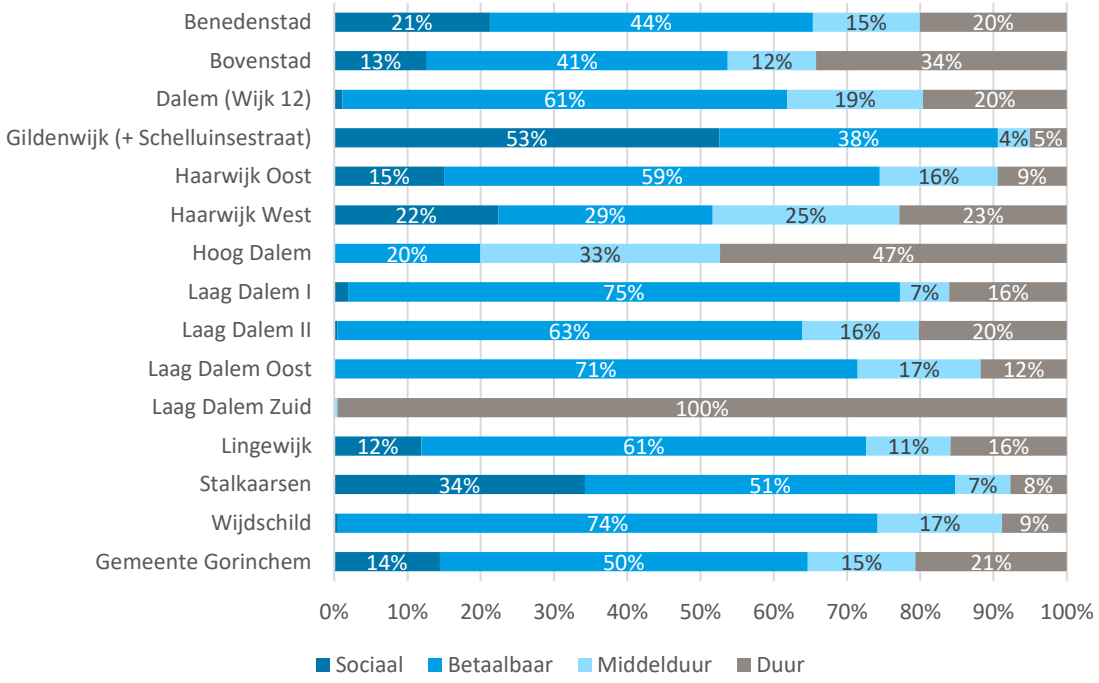
Figuur 3.1: Gemeente Gorinchem. Woningvoorraad naar eigendom, per wijk, 2022



Bron: WOZ-registratie gemeente Gorinchem, 2022.

In onderstaand figuur is de koopwoningvoorraad uitgesplitst naar prijsklassen. De wijken met een laag aandeel koopwoningen zijn ook de wijken met relatief veel woningen met een lage WOZ-waarde. In de wijken Laag Dalem Zuid en Hoog Dalem staan relatief de meeste woningen met de hoogste WOZ-waarde.

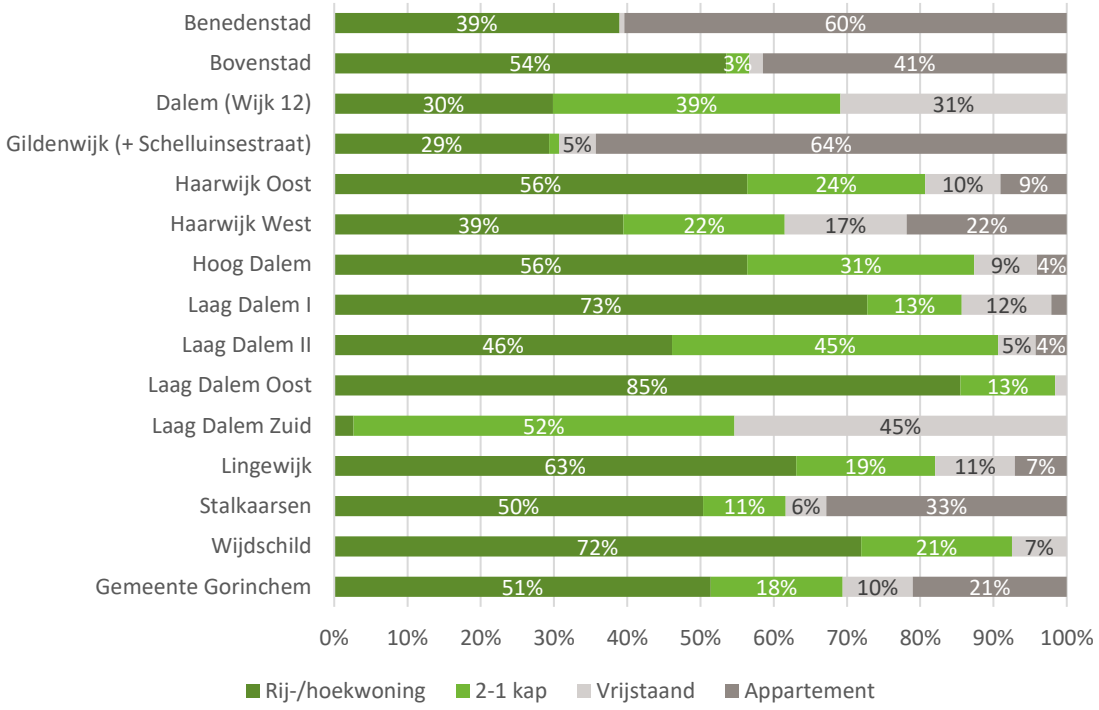
Figuur 3.2: Gemeente Gorinchem. Koopwoningvoorraad naar prijsklassen



Bron: WOZ-registratie gemeente Gorinchem (2022).

De samenstelling naar prijsklassen hangt grotendeels samen met de aanwezigheid van de verschillende woningtypen in de wijken. In de wijken waar vooral veel woningen staan met hogere WOZ-waarden, staan veel vrijstaande woningen en 2-1-kapwoningen. In de wijken met relatief veel betaalbare woningen, staan juist meer rijwoningen en appartementen.

Figuur 3.3: Gemeente Gorinchem. Koopwoningvoorraad naar woningtype



Bron: WOZ-registratie gemeente Gorinchem, 2022.

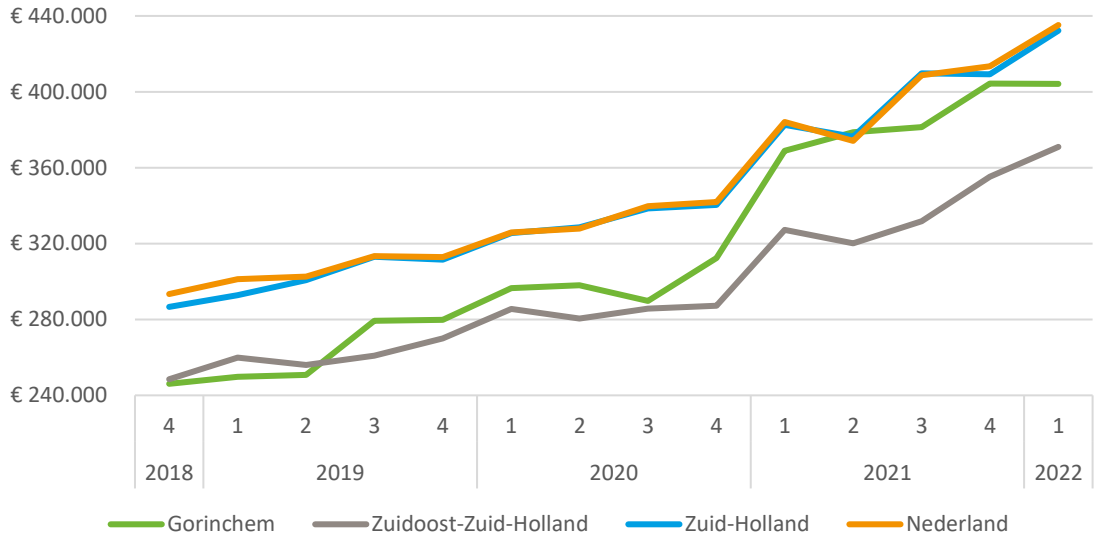
3.2 Dynamiek op woningmarkt

In deze paragraaf zoomen we verder in op de koopvoorraad in de gemeente Gorinchem. We gaan in op de marktdruk en verhuisbewegingen in de koopsector.

Marktdruk

De gemiddelde koopsom is de afgelopen jaren flink gestegen in de gemeente Gorinchem. In het laatste kwartaal van 2018 was de gemiddelde koopsom in de gemeente circa € 246.000. In het eerste kwartaal van 2022 is de koopsom gestegen naar € 404.000. Dat is een stijging van 64%. Dat is een grotere stijging dan we zien in de provincie Zuid-Holland en landelijk, daar waren de stijgingen respectievelijk 51% en 48%. Dit duidt erop dat de druk in de koopsector in Gorinchem hoger is dan gemiddeld. In Gorinchem zijn duurdere woningtypen (2-1 kapwoningen en vrijstaande woningen) meer verkocht dan gemiddeld.

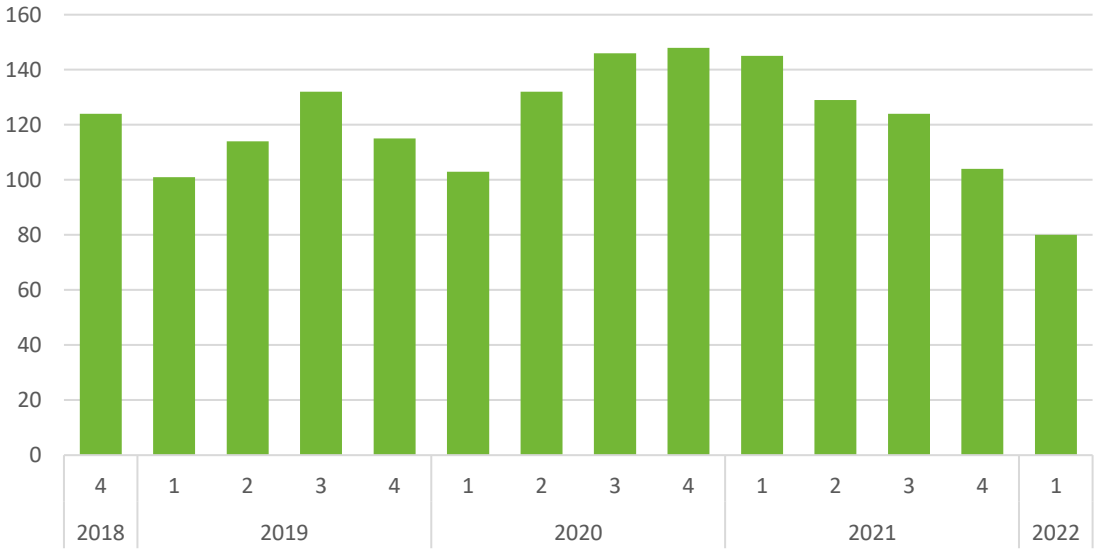
Figuur 3.4: Gemeente Gorinchem. Ontwikkeling gemiddelde koopsom per kwartaal



Bron: Woningmarktcijfers.nl, 2022.

Het aantal transacties in de gemeente Gorinchem is de afgelopen kwartalen gedaald. Dit betekent dat de druk op de koopmarkt is toegenomen; het aantal transacties is teruggelopen, maar de gemiddelde koopsom is gestegen.

Figuur 3.5: Gemeente Gorinchem. Ontwikkeling aantal transacties per kwartaal



Bron: Woningmarktcijfers.nl, 2022.

De gemiddelde koopsom steeg niet voor alle woningtypen evenveel. De prijs van appartementen is tussen 2018 en 2021 het meest gestegen, met 62%. Dit komt onder andere doordat de vraag van starters (gedeeltelijk) verplaatst is naar (betaalbare) appartementen, omdat een deel van het aanbod van rij-/hoekwoningen onbetaalbaar is voor starters. Hierdoor is het goedkope aanbod van appartementen de laatste jaren opgedroogd. Ook hebben kopers van appartementen concurrentie van investeerders, die meestal meer te besteden hebben dan koopstarters. De gemiddelde koopsom van een 2-1 kapwoning

nam met 48% toe, van een tussenwoning met 42% en van een hoekwoning met 30%. De gemiddelde koopsom van een vrijstaande woning nam het minst toe, namelijk met 20%.

Tabel 3.2: Gemeente Gorinchem. Ontwikkeling gemiddelde koopsom per woningtype (2018 - 2021)

	2018	2019	2020	2021	2018 - 2021
Tussenwoning	€ 260.024	€ 270.042	€ 298.504	€ 368.370	+42%
Hoekwoning	€ 284.051	€ 288.819	€ 327.375	€ 369.306	+30%
2-1 kapwoning	€ 337.500	€ 367.839	€ 425.371	€ 499.130	+48%
Vrijstaand	€ 535.281	€ 491.826	€ 548.935	€ 643.737	+20%
Appartement	€ 187.207	€ 198.771	€ 213.195	€ 303.297	+62%
Gemeente Gorinchem	**€ 256.062**	**€ 265.976**	**€ 299.465**	**€ 381.851**	**+49%**

Bron: Woningmarktcijfers.nl, 2022.

In de periode 2018 - 2021 zijn er in de gemeente Gorinchem het vaakst tussenwoningen en appartementen verkocht, respectievelijk 743 en 657 woningen. Het aantal transacties per jaar nam voor deze woningen nauwelijks toe of af. Het aantal transacties van 2-1 kapwoningen (56%) en vrijstaande woningen (105%) nam in de periode 2018 - 2021 het meest toe.

Tabel 3.3: Gemeente Gorinchem. Ontwikkeling aantal transacties per woningtype (2018 - 2021)

	2018	2019	2020	2021	2018 - 2021
Tussenwoning	179	175	195	194	+8%
Hoekwoning	66	66	75	66	+0%
2-1 kapwoning	25	28	31	39	+56%
Vrijstaand	21	27	40	43	+105%
Appartement	161	161	176	159	-1%
Gemeente Gorinchem	**452**	**457**	**517**	**501**	**+11%**

Bron: Woningmarktcijfers.nl, 2022.

Om de krapte op de woningmarkt in cijfers uit te kunnen drukken werkt de NVM met een zogeheten krapte-indicator. Deze indicator geeft aan uit hoeveel woningen een potentiële koper keuze heeft. Volgens de NVM moet voor een gezonde woningmarkt de krapte-indicator ergens rond 6 à 7 uitkomen. Onderstaande tabel laat de krapte-indicator zien per woningtype in de gemeente Gorinchem. De krapte-indicator in Gorinchem ligt tussen 1,8 en 3,2. Een potentiële koper kan in de huidige markt gemiddeld dus uit 2 à 3 woningen kiezen.

Tabel 3.4: Gemeente Gorinchem. Marktindicatoren per woningtype, mei 2021 - mei 2022

	Krapte-indicator	% boven vraagprijs verkocht	Transactieprijs ten opzichte van vraagprijs
Tussenwoning	2,3	85%	€ 26.800
Hoekwoning	2,2	83%	€ 31.100
2-1 kapwoning	3,2	87%	€ 30.600
Vrijstaand	2,4	60%	€ 19.300
Appartement < 80m^2	2,8	84%	€ 24.100
Appartement > 80m^2	1,8	76%	€ 19.000

Bron: NVM, 2022

Naast de keuzemogelijkheden van kopers, wordt ook het aandeel woningen dat boven de vraagprijs wordt verkocht vaak als indicator voor krapte gebruikt. Dit betekent dat er wordt overboden. Het blijkt dat in Gorinchem alle woningtypen in de meeste gevallen boven de vraagprijs werden verkocht.

Mogelijkheden in de koopsector

De sterke prijsontwikkeling is gunstig voor huishoudens die een koopwoning hebben, maar minder gunstig voor huishoudens die een woning willen kopen. Om in de gemeente Gorinchem een tussenwoning te kopen met de gemiddelde prijs (€ 368.370) is een bruto jaarinkomen van circa € 74.000 nodig. In onderstaande tabel staat een overzicht van het benodigde jaarinkomen dat nodig is om een bepaald woningtype (gemiddeld) te kunnen kopen in de gemeente.

Tabel 3.5: Gemeente Gorinchem. Benodigd jaarinkomen per woningtype

Woningtype	Gemiddelde koopsom 2021	Benodigd jaarinkomen
Tussenwoning	€ 368.370	€ 74.000
Hoekwoning	€ 369.306	€ 74.000
2-1 kapwoning	€ 499.130	€ 95.000
Vrijstaand	€ 643.737	€ 118.000
Appartement	€ 303.297	€ 64.000

Bron: Woningmarktcijfers.nl en Rabobank Hypotheken, 2022.

Huishoudens met een inkomen tussen circa € 40.000 en circa € 45.000 hebben doorgaans een lastige positie op de woningmarkt. Deze groep middeninkomens verdient net te veel om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning en te weinig om een koopwoning te kunnen financieren (leencapaciteit onder € 200.000). Op basis van de gemiddelde transactieprijzen van appartementen en tussenwoningen zijn de mogelijkheden voor lage middeninkomens in de bestaande voorraad in de gemeente Gorinchem beperkt. Ook staan er weinig betaalbare woningen te koop in de gemeente. Daarbij gaat het ook over de vraagprijs, eventuele overbiedingen zijn dus nog niet meegerekend. De mogelijkheden voor middeninkomens is in de rest van Nederland ook beperkt. Ook zijn er maar beperkte mogelijkheden voor de groep hoge middeninkomens met een inkomen tussen circa € 46.000 en circa € 56.000 (leencapaciteit onder €250.000). Door stijging van de woningprijzen zal het goedkope aanbod de komende tijd verder afnemen. De verwachting is dat de positie van middeninkomens op de woningmarkt hierdoor verder verslechtert.

Tabel 3.6: Gemeente Gorinchem. Te koop staande woning per woningtype (vraagprijs)

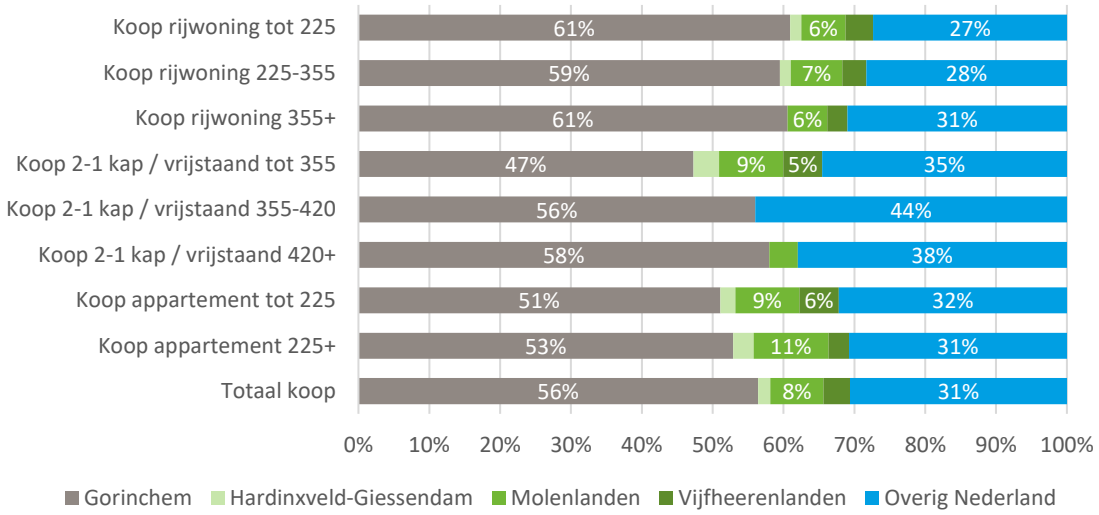
Woningtype	Sociaal	Betaalbaar	Middelduur	Duur	Totaal
Tussenwoning	0	6	5	10	**21**
Hoekwoning	0	0	3	7	**10**
2-1 kapwoning	0	1	2	8	**11**
Vrijstaand	0	0	2	4	**6**
Appartement	5	9	3	2	**19**
Totaal	5	16	15	31	**67**

Bron: Funda 19 mei 2022.

Verhuisbewegingen

In de koopsector ligt het aandeel woningen dat naar inwoners uit de eigen gemeente gaat ongeveer gelijk als in de sociale huur. In totaal komt 56% van de nieuwe bewoners van een koopwoning uit de eigen gemeente. Uit de regio komen de meeste huishoudens uit Molenlanden. Vestigers uit Hardinxveld-Giessendam en Vijfheerenlanden komen minder vaak voor. Vooral de goedkopere koopwoningen worden vaker betrokken door al huidige inwoners van de gemeente. Duurdere 2-1 kapwoningen en vrijstaande woningen worden vaker betrokken door huishoudens van buiten de gemeente Gorinchem.

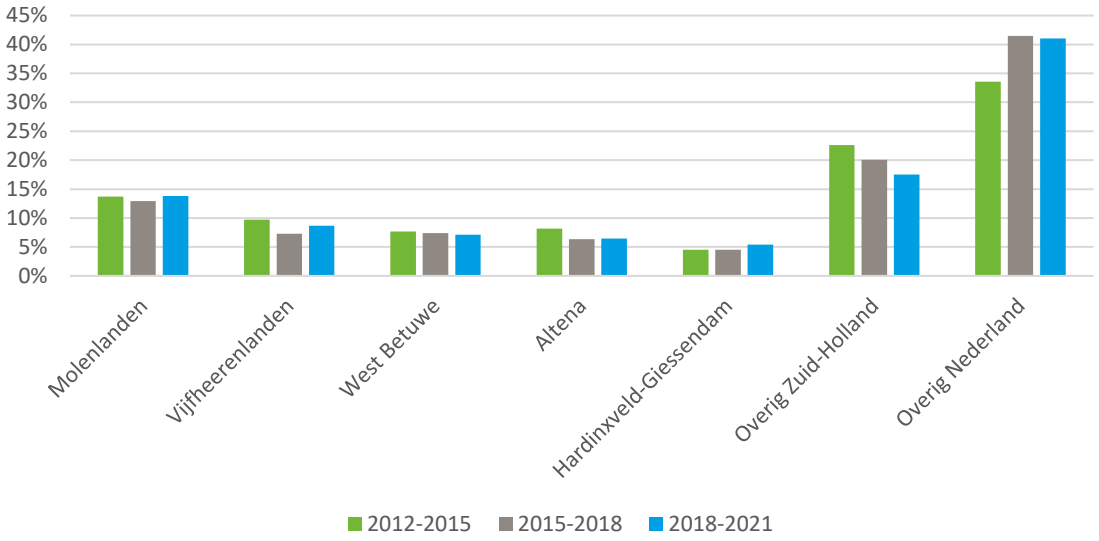
Figuur 3.6: Gemeente Gorinchem. Herkomst nieuwe bewoners koopwoning, 2010 - 2020



Bron: CBS Microdata, 2022.

In onderstaand figuur is de ontwikkeling van de herkomst van vestigers in beeld gebracht. De meeste huishoudens komen uit Molenlanden, Vijfheerenlanden, West Betuwe en Altena. Het aandeel van deze gemeenten is de afgelopen jaren ongeveer gelijk gebleven. Wat opvalt is het afnemend aandeel vestigers uit overig Zuid-Holland en het toenemend aandeel vestigers uit overig Nederland. Dit komt deels door de instroom vanuit gemeenten met een AZC.

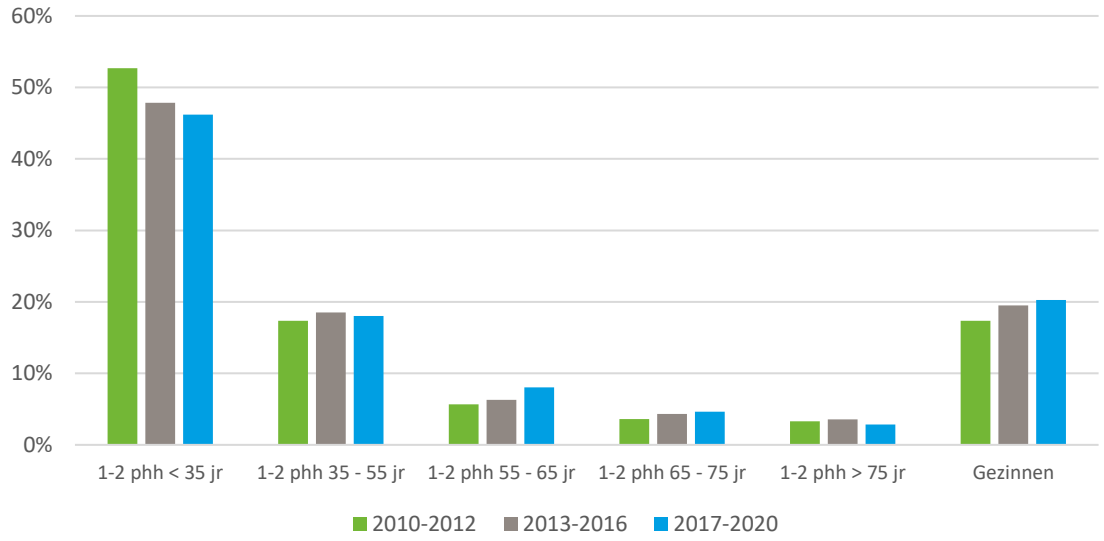
Figuur 3.7: Gemeente Gorinchem. Ontwikkeling herkomst vestigers (personen)



Bron: CBS Statline, 2022.

In onderstaand figuur is te zien dat het profiel van vestigers in de gemeente Gorinchem veranderd. Het aandeel jonge huishoudens is de afgelopen jaren afgenomen. Daarentegen komen relatief vaker 1 - 2 persoonshuishoudens (55 - 65 jaar) en gezinnen naar Gorinchem toe.

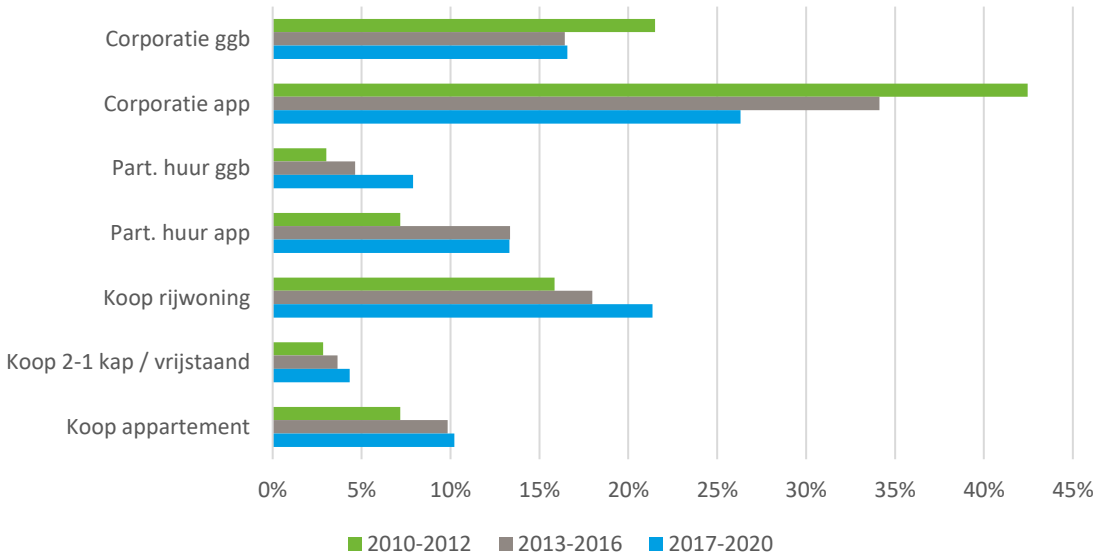
Figuur 3.8: Gemeente Gorinchem. Ontwikkeling type vestigers (huishoudenssamenstelling)



Bron: CBS Microdata 2022.

In de afgelopen jaren is de woningtype-oriëntatie van binnenverhuizers veranderd. In de periode 2010 - 2012 verhuisden binnenverhuizers relatief vaak naar een corporatiewoning, voornamelijk appartementen. In de periodes daarna is het aandeel van corporatiewoningen afgenomen. Daarentegen is het aandeel van particuliere huur- en koopwoningen (alle woningtypen) toegenomen. Binnenverhuizers zijn dus de laatste jaren vaker verhuisd naar een particuliere huur- of koopwoning.

Figuur 3.9: Gemeente Gorinchem. Ontwikkeling betrokken woning binnenverhuizers

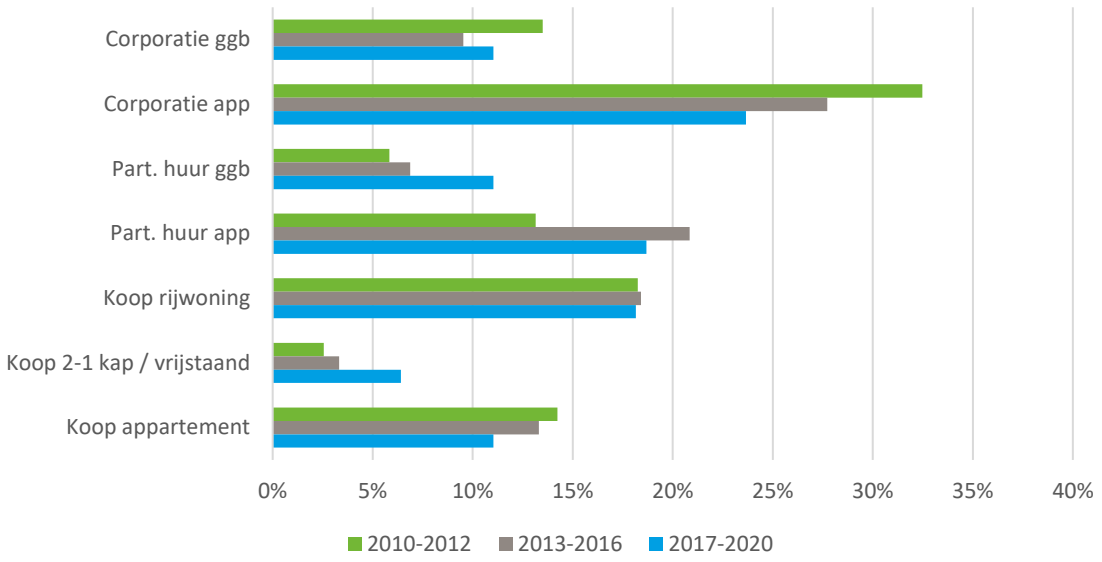


Bron: CBS Microdata 2022.

Bij vestigers in Gorinchem zien we ongeveer hetzelfde beeld als bij binnenverhuizers. Vestigers zijn relatief minder vaak verhuisd naar een sociale huurwoning, maar vaker naar een particuliere huur-, 2-1 kapwoning (koop) of vrijstaande woning (koop). Het aandeel van rij-/hoekwoningen (koop) is de

afgelopen perioden gelijk gebleven. Het aandeel van koop appartementen is afgenomen; vestigers zijn relatief minder vaak verhuisd naar een koop appartement in Gorinchem.

Figuur 3.10: Gemeente Gorinchem. Ontwikkeling betrokken woning vestigers



Bron: CBS Microdata 2022.

3.3 Toekomstige behoefte

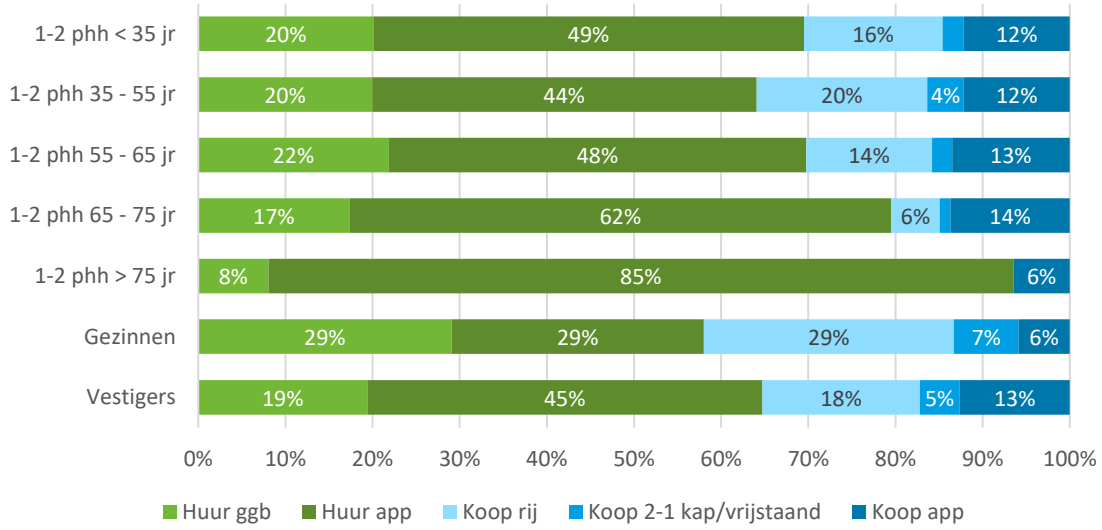
De vraag is of de huidige druk op de koopmarkt van structurele aard is. Daarvoor brengen we de toekomstige behoefte aan koopwoningen in de gemeente Gorinchem in beeld. Aan welke woningen zal er in de toekomst behoefte zijn? Zijn er woningen waar al voldoende aanbod aan is? Voor het bepalen van de kwalitatieve woningbehoefte maken we gebruik van verhuiswensen en het feitelijk verhuisgedrag. Op basis van deze informatie is een schatting gemaakt van de kwalitatieve behoefteontwikkeling in de gemeente Gorinchem. We maken gebruik van een combinatie van woonwensen en feitelijk gedrag op de woningmarkt, omdat de woonwens alleen een (beperkte) voorspeller is van gedrag op de woningmarkt. De uitkomsten van de woonwensen zijn daarom vergeleken op basis van de feitelijke verhuisbewegingen op de woningmarkt. Waar het wensprofiel en het gedragsprofiel van elkaar verschillen is ingeschat of er sprake is van een onvervulde wens omdat in het verleden aanbod ontbrak, of juist van een voorzorgwens die in de praktijk maar beperkt wordt geëffectueerd. Zo vormt de combinatie van woonwensen en gedrag een robuuste basis voor het bepalen van de ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte.
We benadrukken dat het een richtinggevend toekomstbeeld is en niet een absoluut toekomstbeeld. Het is een raming op basis van informatie die op dit moment beschikbaar is. Bij de analyses van de woonwensen is rekening gehouden met de huishoudensontwikkeling, de conjunctuur, en relevante regelgeving zoals passend toewijzen. Daarnaast hebben we, zoals beschreven, meegewogen dat nieuwe generaties vaker in een koopwoning wonen dan eerdere generaties. In de analyses is rekening gehouden met de financiële mogelijkheden van huishoudens en de prijssegmenten waar zij zich op richten.

Woonvoorkeuren en verhuisgedrag

In onderstaand figuur is het feitelijke verhuisgedrag vanuit de microdata-analyse weergegeven. Dit geeft inzicht in de feitelijke verhuisbewegingen van huishoudens in de periode 2010 tot en met 2020.

Jonge huishoudens verhuizen vaker naar een huurwoning dan naar een koopwoning. Binnen de huursector ligt het accent voor deze groep op de appartementen. Dit zijn ook woningen die naar verhouding vaker van bewoner wisselen en dus vaker op de markt komen. Kleine huishoudens in de leeftijd van 35 tot 55 jaar kiezen vaker voor een koopwoning. Zij hebben ook doorgaans meer te besteden en daarmee meer mogelijkheden om te kopen. Toch verhuist ook deze groep vaak naar een huurwoning. In de leeftijdsklassen daarboven neemt de oriëntatie op de huursector weer toe. Zowel in de huursector als in de koopsector verhuizen ouderen in Gorinchem vaker naar een appartement. Gezinnen zijn van de onderscheiden huishoudensgroepen het meest gericht op de koopsector. Vaak kiezen zij in Gorinchem voor een rijwoning.

Figuur 3.11: Gemeente Gorinchem. Feitelijke verhuisbewegingen per huishoudenstype 2010-2020 (binnenverhuizers + vestigers)



Bron: CBS Microdata 2022.

Bij het bepalen van de woningbehoefte voor de komende jaren is rekening gehouden met de verhuisgeneigdheid van huishoudens. De provinciale prognose is de kwantitatieve basis. Er wordt een koopkrachtontwikkeling volgens het lage scenario gehanteerd. In onderstaande tabel is weergegeven in welke woningmarktsegmenten zich per saldo potentieel tekorten voordoen, het huidig aanbod voldoet aan de toekomstige vraag en waar mogelijk overschotten ontstaan. Hierbij is rekening gehouden met doorstroming binnen de bestaande woningvoorraad.

Tabel 3.7: Gemeente Gorinchem. Kwalitatieve woningbehoefte 2021 - 2030

Woningtype	Toekomstige behoefte tot 2030
Vrije sectorhuur grondgebonden	--
Vrije sectorhuur appartement/levensloopgeschikt	+
Rijwoning < € 225.000	+++
Rijwoning € 225.000 - € 355.000	++
Rijwoning > € 355.000	+
2-1 kapwoning/vrijstaand < € 355.000	+++
2-1 kapwoning/vrijstaand € 355.000 - € 420.000	++
2-1 kapwoning/vrijstaand > € 420.000	0
Appartement < € 225.000	0
Appartement > € 225.000	+

Bron: WoON2018, CBS-Microdata, 2010 - 2020, Provincie Zuid-Holland 2019, WOZ en VHE registratie 2021, bewerking Companen.

In de meeste woningmarktsegmenten zijn extra woningen nodig. In enkele segmenten ontstaat mogelijk juist ruimte. De volgende ontwikkelingen zijn belangrijk om te benoemen:

- Vraag naar betaalbare koopwoningen. Er is een extra vraag naar goedkopere en betaalbare woningen in de koopsector. In de gevraagde segmenten betreft het voornamelijk rijwoningen. Een deel van de starters richt zich op een koopwoning. Aandachtspunt is het gevraagde prijsniveau. Het is een uitdaging om nieuwbouwwoningen te realiseren in de laagste prijssegmenten met een kwaliteit die aansluit bij de vraag van woningzoekenden. Om de kwaliteit te waarborgen en het betaalbaar te houden zijn innovatieve bouwmethoden (industrieel bouwen) en alternatieve woonconcepten mogelijkheden. Bijvoorbeeld tiny houses. Woningzoekenden moeten ook hun wensen bijstellen: een rijwoning in plaats van een 2-1 kapwoning, een appartement in plaats van een rijwoning. Inzetten op doorstroming door het toevoegen van woningen in de duurdere segmenten waardoor goedkopere woningen vrij komen is maar deels een oplossing voor dit vraagstuk. Door de gestegen huizenprijzen is een deel van de huishoudens met een lager inkomen of een middeninkomen niet meer in staat de vrijkomende woningen te financieren.
- Naast de vraag naar kooprijwoningen is er een (beperkte) extra vraag naar luxere woningtypen, tweekappers en vrijstaande woningen. Deze extra vraag richt zich ook voor deze woningen op het betaalbare en middeldure segment.
- Vraag naar koopappartementen. Er is een extra vraag naar koopappartementen in de gemeente. Deze vraag is met name afkomstig van huishoudens die ouder worden en nadenken over een stap naar een wat kleinere woning waarin zij comfortabel ouder kunnen worden. De vraag richt zich voornamelijk op appartementen boven € 225.000. Hierboven zijn de prijsklassen zeer divers. Er is vraag naar koopappartementen tussen € 225.000 en € 300.000, maar er is ook vraag naar zeer dure appartementen (bijvoorbeeld penthouses).

3.4 Samenvattende conclusies

Kenmerken van de koopvoorraad

- Bijna de helft van de woningen in de gemeente Gorinchem is een koopwoning.
- In de wijken Gildenwijk, Haarwijk West en Lingewijk staan relatief de minste koopwoningen. De koopwoningen die er wel staan, hebben relatief vaak een lage WOZ-waarde.

Dynamiek op de woningmarkt

- De druk op de koopmarkt is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Het aantal transacties loopt terug, echter blijft de gemiddelde koopsom stijgen. De stijging van de gemiddelde koopsom in Gorinchem is groter dan het provinciaal en landelijk gemiddelde.
- De meeste woningen in Gorinchem worden verkocht aan lokale kopers, vooral in het lagere segment. Echter is het voor koopstarters, die geen voordeel halen uit de gestegen huizenprijzen omdat zij geen woning hebben om te verkopen, lastig om te concurreren met doorstromers binnen de koopmarkt.
- In de afgelopen jaren richten binnenverhuizers en vestigers zich meer op de particuliere huur- en koopmarkt, dan op sociale huurwoningen.

Toekomstige behoefte

- Er is een behoorlijke extra vraag naar goedkope en middeldure koopwoningen in de gemeente. De vraag naar middeldure appartementen is afkomstig van huishoudens die ouder worden. Zij denken na over een stap naar een wat kleinere woning waarin zij comfortabel ouder kunnen worden. De vraag van starters is vooral naar rijwoningen tot € 355.000. Verder is er nog extra vraag naar 2-1 kapwoningen en vrijstaande woningen tot € 420.000.

De druk op de koopmarkt is in de gemeente Gorinchem flink toegenomen. We zien een toenemende mate van schaarste in de koopsector. Het betaalbare en goedkope woningaanbod in de gemeente neemt in omvang af. Koopstarters hebben het nu al moeilijk en in de komende jaren neemt de vraag naar betaalbare woningen toe.

4 Verdere analyse opkoopbescherming

Op 1 januari 2022 is een nieuw onderdeel van de Huisvestingswet in werking getreden, de tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming (artikel 41). Hierdoor is het voor gemeenten mogelijk om het verhuren van koopwoningen in specifieke gebieden vergunningsplichtig te maken. Het is daarmee in aangewezen gebieden verboden om zonder vergunning een koopwoning te verhuren in de eerste vier jaar na aankoop van de woning. Na deze vier jaar vervalt het verhuurverbod. Hiermee kunnen goedkope en middeldure koopwoningen toegankelijk gehouden worden voor onder andere starters. In dit hoofdstuk kijken we naar de mogelijkheden voor het invoeren van de opkoopbescherming. Als eerste bepalen we de relevante prijsklassen voor de eventuele opkoopbescherming. Daarna bekijken we de verkopen aan investeerders en de leefbaarheid.

4.1 Bepalen van de relevante prijsklassen

Het begrip goedkope en middeldure koop verschilt per gemeente. Gemeenten hebben zelf goed zicht op hun lokale situatie. Het huidige wetsvoorstel van de opkoopbescherming bevat daarom geen opgelegde WOZ-waardegrens. Bij het invoeren van een opkoopbescherming dienen gemeenten zelf een relevante WOZ-waardegrens aan te wijzen en te onderbouwen voor koopwoningen in het goedkope en middeldure segment.

Wat is, gelet op de samenstelling van de woningvoorraad, een logische afbakening van de goedkope en middeldure koopvoorraad? En hoe verhoudt zich dit tot de beleidsprijsgrenzen van de gemeenten? Onderstaande tabel is tot stand gekomen op basis van de spreiding van de WOZ-waarden binnen de bestaande woningvoorraad en overleg met medewerkers van de gemeente.

Afbakeningen prijscategorieën:

Tabel 4.1: Afbakening prijscategorieën gemeente Gorinchem

	Prijscategorie
Sociaal	Tot € 225.000
Betaalbaar	€ 225.000 - € 355.000
Middelduur	€ 355.000 - € 420.000
Duur	> € 420.000

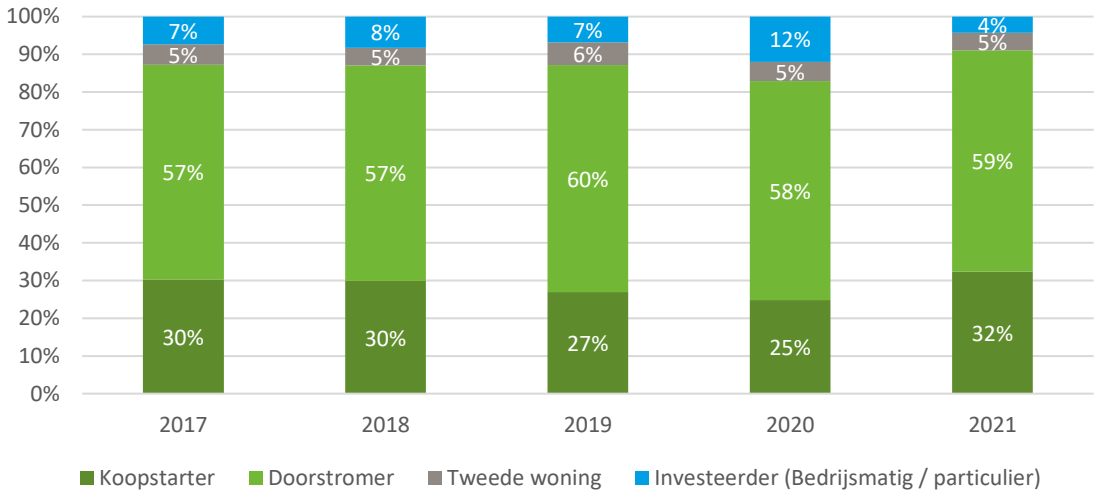
4.2 Verkopen aan investeerders

In de periode 2017 - 2021 zijn er naar verhouding weinig woningen verkocht aan particuliere/bedrijfsmatige investeerders[6], de meeste woningen zijn verkocht aan koopstarters en doorstromers. Doorstromers hadden een groot aandeel binnen de groep kopers; tussen 57% en 60% van de verkochte woningen ging in deze periode naar doorstromers en 25% tot 32% naar koopstarters. In 2020 steeg het aandeel verkopen aan investeerders naar 12% van het aantal totaal verkochte woningen.

[6] Het Kadaster ziet natuurlijke personen die drie woningen of meer bezitten als investeerders. Personen die twee woningen bezitten worden niet meegeteld, aangezien dit een diffuse groep betreft. Het gaat daarbij ook om bijvoorbeeld ouders die voor hun kind een woning hebben gekocht, mensen die een tweede (vakantie)woning hebben, of mensen die al een woning gekocht hebben voordat de oude woning verkocht is.

Het aandeel van de woningen die werd gekocht door koopstarters daalde in de periode 2018 - 2020. In 2021 liep het aandeel van investeerders terug naar 4%, onder het niveau van 2018 en 2019. De stijging in 2020 is te verklaren door de invoering van de hogere overdrachtsbelasting voor woningeigenaren die niet zelf in de woning gaan wonen[7] in 2021. Dit heeft gezorgd voor het naar voren halen van gewenste investeringen door kopers die van plan zijn woningen te verhuren.

Figuur 4.1. Gemeente Gorinchem. Verkopen aan koopstarters, doorstromers en investeerders, 2017 - 2021



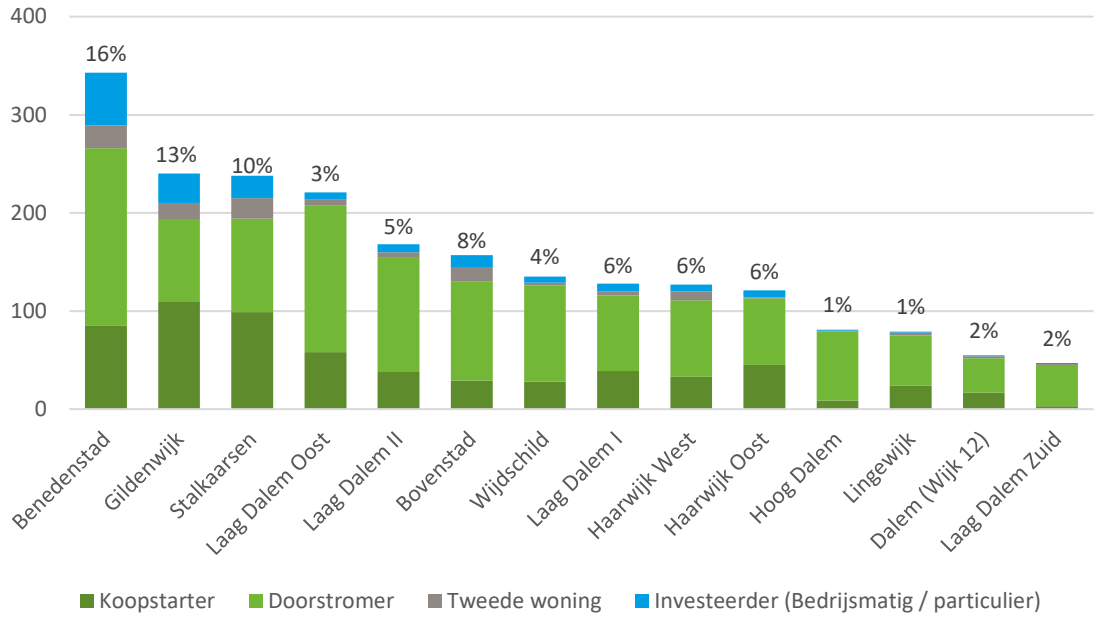
Bron: Kadaster, 2022.

Niet in alle wijken werden woningen aangekocht door investeerders. In sommige wijken kochten investeerders bijna geen woningen, terwijl in een paar wijken juist veel woningen door investeerders werden gekocht. In de gemeente Gorinchem werden in de wijken Benedenstad, Gildenwijk en Stalkaarsen tussen 2017 en 2021 een relatief groot deel van het aanbod verkocht aan investeerders. In deze drie wijken (Benedenstad, Gildenwijk en Stalkaarsen) gaat het respectievelijk over 54, 30 en 23 verkochte woningen aan investeerders.

In de wijk Benedenstad is een groot gedeelte van de woningvoorraad particuliere huur (35%) en van de verkochte woningen wordt een relatief groot gedeelte verkocht aan investeerders. In de wijk Gildenwijk en Stalkaarsen is het aandeel particuliere huur kleiner, respectievelijk 6% en 10%. De samenstelling van de woningvoorraad is wel aantrekkelijk voor investeerders; relatief veel woningen met een lage WOZ-waarde. Gildenwijk heeft ook een kwetsbare voorraadopbouw, met 72% corporatiehuur.

[7] Sinds 1 januari 2021 geldt voor woningeigenaren die zelf de woning niet gaan bewonen een percentage van 8% overdrachtsbelasting over de aanschafprijs. Voor woningeigenaren die wel in de koopwoning gaan wonen is dit percentage 2%.

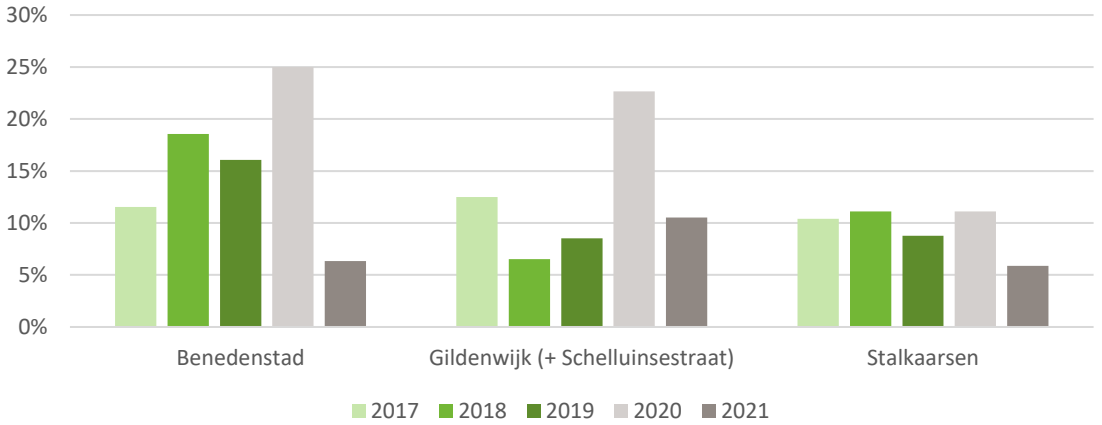
Figuur 4.2: Gemeente Gorinchem. Aantal verkopen aan koopstarters, doorstromers en investeerders in de periode 2017 - 2021, per wijk



Bron: Kadaster, 2022.

In onderstaand figuur staat de ontwikkeling van het aandeel verkochte woningen aan investeerders. In de wijken waar opkopen door investeerders relatief veel voorkomt, is verkoop aan investeerders in de periode 2017 - 2021 redelijk stabiel. In 2020 is in de wijken een lichte stijging te zien van de verkopen aan investeerders, dit is (deels) te verklaren door de invoering van de hogere overdrachtsbelasting voor woningeigenaren die niet zelf in de woning gaan wonen in 2021.

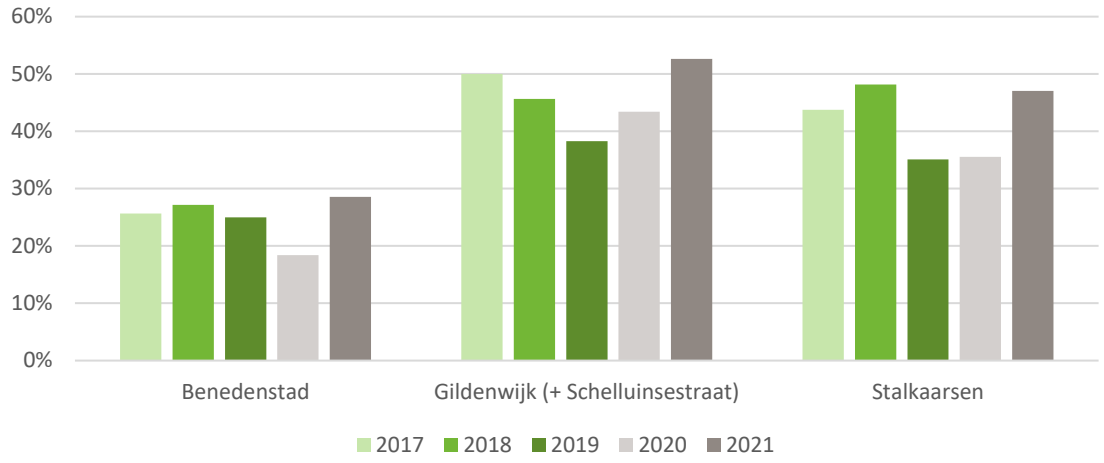
Figuur 4.3: Gemeente Gorinchem. Ontwikkeling van het aandeel verkochte woningen aan investeerders per wijk, 2017 - 2021



Bron: Kadaster, 2022.

Het aandeel aan koopstarters verkochte woningen is in de periode 2017 - 2021 redelijk gelijk gebleven in de wijken Benedenstad, Gildenwijk en Stalkaarsen.

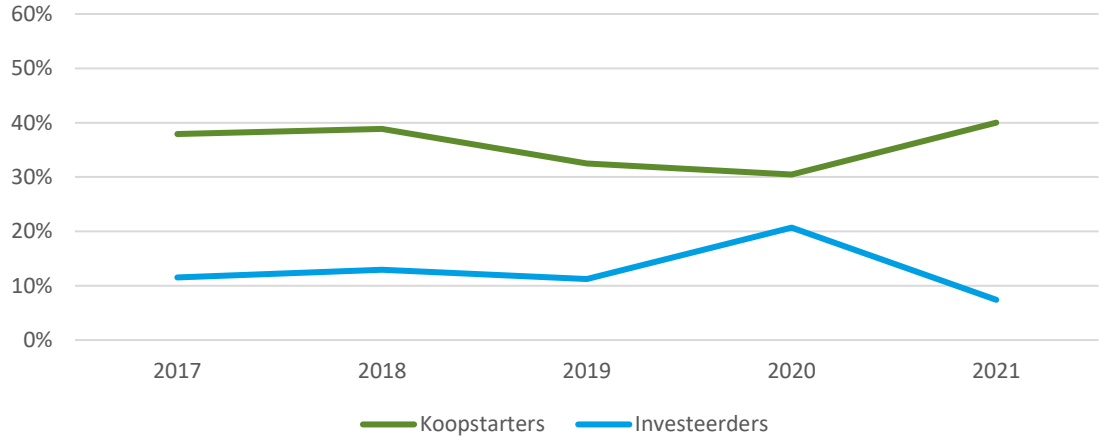
Figuur 4.4: Gemeente Gorinchem. Ontwikkeling van het aandeel verkochte woningen aan koopstarters, per wijk, 2017 - 2021



Bron: Kadaster, 2022.

Als we op het niveau van de drie wijken (Benedenstad, Gildenwijk en Stalkaarsen) de verkopen aan investeerders afzetten tegen de verkopen aan koopstarters, blijkt dat de aandelen ongeveer gelijk blijven in de periode 2017 - 2021. Er lijkt enige samenhang tussen de verkoop aan investeerders en aan koopstarters, vooral in het jaar 2020 ('piekjaar' door het invoeren van de overdrachtsbelasting in 2021) Echter is in geen enkel jaar sprake geweest van verdringing van koopstarters.

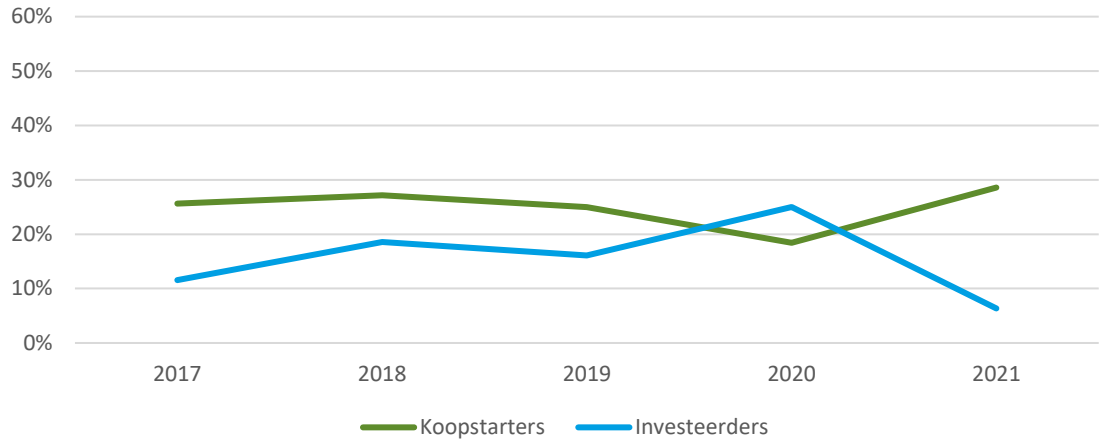
Figuur 4.5: Gemeente Gorinchem. Aandeel verkochte woningen aan investeerders ten opzichte van aandeel aan koopstarters verkochte woningen in Benedenstad, Gildenwijk en Stalkaarsen, 2017 - 2021



Bron: Kadaster, 2022.

In onderstaand figuur zijn de verkopen aan investeerders afgezet tegen de verkopen aan koopstarters in de wijk Benedenstad. Daar zien we in 2020 wel verdringing van koopstarters. Als investeerders relatief veel woningen kopen, dan gaat dat ten koste van koopstarters.

Figuur 4.6: Gemeente Gorinchem. Aandeel verkochte woningen aan investeerders ten opzichte van aandeel aan koopstarters verkochte woningen in alleen Benedenstad, 2017 - 2021



Bron: Kadaster, 2022.

4.3 Onderbouwing leefbaarheidsproblemen

Naast de effecten die de opkoop van woningen voor verhuur kan hebben op schaarste in de koopwoningvoorraad, kan deze opkoop ook zorgen voor een aantasting van de leefbaarheid in buurten. Daarom wordt in het wetsvoorstel de mogelijkheid geboden om ook een huisvestingsverordening inzake opkoopbescherming vast te stellen indien dat noodzakelijk is voor het behoud van de leefbaarheid van de betreffende buurt, ongeacht of er schaarste is.

Uit jurisprudentie rond de Wet Toeristische verhuur blijk dat een causaal verband tussen leefbaarheidsproblemen in een buurt en de verhuur van woningen lastig aantoonbaar is. Een onderbouwing die enkel gebaseerd is op leefbaarheidsproblemen zal hierdoor voor een opkoopbescherming waarschijnlijk ook ingewikkeld zijn. Wel kan het aantonen van leefbaarheidsproblemen in combinatie met het aantonen van schaarste ondersteunend zijn aan de onderbouwing van een opkoopbescherming. In de toelichting van het wetsvoorstel en in de handreiking van de VNG voor de regeling toeristische verhuur worden een aantal aanknopingspunten geboden:

- Een hoge mutatiegraad (> 10%) wordt als mogelijk nadelig gezien voor de sociale cohesie in een wijk.
- Cijfers met betrekking tot leefbaarheid/overlast op wijkniveau (zoals klachten, meldingen of enquêtes) kunnen iets zeggen over de ervaren leefbaarheidssituatie in een wijk. De Leefbaarometer is hiervoor een veel gebruikte en erkende bron.

Mutatiegraden in de particuliere huursector

In onderstaande tabellen staan de mutatiegraden per wijk weergegeven. Gemiddeld is de mutatiegraad bij particuliere huurwoningen in Nederland rond de 20%. Niet voor elke wijk is de mutatiegraad bekend, dit komt onder andere door een te laag aantal particuliere huurwoningen. De gegevens over de particuliere huurvoorraad is alleen beschikbaar op wijkniveau, er zijn geen gegevens bekend op buurtniveau.

Tabel 4.2: Gemeente Gorinchem. Kenmerken van de particuliere huurvoorraad per wijk, 2019

Wijk (CBS-indeling)	Aantal part. huur woningen	Aandeel van de voorraad	Mutatie-graad	Gem. WOZ-waarde part. huurwoning	Gem. opp. part. huurwoning	Gem. brutohuur part. huurwoning
Gorinchem binnenstad	940	28%	29%	€ 151.000	81 m2	€ 701
Wijdschild	55	7%				
Lingewijk	95	8%				
Haarwijk	150	6%		€ 167.000	69 m2	€ 739
Stalkaarsen	145	10%	28%	€ 138.000	83 m2	€707
Gildenwijk	305	10%	20%	€ 146.000	56 m2	€ 537
Laag Dalem	35	1%				
Dalem	x	x				
Hoog Dalem	170	23%	22%	€ 231.000	105 m2	€ 912
Gemeente Gorinchem	**2.105**	**12%**	**23%**	**€ 176.000**	**86 m2**	**€ 732**
Corop Zuidoost-Zuid-Holland	**14.650**	**9%**	**17%**	**€ 189.000**	**96 m2**	**€ 741**
Provincie Zuid-Holland	**248.195**	**15%**	**19%**	**€ 220.000**	**87m2**	**€ 735**

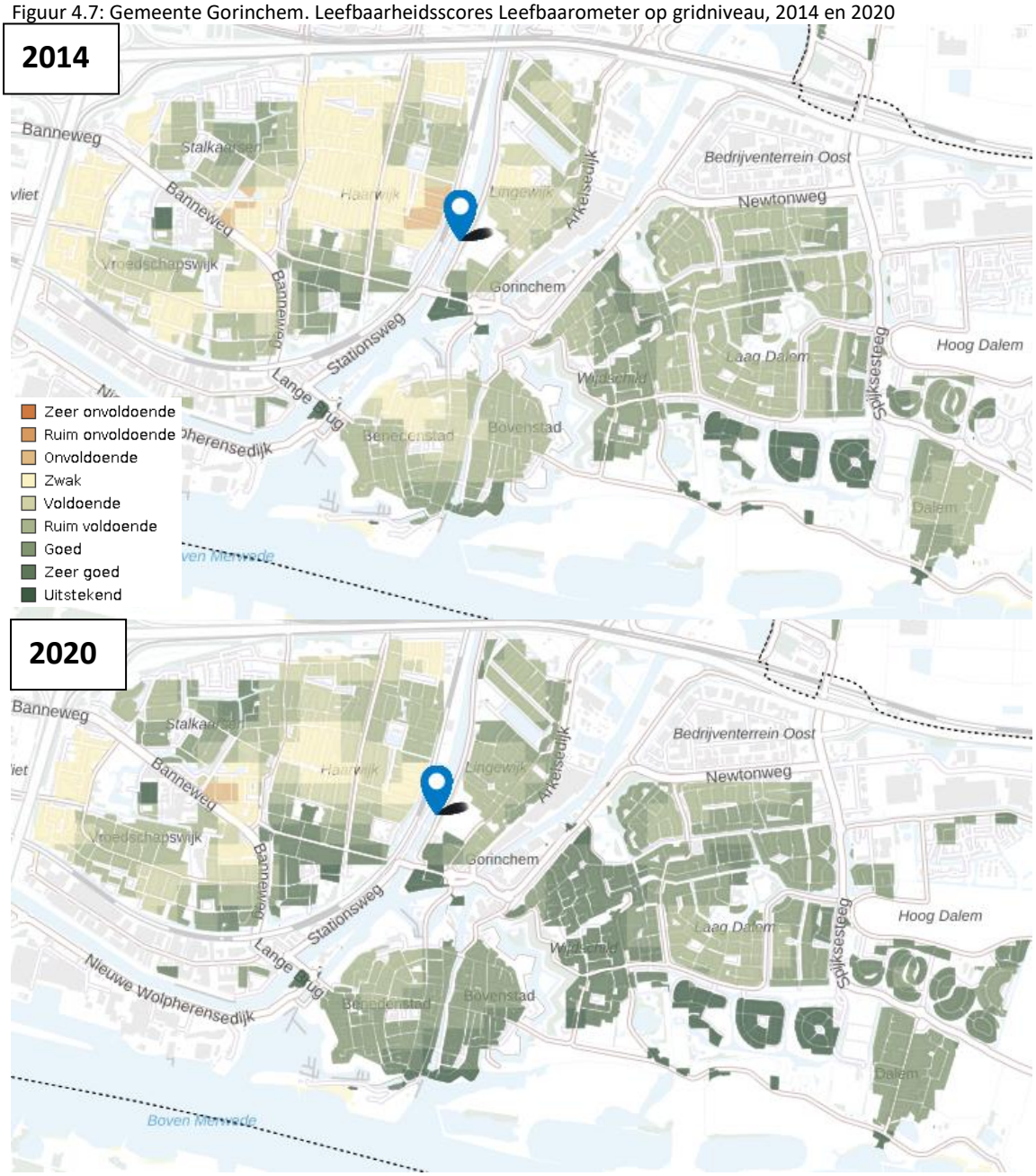
Bron: Lokale Monitor Wonen, 2022.

In het kader van leefbaarheidsproblemen is vooral een combinatie van een relatief grote particuliere huurvoorraad én een hoge mutatiegraad nadelig voor de sociale cohesie in een wijk. In zo'n geval wisselt namelijk een aanzienlijk deel van de voorraad snel van bewoner, waardoor veel bewoners minder binding met de buurt ontwikkelen. In bovenstaande tabel is te zien dat delen in gemeente Gorinchem een groot aandeel particuliere huur kent (groter dan gemiddeld in de provincie) én bovendien gemiddeld een hoge mutatiegraad heeft. Een groot gedeelte van deze particuliere huur staat in de binnenstad van Gorinchem (de wijken Benedenstad (35%) en Bovenstad (18%)).

Leefbaarheid

De Leefbaarometer is een instrument dat sinds 2008 in opdracht van het ministerie van BZK wordt ontwikkeld. De Leefbaarometer geeft een score van de leefbaarheid zoals bewoners die ervaren, gebaseerd op allerlei feitelijke kenmerken van gebieden – zoals criminaliteit en overlastmeldingen, voorzieningen, de woningvoorraad en bevolkingssamenstelling. Sinds 2008 is er om de twee jaar een nieuwe meting gedaan, waardoor de ontwikkeling van de leefbaarheid op verschillende schaalniveaus te volgen is. In dit onderzoek gebruiken we de meeste recente data uit 2020.

Figuur 4.7: Gemeente Gorinchem. Leefbaarheidsscores Leefbaarometer op gridniveau, 2014 en 2020



Bron: Leefbaarometer, 2022.

De leefbaarheidsscores in Gorinchem laten een tweedeling zien in de gemeente. Gorinchem-Oost scoort volgens de Leefbaarometer in 2020 goed tot uitstekend op leefbaarheid. De scores in het westen van Gorinchem zijn minder goed. Het gaat dan vooral om de wijken Gildenwijk, Stalkaarsen en Haarwijk West en Oost en Benedenstad. In Benedenstad heeft de leefbaarheid zich positief ontwikkeld.

4.4 Samenvattende conclusies en advies

Het opkopen door investeerders speelt in bepaalde wijken in de gemeente Gorinchem. Het gaat om de wijken Benedenstad, Gildenwijk en Stalkaarsen. In deze wijken lag in de periode 2017 - 2021 het aandeel aan investeerders verkochte woningen tussen de 10% en 16%. In de afgelopen jaren is het aandeel aan investeerders verkochte woningen in deze wijken overigens door de bank genomen niet toegenomen. In 2020 was sprake van een toename, door het verhogen van de overdrachtsbelasting voor investeerders, gevolgd door een afname in 2021. Er was geen sprake van verdringing van koopstarters door het kopen van woningen door investeerders, met uitzondering van de situatie in 2021 in Benedenstad. Toen werden in deze wijk meer woningen door investeerders gekocht dan door koopstarters.

Op basis van de leefbaarheidsanalyses lijken leefbaarheidsproblemen voor delen in de gemeente Gorinchem onderbouwing te geven aan het eventueel invoeren van opkoopbescherming. Het is moeilijk om het invoeren van opkoopbescherming te onderbouwen enkel op grond van leefbaarheidsproblemen, maar het kan zeker een extra argument zijn. Op basis van de Leefbaarometer zien we door de bank genomen een verbetering van de leefbaarheid in de gemeente in de afgelopen jaren. Maar in delen van de gemeente is sprake van een minder goede leefbaarheid. Het gaat dan voornamelijk over de wijken Gildenwijk en Haarwijk West en Oost. Ook een hoge mutatiegraad in de particuliere huursector kan mede een argument zijn om opkoopbescherming in te voeren. Een hoge mutatiegraad kan zorgen voor een minder goede sociale cohesie, wat weer kan leiden tot een minder goede leefbaarheid in een wijk. In Benedenstad is het aandeel particuliere huurwoningen naar verhouding hoog, is de mutatiegraad in de particuliere huursector hoog en is de leefbaarheid volgens de Leefbaarometer minder goed.

Het volgende figuur laat de relevante indicatoren per wijk zien en of er aanleiding is opkoopbescherming in te stellen. De afname van het aanbod van goedkope en middeldure woningen is alleen bekend op gemeenteniveau.

Tabel 4.3: Relevante criteria voor instelling opkoopbescherming per wijk, 2022

	Aanbod van goedkope en middeldure koopwoningen is afgenomen	Aandeel woningen dat wordt gekocht door beleggers is toegenomen	Aandeel woningen dat wordt gekocht door koopstarters is afgenomen	Er is sprake van een mutatiegraad in de particuliere huur van meer dan 10%	Er is sprake van een lage score op leefbaarheid
Benedenstad	■	■		■	
Bovenstad	■			■	
Dalem	■				
Gildenwijk	■	■		■	■
Schelluinsestraat	■				
Haarwijk Oost	■				■
Haarwijk West	■				■
Hoog Dalem	■			■	
Laag Dalem I	■				
Laag Dalem II	■				
Laag Dalem Oost	■				
Laag Dalem Zuid	■				
Lingewijk	■				
Stalkaarsen	■			■	■
Wijdschild	■				

Bron: Companen, 2022.

Advies

In de gemeente Gorinchem is sprake van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen en hebben koopstarters en huishoudens met een middeninkomen het moeilijk op de woningmarkt. Dat hangt samen met de stijging van de huizenprijzen. In de gemeente Gorinchem wordt een beperkt aandeel van de woningen verkocht aan investeerders. Het aandeel is door de jaren redelijk constant. In die zin is verdringing als negatief effect van het opkopen van woningen door investeerders niet aangetoond. Alleen in de wijken Benedenstad, Gildenwijk en Stalkaarsen is er sprake van relatief veel verkopen aan beleggers, respectievelijk 16%, 13% en 10%. In die drie wijken werd in 2020 zelfs 21% van koopwoningen verkocht aan investeerders. Dit is te verklaren door de invoering van de hogere overdrachtsbelasting voor woningeigenaren die niet zelf in de woning gaan wonen; investeerders namen hier een voorschot op door meer woningen te kopen vóór die maatregel van kracht werd. Of dit een ontwikkeling is die zich doorzet zal moeten blijken. Daarnaast is in Benedenstad al sprake van een hoog aandeel particuliere huur en een hoge mutatiegraad in deze woningen. Ook in Gildenwijk is de mutatiegraad in de particuliere huurwoningen hoog. In Benedenstad, Gildenwijk en Stalkaarsen kan daarom, hoewel geen aantoonbare sprake is van structurele verdringing van koopstarters, worden overwogen om opkoopbescherming in te stellen.

Het instellen van opkoopbescherming heeft ook nadelen. Het vraagt om extra capaciteit van de gemeente, met name op het vlak van controle en handhaving. Door het instellen van opkoopbescherming kan daarnaast het aanbod aan particuliere woningen teruglopen en is er mogelijk een prijsopdrijvend effect van huurprijzen. Er is ook behoefte aan woningen met een middenhuur in Gorinchem.

Een mogelijk gevolg van het opkopen van woningen voor particuliere verhuur is dat de woningen vervolgens kamergewijs worden verhuurd aan studenten of buitenlandse werknemers. Dit is niet altijd wenselijk en kan van invloed zijn op de leefbaarheid in een gebied. Het tegengaan van kamergewijze

verhuur is ook mogelijk via een huisvestingsverordening, door kamergewijze verhuur vergunningplichtig te maken. Ook is het tegengaan mogelijk door het verbod op te nemen in het bestemmingsplan.

Een redenatie kan zijn dat in een schaarse markt elke woning die door de ene partij wordt gekocht een woning minder is die door de andere partij kan worden gekocht. En ook als een relatief klein deel van de goedkope en middeldure voorraad jaarlijks door investeerders wordt gekocht, draagt dat bij aan de afname van de koopvoorraad. Dat geldt ook voor tweede woningen. Ook dit zijn woningen die niet door koopstarters kunnen worden gekocht. Of deze ontwikkelingen kunnen meewegen bij de onderbouwing van opkoopbescherming zal moeten blijken als toetsing bij de rechter plaatsvindt. Er is op dit punt momenteel nog geen jurisprudentie.

Dit onderzoek geeft voor enkele wijken een (gedeeltelijke) onderbouwing van de mogelijkheid om opkoopbescherming in te zetten om negatieve effecten van het opkopen van goedkope en middeldure koopwoningen door investeerders tegen te gaan. Desondanks kunnen partijen in verweer komen. Dan is de vraag wat eventuele consequenties zijn. Op dit moment is er nog geen jurisprudentie rond opkoopbescherming en zijn exacte gevolgen nog onbekend. Op basis van jurisprudentie rond de huisvestingsverordeningen van Rotterdam en Nijmegen zijn eventuele gevolgen wel te benoemen. In beide gemeenten is het niet verlenen van een vergunning voor het omzetten van zelfstandige woningen naar onzelfstandige woningen voor kamerverhuur door benadeelden aan de rechter voorgelegd. Uit de uitspraken in deze zaken blijkt dat rechtbanken strenge eisen stellen aan de onderbouwing van het verhuurverbod; delen van de huisvestingsverordeningen werden onverbindend verklaard wegens onvoldoende onderbouwing. Daarnaast is het een effect dat de rechtszaak ambtelijk capaciteit vraagt en draait de gemeente, als blijkt dat sprake was van onvoldoende onderbouwing, op voor de proceskosten van de eiser(s). Daarnaast is het denkbaar dat de gemeente ook planschade moet vergoeden als een huisvestingsverordening onverbindend wordt verklaard, hoewel er op dit punt nog geen jurisprudentie is.

Bijlage 1: Sturingsmogelijkheden en instrumentarium

In deze bijlage geven we antwoord op de volgende vragen:

- Welke financiële en juridische instrumenten zijn er om de realisatie van goedkope en middeldure koopwoningen en middeldure huurwoningen te bevorderen, om de betaalbare woningvoorraad betaalbaar te houden en om inwoners te ondersteunen bij het kopen van een woning in het goedkope en middeldure koopsegment?
- Wat zijn in algemene zin de voor- en nadelen van de verschillende financiële en juridische instrumenten?
- Hoe verhouden de instrumenten zich tot de Omgevingswet?
- Welke afweging dient hier bij voorkeur te worden gemaakt (vanuit volkshuisvestelijk perspectief)?

Bij de behandeling van de mogelijkheden om te sturen op het realiseren en beschikbaar houden van goedkope en betaalbare woningen, maken we een onderscheid tussen de instrumenten die de gemeente zou kunnen toepassen en de mogelijkheden in het verkeer tussen woningvrager en woningaanbieder waarbij de gemeente geen (directe) bemoeienis heeft, maar die wel belangrijke invloed (kunnen) hebben op het vergroten van de toegankelijkheid.

Wat de gemeentelijke inzet betreft maken we een koppeling met de rollen van de gemeente. We onderscheiden in dit verband:

- Publiekrechtelijk: de gemeente als overheid (paragraaf 1.1).
- Privaatrechtelijk: de gemeente als contractpartner (paragraaf 1.2).
- Communicatie: de gemeente als beïnvloeder (paragraaf 1.3).

In paragraaf 1.4 gaan we in op de contracten tussen verhuurder en huurder en verkoper en koper.

De gemeente als overheid (publiekrecht)

Directe sturing op het vergroten van toegankelijkheid

Huisvestingsverordening

De wetgeving voor sturing van de woningtoewijzing in de sociale huursector (huur tot € 763,47, prijspeil 2022) en middenhuursector (huur van € 763,47 tot circa € 1.040, prijspeil 2022) is vastgelegd in de Huisvestingswet. De Huisvestingswet biedt gemeenten de mogelijkheid om in een huisvestingsverordening voor een periode van ten hoogste vier jaar regels vast te leggen over de toewijzing van huurwoningen en over het bepalen van de urgentievolgorde voor woningzoekenden. Daarnaast kunnen wijzigingen in de woningvoorraad vergunningplichtig worden gesteld. Bijvoorbeeld bij het onttrekken of samenvoegen van woonruimte, het overgaan tot kamergewijze verhuur of het splitsen van woonruimte. Voorwaarde voor het sturen via de huisvestingsverordening is dat sprake is van schaarste[8].
Gemeenten kunnen in de huisvestingsverordening een leefbaarheidstoets opnemen die als voorwaarde geldt voor een positief besluit over een vergunningaanvraag. In de leefbaarheidstoets kan getoetst

[8] De gemeente kan zelf bepalen of er sprake is van schaarste; dit kan echter in geval van beroep tegen de Huisvestingsverordening wel worden getoetst door de Raad van State (afdeling bestuursrechtspraak).

worden of de leefbaarheid van de buurt niet te veel wordt aangetast en/of een toets over de woning zelf (is deze groot genoeg? Voldoet het aan de technische normen?). Dit kan met behulp van data (uit enquêtes) of expertise van wijkprofessionals. Een huisvestingsverordening geldt op dit moment alleen voor huurwoningen en dus niet voor sociale koopwoningen of kavels[9].
Op grond van een huisvestingsverordening kan, als sprake is van schaarste, bij de woningtoewijzing ook voorrang gegeven worden aan lokale of regionale inwoners. Bij maximaal 50% van de toewijzingen mogen regio-bewoners voorrang krijgen, waarvan maximaal 25% inwoners van de gemeente. Dit wordt lokaal maatwerk genoemd en kan zowel voor nieuwbouw als bestaande bouw worden toegepast. Na vier jaar kan, als nog steeds sprake is van schaarste, een nieuwe huisvestingsverordening worden ingesteld. De verwachting is dat de huisvestingsverordening uitgebreid wordt met mogelijkheden om eigen inwoners voorrang te verlenen op sociale nieuwbouwkoopwoningen in de loop van dit jaar. Het gaat dan om 30% van een nieuwbouwproject.

De gemeente kan in de verordening, naast voorrang voor mensen met een sociale en economische binding, ook voorrang geven aan mensen (bijvoorbeeld senioren) die door verhuizing een gezinswoning vrijmaken. Ook kan de gemeente in de verordening urgentiecriteria opnemen, waartoe volgens de Huisvestingswet in ieder geval mantelzorgers- en ontvangers en personen die in blijf-van-mijn-lijfhuizen wonen gerekend moeten worden. Zonder huisvestingsverordening is het dus niet mogelijk om publiekrechtelijk voorrang te geven aan bepaalde woningzoekenden, bijvoorbeeld met een lokale of regionale binding.

Het is met een huisvestingsverordening mogelijk gebieden en segmenten in de woningvoorraad te benoemen waar voor het splitsen van woningen een vergunning nodig is. Verder kunnen in de huisvestingsverordening maatregelen genomen worden tegen toeristische verhuur en kunnen gemeenten de opkoopbescherming invoeren om het verhuren van goedkope en middeldure woningen vergunningsplichtig te maken.

Aandachtspunten Huisvestingsverordening

Het belangrijkste voordeel van een huisvestingsverordening is uiteraard dat de schaarste aan huurwoningen rechtvaardiger kan worden verdeeld en dat duidelijker aan woningzoekenden kan worden gemotiveerd dat de gemeente zich daadwerkelijk voor hen inzet.
Echter zijn er enkele aandachtpunten bij het invoeren van een huisvestingsverordening:

- De gemeente moet onderbouwd aangeven dat er in de sociale en/of middenhuursector sprake is van schaarste. De instelling van een huisvestingsverordening is wat betreft de lokale binding alleen maar zinvol als nu en naar verwachting in de nabije toekomst minder dan 25% van de huurwoningen aan mensen met een lokale binding wordt toegewezen.
- Het is verstandig om voor de instelling van een huisvestingsverordening voldoende draagvlak, lokaal en in de regio, te hebben. De lokaal actieve corporaties zullen er zeker achter moeten staan.
- Instelling van een huisvestingsverordening geschiedt doorgaans regionaal, analoog aan de regio van de samenwerkende corporaties bij de woonruimteverdeling. De gemeenten in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden hebben allen geen huisvestingsverordening (Gorinchem, Hardinxveld-Giessendam, Molenlanden en Vijfheerenlanden (deelgebieden Leerdam en Zederik, deelgebied Vianen heeft wel een huisvestingsverordening). De regiogemeenten hebben wel een urgentieverordening. De omliggende gemeenten in Zuid-Holland en Utrecht hebben allen een huisvestingverordening. De buurtgemeenten in Gelderland en Noord-Brabant hebben geen huisvestingsverordening.

[9] Met uitzondering van de Waddeneilanden.

- De instelling van een verordening vereist extra werk voor de gemeente. Er moeten vergunning-aanvragen worden beoordeeld en vergunningen worden verstrekt, terwijl ook het systeem van tijd tot tijd geëvalueerd moet worden. Er is dus een zekere verzwaring van de administratieve last.

Opkoopbescherming

Per 1 januari 2022 is de Wet Opkoopbescherming ingegaan. Met het wetsvoorstel is een nieuwe vergunning geïntroduceerd in de Huisvestingswet. Een opkoopbescherming biedt gemeenten meer houvast om op te kunnen treden tegen investeerders die woningen aankopen om ze te verhuren voor hoge bedragen, vaak door woningen op te splitsen of te 'verkameren'. Huurders die in deze woningen worden gehuisvest zijn vaak tijdelijke arbeidskrachten, of anderen die maar kort in zo'n woning wonen en die weinig binding hebben met de wijk. In de huisvestingsverordening kan de gemeente categorieën van woningen en gebieden aanwijzen waarvoor de opkoopbescherming geldt. Voor het toepassen van dit instrument is dus een huisvestingsverordening nodig. In gebieden waar de opkoopbescherming wordt ingevoerd kunnen verhuurders niet zomaar een woning opkopen en verhuren. Zij kunnen dit enkel doen in de uitzonderingsgevallen waarvoor zij een verhuurvergunning kunnen aanvragen. Wanneer een verhuurder een gekochte woning met een vergunning mag verhuren, moet hij zich houden aan gestelde voorwaarden inzake goed verhuurderschap.

Voor de inzet van opkoopbescherming moet de gemeente vooraf bepalen welke woningen in het goedkope en middeldure koopsegment vallen. Een opkoopbescherming kan alleen worden ingevoerd als het noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte en/of voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving. Gemeenten kunnen vervolgens in de huisvestingsverordening regels stellen over het in gebruik geven van de aangewezen goedkope en middeldure koopwoningen. Er zijn uitzonderingsgronden, op basis waarvan gemeenten toch een vergunning voor verhuur kunnen verlenen ondanks de ingevoerde opkoopbescherming. Het gaat dan bijvoorbeeld om de koop van een woning die aan familie wordt verhuurd.

Mogelijke voor- en nadelen opkoopbescherming

Voordelen:

- Op grond van de Huisvestingswet was het al mogelijk om een vergunningplicht in de huisvestings-verordening op te nemen voor het omzetten van zelfstandige woningen naar onzelfstandige woningen voor kamerverhuur. Dat mocht een gemeente alleen doen als dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan (goedkope) woonruimte. Onder de wet opkoopbescherming is hier de leefbaarheid van de woonomgeving aan toegevoegd. Het is te verwachten dat het hierdoor makkelijker wordt een opkoopbescherming of vergunningplicht in te voeren.
- De opkoopbescherming kan ervoor zorgen dat in gewilde wijken of buurten huizen beschikbaar blijven voor mensen die er zelf in gaan wonen.
- Er blijven meer betaalbare woningen beschikbaar voor starters en lage middeninkomens.
- Het wordt mogelijk om met opkoopbescherming overbewoning en leefbaarheidsproblemen door bijvoorbeeld tijdelijke arbeidskrachten tegen te gaan.
- De opkoopbescherming geldt voor bestaande woningvoorraad. De instrumenten anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht gelden alleen voor nieuwbouw en transformatie, niet voor bestaande bouw.

Nadelen:

- Investeerders vervullen een nuttige functie in de woningmarkt. Zij maken woningen beschikbaar voor mensen die niet willen of kunnen kopen en tegelijkertijd geen sociale huurwoning kunnen krijgen.

Door te verkameren en te splitsen kunnen nu meer mensen - die anders nergens terecht kunnen - een woning huren.
- Als het aanbod aan particuliere huur terugloopt is er mogelijk een prijsopdrijvend effect van huurprijzen.

De opkoopbescherming biedt volgens advocaten een betere wettelijke basis om te sturen op het tegengaan van speculatie met woningen dan het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht. De reden daarvoor is dat de opkoopbescherming wordt geregeld via de Huisvestingswet. Het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht moeten worden geregeld via privaatrechtelijke overeenkomsten tussen partijen. De opkoopbescherming is een instrument dat de gemeente direct kan inzetten om te sturen op het beschikbaar houden van woningen voor de reguliere woningmarkt.

Het tegengaan van kamergewijze verhuur is ook mogelijk via een huisvestingsverordening, door kamergewijze verhuur vergunningplichtig te maken. Ook is het tegengaan mogelijk door het verbod op te nemen in het bestemmingsplan.

Doelgroepenverordening

Koopsector

De Huisvestingswet is ook van toepassing buiten de huursector, maar de mogelijkheid tot instelling van een huisvestingsverordening is beperkt. Dit terwijl - in ieder geval de laatste jaren - in toenemende mate sprake is van schaarste door grote vraag naar koopwoningen en oplopende prijzen. De verwachting is overigens dat in de loop van dit jaar de mogelijkheid om eigen inwoners voorrang te geven bij sociale nieuwbouwkoopwoningen een plek krijgt in de Huisvestingswet. Het gaat dan om 30% van een nieuwbouwproject. Hoewel via een Huisvestingsverordening op dit moment dus nauwelijks te sturen is op de koopsector, biedt de Wet op de Ruimtelijke Ordening en in het bijzonder het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) mogelijkheden middels de instelling van een Doelgroepenverordening.
De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om per deelgebied in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage van categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwplannen en bij transformatie van bestaande bouw. Dit kan voor de categorieën sociale huur, middeldure huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. Om voor deze categorieën ook doelgroepen aan te wijzen en vast te leggen voor welke periode de categorieën woningen in de vastgelegde prijssegmenten moeten blijven, is aanvullend op het bestemmingsplan een doelgroepenverordening nodig. De doelgroepenverordening vormt daarmee de wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. De verordening regelt niet de toewijzing van dergelijke nieuwbouwwoningen aan individuele huishoudens. Het is wel mogelijk om te bepalen dat woningen beschikbaar zijn voor huishoudens met een vast te stellen maximaal inkomen, maar niet dat de woningen moeten worden toegewezen aan lokale woningzoekenden.

Binnen het in de doelgroepenverordening bepaalde tijdvak dienen de bestemde woningen binnen het vastgestelde prijssegment te blijven. Daarnaast mogen gemeenten zelf kiezen om bepaalde zaken op te nemen, zoals:
- Een maximale koopprijs. In het Bro staat een maximum van € 200.000, maar een lagere prijs is mogelijk. Deze maximale prijs gaat met de invoering van de Omgevingswet (naar verwachting per 1 januari 2023) verhoogd worden naar de NHG-grens (€ 355.000 in 2022); op experimentele basis geldt voor pilotgemeenten die grens nu al[10].

[10] Als gemeenten de huidige limiet als een belemmering ervaren kunnen zij zich op basis van de Crisis- en Herstelwet aanmelden bij het ministerie voor een experiment. In dat geval is het ook al eerder mogelijk om de limiet te verleggen naar de NHG-grens.

- Het maximale inkomen van de koper. De doelgroep kan worden gedefinieerd naar (maximum) huishoudinkomen.
- De tijdsduur. De periode dat de gemeente de prijs onder een bepaald niveau wil houden (minimaal tien jaar bij sociale huur en middenhuur, minimaal één jaar en maximaal tien jaar bij sociale koop).
- Eisen aan de woningen: bijvoorbeeld over het type of de grootte. Dit kan en wordt nu al gedaan in anterieure overeenkomsten.
- Eisen over het aanbrengen van voorzieningen. Aangeven of het wel of niet wenselijk is dat er zaken veranderd worden aan de woning en in welke mate dat is toegestaan. Dit draagt bij aan de woonkwaliteit, woningwaarde en verkoopbaarheid in de toekomst.
- De wijze van handhaving en controle, dit kan op verschillende manieren. Door uitspraken op te nemen over de handhaving en de controle nadat de sleutel is overhandigd, kan voorkomen worden dat de eerste koper de spreekwoordelijke spekkoper wordt als deze na een paar jaar verhuist. De notaris ziet er op toe dat bepalingen worden nageleefd als een woning van eigenaar wisselt.
- Een anti-speculatiebeding[11] en zelfbewoningsplicht.

Huursector
De doelgroepenverordening kan ook worden toegepast op de sociale huursector en de middenhuur. De gemeente legt in dit geval eisen vast voor de doelgroep voor deze woningcategorie, de aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen en de maximale aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen. Ook regelt de verordening dat de middeldure en sociale huurwoningen gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroepen.

Voor- en nadelen doelgroepenverordening
De voordelen van de doelgroepenverordening zijn dat de gemeente voor langere tijd betaalbare koop-, sociale huur- of middenhuurwoningen kan realiseren voor de doelgroepen die in de knel zitten, doorgaans de starters en lage middeninkomens. De nadelen zijn:
- Hij is altijd locatie- en tijdgebonden en betreft alleen nieuwbouw of transformatie van bestaande bouw.
- Hij kan niet worden toegepast op kaveluitgifte.
- De verordening regelt niet de toewijzing van dergelijke nieuwe woningen aan individuele huishoudens. Hierdoor zijn de woningen in beginsel toegankelijk voor alle huishoudens die aan de inkomensvereisten voldoen, ook huishoudens van buiten de gemeente. Toch kunnen de kansen van 'eigen' starters worden vergroot indien de gemeente een koppeling legt met de toepassing van specifieke koopconstructies (zie paragraaf 2.2).
- Toepassing van de doelgroepenverordening vergt (net als bij de Huisvestingsverordening) administratieve lasten: opstellen, handhaving, evalueren en bijstellen, beoordelen vergunningaanvragen en verlenen en administreren van vergunningen.
- Als een sociale koopwoning voor de komende tien jaar een maximale koopprijs heeft, dan is het risico dat eigenaren minder investeren in de kwaliteit (bijvoorbeeld bijbouwen) en duurzaamheid van de woning. Hierdoor is de kans wel groter dat zij eerder verhuizen (binnen tien jaar) naar een geschiktere woning voor hun levensfase. Dit kan zorgen voor een goede doorstroming op de woningmarkt.

Gemeenten die een Woondeal hebben met het Rijk kunnen nu al een hogere grens tot maximaal NHG opnemen in hun verordening.

[11] Deze bepalingen kunnen door de gemeente worden opgelegd aan alle overeenkomsten waar de gemeente zeggenschap heeft over de uitgifte van grond ten behoeve van woningbouw, zoals verkoopovereenkomsten, exploitatie-overeenkomsten en overeenkomsten tot wijziging van het bestemmingsplan.

Doelgroepenverordening en de Omgevingswet

Onder de huidige wet- en regelgeving kunnen in een bestemmingsplan regels worden opgenomen over aangewezen woningbouwcategorieën. Met een doelgroepenverordening kunnen doelgroepen worden aangewezen voor de onderscheiden woningbouwcategorieën. De Omgevingswet, die naar verwachting per 1 januari 2023 wordt ingevoerd, beoogt geen fundamentele wijziging van de wettelijke mogelijkheden. In een omgevingsplan zullen, naar het zich laat aanzien, regels mogen worden gesteld op grond waarvan er woningen van bepaalde categorieën moeten worden gerealiseerd. Het gaat hierbij om dezelfde categorieën als die thans kunnen worden aangewezen. Een doelgroepenverordening is onder de Omgevingswet niet meer nodig. Het aanwijzen van doelgroepen waarvoor de woningen in stand worden gehouden, zal plaatsvinden via het omgevingsplan. Tijdens de overgangsfase tussen het ingaan van de Omgevingswet en het moment dat gemeenten de overstap moeten hebben gemaakt naar het omgevingsplan (2029) worden nieuwe plannen al uitgewerkt volgens de werkwijze van het omgevingsplan en wordt de instandhoudingstermijn van sociale huur, middeldure huur en sociale koop en het aanwijzen van doelgroepen voor deze segmenten in deze plannen geregeld. Een doelgroepenverordening die is ingevoerd vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet blijft gelden gedurende de overgangsfase (die dus duurt tot 2029). Als de invoering van een omgevingsplan een langere doorlooptijd vergt, kan het zinvol zijn om vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet een doelgroepenverordening in te stellen. Dan kan immers al snel gestuurd worden op de beschikbaarheid van betaalbare woningen in de gemeente.

Overige woningcategorieën

Voor alle huurwoningen met een huurprijs boven circa € 1.050, koopwoningen met een prijs boven de NHG-grens en voor kaveluitgifte, geldt publiekrechtelijk de grondslag van de Huisvestingswet, waardoor wat deze woningcategorieën betreft geen belemmeringen opgenomen mogen worden voor vrije vestiging.

Invloed marktontwikkelingen

Bij het invoeren van bovenstaande instrumenten is het belangrijk om de marktontwikkelingen in de gaten te houden. Bij positieve marktontwikkelingen liggen de vastgestelde prijzen onder de marktprijzen. Hierdoor is het onaantrekkelijk voor investeerders om sociale woningen te ontwikkelen. Daarnaast stijgen de prijzen van sociale koopwoningen flink, als de instandhoudingstijd voorbij is. De huidige bewoners profiteren dan flink van de prijsstijging. Bij negatieve marktontwikkelingen zijn bovenstaande instrumenten wellicht niet nodig, omdat de huizenprijzen minder hoog zijn.

Indirecte instrumenten voor het vergroten van de toegankelijkheid

Naast de instrumenten waarmee direct gestuurd wordt op het toegankelijk krijgen/houden van verschillende woningsegmenten, is er een aantal mogelijkheden om in te spelen op de lokale woningvraag zonder dat expliciet gestuurd wordt op het vergroten van de toegankelijkheid. Deze worden veelal reeds toegepast. In het kort:

- Het opstellen van een **Woonvisie** en in het verlengde daarvan de woningbouwprogrammering, die inhoudelijk inspeelt op de lokale vraag.
- **Doorstromingsbevordering**: de woningbouwprogrammering kan inspelen op de directe vraag en ook op de doorstromingseffecten waardoor woningen vrijkomen waar behoefte aan is.
- Het **bestemmingsplan**: sinds 2017 heeft een gemeente, naast de al bestaande mogelijkheden om betaalbare sociale huur- en koopwoningen aan te wijzen, mogelijkheden om in het bestemmingsplan “geliberaliseerde woningen voor middeldure huur” aan te wijzen. In een bestemmingsplan kan hierdoor naast een minimum percentage voor sociale huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap ook een minimum percentage voor geliberaliseerde woningen voor middeldure huur worden

vastgelegd. Zoals beschreven is het voor het afdwingen van een termijn waarbinnen deze woningen binnen de vastgelegde prijssegmenten moeten blijven en voor het aanwijzen van doelgroepen voor de woningcategorieën nodig om aanvullend op het bestemmingsplan een doelgroepenverordening in te stellen. Deze mogelijkheden blijven vooralsnog onveranderd met de komst van het omgevingsplan op basis van de Omgevingswet. Omdat het wijzigen van een bestemmingsplan veel tijd kost, is het mogelijk om in de aanloop naar de aanpassing van het bestemmingsplan de situatie 'te bevriezen' (voorbereidingsbesluit). Dit betekent dat in aanloop naar de aanpassing van het bestemmingsplan geen vergunningen worden afgegeven.

- **Vereveningsfonds sociale woningbouw**: veel gemeenten stellen bij woningbouwinitiatieven de eis dat een x% sociale woningbouw gerealiseerd dient te worden. De praktijk laat zien dat de bouw van dit aandeel sociale woningbouw niet overal tot stand komt. Het Vereveningsfonds is een instrument tot stimulering van de sociale woningbouwopgave. Het draagt bij aan de noodzakelijke flexibiliteit en afdwingbaarheid van de eis om elk woningbouwinitiatief voor minimaal x% uit sociale huurwoningen te laten bestaan. Indien het in een woningbouwinitiatief aantoonbaar niet haalbaar of wenselijk is om aan de norm voor sociale huurwoningen te voldoen, dient dit elders gecompenseerd te worden of in het uiterste geval afgekocht te worden door een financiële bijdrage aan het fonds te leveren. Het Vereveningsfonds kan door middel van subsidiëring een tekort aan sociale huurwoningen in het ene woningbouwinitiatief compenseren in een ander woningbouwinitiatief met meer dan x% sociale huurwoningen. De betaling van de bijdrage neemt de gemeente op in een (anterieure) overeenkomst met de ontwikkelende partij. Door sterker te sturen op de realisatie van voldoende sociale huurwoningen wordt indirect de toegang tot dit segment in de gemeente vergroot. Het Vereveningsfonds vindt zijn wettelijke grondslag in de Grondexploitatiewet (bovenplanse verevening). Veel gemeenten kopellen een Vereveningsfonds aan de instandhoudingsverplichting van de doelgroepenverordening of stellen deze samen op in bijvoorbeeld een 'Verordening verevening en doelgroepen woningbouw'.

De gemeente als contractpartner (privaatrecht)

De Wet en het Besluit op de Ruimtelijke Ordening vormen de grondslag voor het afsluiten van privaatrechtelijke overeenkomsten over grondgebruik. Dit kan vervolgens concreet worden uitgevoerd in het bestemmingsplan. De gemeente kan in het exploitatieplan of de anterieure overeenkomst de situering, het aantal en de gewenste woningen (bijvoorbeeld koop of huur) vastleggen. Als de gemeente zelf grondeigenaar is, kan dat worden geborgd via de overeenkomst die de gemeente met de ontwikkelende partij(en) sluit. Er kan in dit soort overeenkomsten op dit moment geen voorrangsregeling voor eigen inwoners worden vastgelegd ten aanzien van de woning- of kaveltoewijzing. Dat zou namelijk in strijd zijn met de Huisvestingswet. Er zijn wel plannen om eigen inwoners voorrang te geven bij koopwoningen tot de NHG-grens (€ 355.000). Het gaat dan om 30% van een nieuwbouwproject. Voor de vraag welke gevolgen publiekrechtelijke wetgeving heeft voor de privaatrechtelijke contractvrijheid van overheden hanteert de Hoge Raad sinds het "Windmill-arrest" uit 1990 de "doorkruisingsleer". Zie toelichting in bijlage 2.
Privaatrechtelijke toepassing van de voorrangsregels stuit op deze doorkruisingsleer. Dat betekent dat in feite slechts wachtlijsten mogen worden aangelegd voor koopwoningen en kavels, maar dat daarin geen prioriteitsvolgorde mag worden aangebracht.

Los van grondgebruiksovereenkomsten zijn er niettemin toch diverse mogelijkheden om de toegankelijkheid voor lokale woningzoekenden te vergroten. Deze behandelen we onderstaand.

Starterslening

Via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (Svn) kan met gedeeltelijke inzet van middelen van de gemeente aantrekkelijke leningen worden verkregen voor onder andere starters. Hiermee kan een gemeente voor eigen (startende) inwoners het kopen van een woning makkelijker maken. Toepassing van de starterslening heeft dus financiële gevolgen voor de gemeente. Een punt van kritiek op de Starterslening is dat deze zou leiden tot een prijsopdrijvend effect. De Starterslening vergroot in potentie de financiële ruimte van starters waardoor de lening gebruikt zou kunnen worden om meer te betalen voor de woning. Op dit moment kunnen (startende) eigen bewoners al gebruik maken van de Starterslening in de gemeenten Molenlanden, Vijfheerenlanden en Gorinchem.

Verzilveringslening

Eveneens via het Svn kunnen ouderen een Verzilveringslening afsluiten. Dit is eigenlijk een omgekeerde hypotheek die wordt bekostigd vanuit de overwaarde van de woning, zonder dat dit tot extra maandlasten leidt. De lening is eigenlijk bedoeld voor woningaanpassingen zodat ouderen langer veilig en comfortabel kunnen blijven wonen. Sommige gemeenten (zoals de gemeente Roosendaal) maken echter creatief gebruik van deze regeling door het mogelijk te maken om via deze lening een bijdrage te leveren aan de aankoop van een eerste woning van iemands kinderen. Zo kunnen ouders met de overwaarde van hun woning hun kinderen aan een eerste woning helpen. Voorwaarde is wel dat de starterswoning in dezelfde gemeente moet staan als de woning waar de lening voor is uitgegeven.

Kaveluitgifte aan lokale initiatieven

Het komt tegenwoordig vaker voor dat inwoners van een gemeente in een samenwerkingsverband woongelegenheid (willen) ontwikkelen. Dit kan de vorm hebben van een wooncoöperatie of door Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Het stimuleren van lokale initiatieven zorgt voor een betere toegankelijkheid van huisvesting voor mensen met een lokale binding. Het verdient aanbeveling om dit te koppelen aan een anti-speculatiebeding en een zelfbewoningsplicht.

Specifieke koopconstructies

In ons land zijn diverse specifieke koopconstructies ontwikkeld waardoor met name koopstarters gemakkelijker aan een woning geholpen kunnen worden. Hierin hebben gemeenten en/of corporaties een rol. Wij noemen enkele voorbeelden van specifieke instrumenten:

- **Koopstart:** de koper koopt de woning voor een lagere prijs dan de marktwaarde. De verkopende projectontwikkelaar of woningcorporatie verleent namelijk een zogeheten 'koperskorting'. Zodra de woning wordt doorverkocht, betaalt men de koperskorting terug aan de corporatie of projectontwikkelaar. Ook deelt de corporatie of projectontwikkelaar mee in de tussentijdse waardestijging of -daling. Dit kan dus een risico zijn bij negatieve marktontwikkelingen. De verlaagde koopprijs heeft als voordeel dat starters nu misschien net wél een hypotheek kunnen afsluiten en profiteren van lagere maandlasten.
- **Koopgarant:** werkt in principe hetzelfde als Koopstart, behalve dat de koper de garantie heeft dat de corporatie of projectontwikkelaar de woning binnen drie maanden terugkoopt wanneer de koper gaat verhuizen. Hierdoor kan de woning door een corporatie of ontwikkelaar opnieuw als Koopgarantwoning worden verkocht.
- **Koopsmarter:** een erfpachtconstructie waarbij de woning los wordt gekoppeld van de grond. De starter koopt de ‘stenen’ met een reguliere hypotheek van de bank (70% van totaalbedrag). Een stichting koopt vervolgens de grond voor 30% van het totaalbedrag. De starter betaalt voor de grond vervolgens een maandelijkse vergoeding. Na een x-aantal jaar verhuist de bewoner en wordt de waarde weer naar rato (70 - 30) verdeeld.

Veelal wordt aan een specifieke koopconstructie een zelfbewoningsplicht gekoppeld waardoor speculatie wordt voorkomen. Ook wordt soms erfpacht toegepast (zoals bij Koopsmarter). Bovenstaande koopconstructies zorgen ervoor dat woningen betaalbaar zijn voor starters en de regeling voorkomt speculatie waardoor woningen langdurig betaalbaar kunnen blijven. Voor het toepassen van deze constructies bij nieuwbouwprojecten moet echter een corporatie of ontwikkelaar bereid zijn hierin te investeren. Het aanbieden en terugkopen van woningen met dergelijke constructies vraagt van ontwikkelaars/corporaties immers wel een langjarige administratie.

Grondprijsbeleid gemeente

Voor zover de gemeente zelf over bouwgrond beschikt, kan zij een gedifferentieerd grondprijsbeleid voeren en bijvoorbeeld goedkopere kavels aanbieden voor goedkopere woningsegmenten. Dit bevordert de mogelijkheden voor bijvoorbeeld starters. Meestal wordt dit toegepast ten behoeve van de sociale huursector. Toepassing bij (sociale) koopwoningen is alleen te overwegen als die woningen blijvend betaalbaar zijn via een doelgroepenverordening of terugkoopregeling. Er moet immers voorkomen worden dat de koper er na enige tijd met behulp van gemeentelijke subsidie 'met flinke winst vandoor gaat'.

Anti-speculatiebeding/zelfbewoningsplicht

Door de inzet van een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht kan worden voorkomen dat nieuwe betaalbare koopwoningen (tot de NHG-grens) worden opgekocht door een belegger die de woning wil verhuren (buy-to-let) of deze binnen korte tijd weer met winst wil verkopen.
Bij een zelfbewoningsplicht wordt vastgelegd dat de koper de woning voor een bepaalde termijn (vaak 5 of 10 jaar) verplicht is zelf te bewonen. Bij een anti-speculatiebeding legt de gemeente vast dat een woning in een periode van vaak 5 tot 10 jaar niet verkocht mag worden. Mocht de bewoner de woning toch willen verkopen binnen die periode, dan moet toestemming worden gevraagd aan de gemeente, die dan ook een deel van de winst ontvangt. Voor onbepaalde tijd is ook mogelijk, en geldt dan via een kettingbeding ook voor de volgende koper. Het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht kan worden vastgelegd in de voorwaarden bij de gronduitgifte-overeenkomst (als de grond van de gemeente is) of in een anterieure overeenkomst (als de grond niet van de gemeente is). De initiatiefnemer is dan verplicht een clausule (met bijvoorbeeld een boeteoplegging) op te leggen in alle uitzonderlijke verkoop-overeenkomsten. Vaak wordt ook een hardheidsclausule opgesteld waardoor het in bijzondere gevallen, bijvoorbeeld in het geval van overlijden van de partner of ziekte, toch mogelijk is om de woning te verkopen. In de voorwaarden voor de zelfbewoningsplicht kan daarnaast worden opgenomen dat dit niet geldt in het geval van bloedverwantschap. Zo kunnen ouders een huis kopen voor hun kind. Het anti-speculatiebeding of een zelfbewoningsplicht kan worden toegepast op specifieke wijken of segmenten van de markt. Beide instrumenten kunnen tot nu toe echter wel alleen worden toegepast op nieuwbouw. Aangezien beide instrumenten worden opgenomen in het koopcontract gaan ze in principe uit van zelfregulering en dat verkopers, makelaars en notarissen zich aan het contract houden. De werking op lange termijn vraagt om goede controle en handhaving. Ook de behandeling van alle verzoeken op basis van een hardheidsclausule vraagt om administratieve behandeling en afweging. Dit vraag om extra belasting van het ambtelijk apparaat, waar op dit moment al een tekort is aan personeel. Onder de Omgevingswet is het nog steeds mogelijk anterieure afspraken te maken en kan het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht blijven worden ingezet.

De gemeente als beïnvloeder (communicatieve instrumenten)

Een gemeente heeft uiteraard diverse mogelijkheden om met woningzoekenden te communiceren, schriftelijk en online. In voorkomende gevallen kan dit ook samen met betrokken partijen zoals woningcorporaties en ontwikkelaars. Door een doelgroepgerichte communicatie kunnen inwoners worden gestimuleerd om zich actief op de woningmarkt te begeven. Met name door:

- Jongeren aan te sporen zich als woningzoekende in te schrijven bij Woongaard. Dit kan bijvoorbeeld door het (beter) voorlichten over het woningtoewijzingssysteem voor de sociale huursector, hetgeen corporaties veelal tot hun taak rekenen. De voorlichting zou kunnen plaatsvinden via de lokale verenigen.
- Bepaalde groepen inwoners te attenderen op eventueel voor hen aantrekkelijke projecten. Dit is niet in strijd met de Huisvestingswet. Selectie van inwoners (bijvoorbeeld in de startersleeftijd) uit het BRP is echter niet mogelijk omdat dit in strijd is met de AVG.

Huur- en koopcontracten

Ten aanzien van het afsluiten van huur- en koopcontracten tussen private partijen en woningzoekenden heeft de gemeente uiteraard geen taken of bevoegdheden. Toch is het juist in dit kader dat het eventueel geven van voorrang aan mensen met een lokale binding vaak tot uitvoering komt. We komen dat in onze praktijk vaak tegen. Veelal zijn dan afspraken gemaakt op aansporing van de gemeente. Scherp juridisch geredeneerd is het geven van voorrang bij lokale binding niet in overeenstemming met de Huisvestingswet. Toch gebeurt dit geregeld, omdat betrokkenen het noodzakelijk vinden vanwege de situatie op de woningmarkt. De praktijk leert bovendien dat een dergelijke voorrang vaak zo logisch lijkt, dat een beroep op de rechter niet plaatsvindt omdat er geen zich gedupeerd voelende woningzoekenden zijn. Er is dus niet of nauwelijks jurisprudentie opgebouwd. We bespreken een aantal voorbeelden:

Verkoop sociale huurwoningen

Veel woningcorporaties verkopen delen van hun bezit, deels om woningmarkt-technische redenen (onvoldoende vraag naar bepaalde typen), deels om middelen te genereren voor investeringen. Corporaties kunnen deze woningen veelal tegen een voor starters of andere huurders aantrekkelijke prijs aanbieden. Dit gebeurt vaak aan zittende huurders of huishoudens die een andere, veel gevraagde huurwoning vrijmaken waardoor doorstroming kan plaatsvinden. Soms is dit vastgelegd in prestatieafspraken met de gemeente en de huurdersorganisatie. Strikt genomen handelt een gemeente hiermee niet in overeenstemming met de Huisvestingswet.

Voorrang oudere inwoners 65-plus

Sommige corporaties geven bij de verloting van nieuwe seniorenwoningen voorrang aan ‘eigen’ 65-plussers. Bij onvoldoende belangstelling krijgen ook mensen zonder binding een kans. Deze regeling geldt soms voor een voorlopige periode van bijvoorbeeld 5 jaar. Corporaties gebruiken deze regeling in sommige gevallen ook voor het toewijzen van sociale huurwoningen in kleine dorpen of kernen waar nauwelijks sociale huurwoningen staan.

Voorkeur lokale huurders in advertentie

Bij het maken van prestatieafspraken wordt soms ingegaan op de ambitie om huurders met een sociale en/of economische binding aan de gemeente voorrang te geven bij bepaalde woningen (bijvoorbeeld seniorenwoningen). Bij dit laatste speelt de kwaliteit van de buurt en de leefbaarheid een belangrijke rol.

In de advertentie van de woning en alle communicatie wordt dit dan duidelijk vermeld. Door een dergelijke regeling zou het aantal weigeringen kunnen worden gereduceerd. Ook een dergelijke afspraak is niet in overeenstemming met de Huisvestingswet.

Afspraken met ontwikkelaars en makelaars

Sommige gemeenten maken informele afspraken met ontwikkelaars en/of makelaars om bij de verkoop voorrang te geven aan mensen met een binding. Ook hier bestaat een zekere spanning met de Huisvestingswet. Zo kent de gemeente Utrechtse Heuvelrug ten aanzien van nieuwe sociale koopwoningen de regeling dat bij de start de eerste dertien weken woningen door de bouwer/ontwikkelaar worden aangeboden aan woningzoekenden waarvoor het volgende geldt:

- In de eerste plaats komen woningzoekenden in aanmerking die nu in een sociale huurwoning in de gemeente wonen.
- In de tweede plaats starters uit de gemeente.
- In de derde plaats komen woningzoekende(n) met een economische binding aan de gemeente zonder een sociale huurwoning, maar met een passend inkomen aan bod.
- Tot slot (als er daarna nog woningen beschikbaar zijn) iedere woningzoekende die aan de inkomensnorm voldoet.

Aan de toewijzing zijn inkomenseisen verbonden, terwijl tevens een anti-speculatiebeding en een zelfbewoningsplicht geldt. De betreffende gemeente is van oordeel dat "(…) op deze manier niemand wordt uitgesloten, maar woningzoekenden uit de gemeente wel de grootste kans op een betaalbare koopwoning maken."

Gefaseerd of beperkt bekend maken van project

In veel situaties worden nieuwbouwprojecten eerst of alleen lokaal bekend gemaakt. Daardoor hebben 'eigen' inwoners een informatievoorsprong en kunnen dus snel reageren. Ook hierbij is dus geen sprake van kansgelijkheid tussen mensen met een binding en mensen van buiten waardoor dit, scherp juridisch geredeneerd, niet in overeenstemming is met de Huisvestingswet.

Bijlage 2: Doorkruising publiek door privaat

De Hoge Raad omschrijft de doorkruisingsleer als volgt:

"Het gaat hier om de vraag of de overheid, ingeval haar bij een publiekrechtelijke regeling ter behartiging van zekere belangen bepaalde bevoegdheden zijn toegekend, die belangen ook mag behartigen door gebruik te maken van haar in beginsel krachtens het privaatrecht toekomende bevoegdheden, zoals aan het eigendomsrecht ontleende bevoegdheden, de bevoegdheid overeenkomsten naar burgerlijk recht te sluiten of de bevoegdheid een vordering op grond van een jegens haar gepleegde onrechtmatige daad bij de burgerlijke rechter in te stellen. Wanneer de betrokken publiekrechtelijke regeling daarin niet voorziet, is voor de beantwoording van deze vraag beslissend of gebruik van de privaatrechtelijke bevoegdheden die regeling op onaanvaardbare wijze doorkruist. Daarbij moet o.m. worden gelet op inhoud en strekking van de regeling (die mede kan blijken uit haar geschiedenis) en op de wijze waarop en de mate waarin in het kader van die regeling de belangen van de burgers zijn beschermd, een en ander tegen de achtergrond van de overige geschreven en ongeschreven regels van publiek recht. Van belang is voorts of de overheid door gebruikmaking van de publiekrechtelijke regeling een vergelijkbaar resultaat kan bereiken als door gebruikmaking van de privaatrechtelijke bevoegdheid, omdat, zo zulks het geval is, dit een belangrijke aanwijzing is dat geen plaats is voor de privaatrechtelijke weg."

Bron: Hoge Raad, Windmill-arrest 1990.

Parallelsessie Informatie en Ontmoeting, 9 februari 2023
Instrumenten woningmarkt / regionaal schaarste onderzoek
Samenvattend verslag

Aanwezigen

Voorzitter:	de heer B. Bahlmann
Griffie:	mevrouw J. den Uijl
Fracties:	Stadsbelang-Democraten Gorinchem-CDA-PvdA-VVD-D66-SP-ChristenUnie/SGP-Gorcum Actief
Portefeuillehouder:	mevrouw E. Dansen
Ambtelijk:	mevrouw J. van Eck en de heer Van der Werff
Gasten:	de heer J. Lijzenga van onderzoeks- en adviesbureau Companen
Notulen:	notulistenbureau Leeuwenburgh-Vendrig

Opening

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen hartelijk welkom.

Instrumenten woningmarkt / regionaal schaarste onderzoek

Vanavond zal een toelichting worden gegeven op het regionaal schaarste onderzoek voor Gorinchem door Jeroen Lijzenga van onderzoeksbureau Companen. Dit onderzoek heeft u ontvangen met de raadsinformatiebrief van 25 januari 2023 (en staan bij de stukken van deze bijeenkomst).

Wethouder Dansen geeft een toelichting. Zij verwijst naar de Wet Opkoopbescherming die per 2022 is ingegaan. Voorwaarde voor invoering is dat aangetoond wordt dat er schaarste is op de woningmarkt. Dat is dan ook de reden voor het onderzoek dat vanavond aan de orde is. Hiermee wordt ook uitvoering gegeven aan een deel van de motie inzake opkoopbescherming. In de presentatie wordt vooral ingegaan op de koopsector. Op 9 maart komt de sociale huursector aan de orde.

De heer Lijzenga geeft een presentatie (beschikbaar op iBabs).
Het onderzoek is uitgevoerd in 2022 op het hoogtepunt van de druk op de woningmarkt. Inmiddels is er sprake van enige ontspanning op de markt. Toegelicht wordt dat het uitgangspunt van de Huisvestingswet vrije vestiging is. Er is geen strikte definitie van schaarste maar schaarste en verdringing moeten wel aangetoond worden.
Hij gaat kort in op de sociale huursector; Gorinchem heeft een grote voorraad sociale huurwoningen. De afgelopen tijd werd 60% van de vrijkomende woningen toegewezen aan inwoners van Gorinchem. Met dit instrument kan dus niet meer gedaan worden dan nu het geval is.
Vervolgens gaat hij in op de koopsector en licht toe dat de druk op de koopmarkt flink is gestegen. Een gemiddelde tussenwoning in Gorinchem kost € 370.000. Er is een grote vraag naar betaalbare koopwoningen.

De heer Schefferlie vraagt zich af hoe gesproken kan worden van ontspanning op de woningmarkt. Met betrekking tot het genoemde percentage vraagt hij of het niet toch zo kan zijn dat de voorrangsregeling een voordeel kan opleveren voor woningzoekenden.

De heer Lijzenga licht toe dat op dit moment 25% lokaal kan worden toegewezen en dat gaat naar 50% terwijl er inmiddels al 60% lokaal wordt toegewezen.

De heer Schefferlie vraagt of het percentage niet nog meer kan worden opgehoogd door nog meer voorrang toe te passen.

De heer Lijzenga meent dat dit niet mogelijk is.

De heer Schefferlie wil dit graag zeker weten.

De heer Lijzenga zegt dat het verder uitgezocht zou moeten worden.

Wethouder Dansen meent dat het reken-technisch niet mogelijk is. Er gaat al een groter percentage naar inwoners van Gorinchem.

De heer Schefferlie wijst op autonome ontwikkelingen in de markt.

De heer Lijzenga zegt dat het over de toewijzing van sociale huurwoningen gaat.

Wethouder Dansen zegt toe dat dit nog nader zal worden onderzocht.

De heer Oostrum vraagt of er ook een vergelijking is gemaakt met de inkomenscategorieën in Gorinchem.

De heer Lijzenga licht toe dat hij niet heeft gezegd dat er geen schaarste is omdat de voorraad groot is maar een grote voorraad zorgt voor meer vrijkomende woningen. Als een grote groep in de bevolking een laag inkomen heeft is er ook een grote voorraad nodig. Hij wijst voorts op de indicatoren en zegt dat het gaat om een gemiddelde in de regio.

De heer Oostrum vraagt te onderzoeken hoeveel procent van de mensen in Gorinchem in aanmerking zouden komen voor een sociale huurwoning op basis van hun inkomen.

Wethouder Dansen zegt dit niet toe want dit vraagt om een nieuw onderzoek.

De heer Oostrum zegt dat het misschien toch even uitgezocht kan worden.

De heer Houtepen is benieuwd in hoeverre de noodzaak voor schaarste relatief is voor de koopsector. Hij meent dat er sprake is van een landelijk probleem.

De heer Lijzenga zegt dat er in grote delen van het land een grote druk is op de koopsector.

De heer Houtepen vraagt in hoeverre dit relevant is voor het vereiste van schaarste om dit toe te kunnen passen.

De heer Lijzenga zegt dat hij hier nog op in zal gaan.

De heer Kuijten vraagt zich af in hoeverre het scheef wonen in het onderzoek is meegenomen.

De heer Lijzenga zegt dat er verschillende kanten zitten aan goedkope scheefheid. Als mensen doorstromen uit goedkope woningen komen die vrij voor mensen met een laag inkomen. Scheef wonen heeft ook positieve effecten op buurten.

De heer Le Noble noemt de zoektijden voor de huursector en vraagt of nagedacht is over het model dat in Amsterdam is gepresenteerd om andere criteria te hanteren om tot een meer fair toewijzingsbeleid te komen.

De heer Lijzenga zegt dat dit geen onderdeel van het onderzoek is geweest.

De heer Schefferlie merkt op dat het niet zo is dat de woningprijzen echt dalen; ze dalen omdat de rente stijgt.

De heer Lijzenga zegt dat er sprake is van een eerste teken van ontspanning; het is wat sterker vermeld dan waarvan sprake is.

De heer Kuijten verwijst naar het gemiddelde bedrag voor een woning van € 370.000 en het vermelde benodigde salaris en vraagt of ook rekening is gehouden met energiezuinige woningen aangezien voor een energiezuinige woning meer gefinancierd kan worden.

De heer Lijzenga zegt dat dit gebaseerd is op een berekening van de Hypotheker of de Rabobank; het gaat meer om een orde van grootte.
Hij vervolgt zijn presentatie en licht de opkoopbescherming nader toe. Het moet behoedzaam ingezet worden want het grijpt in in het eigendomsrecht. Er is ook behoefte aan vrije sector huurwoningen. Het moet ook lokaal ingesteld worden en het kost de gemeente capaciteit en geld. Verder merkt hij op dat de overdrachtsbelasting is verhoogd en dat heeft duidelijk een effect op de markt. Er zijn ook andere maatregelen die beleggen in vastgoed minder aantrekkelijk maken. De heer Lijzenga toont kadastercijfers en licht die toe. Ook licht hij de verkopen aan koopstarters toe in Benedenstad, Gildenwijk en Stalkaarsen. De wetgever biedt meer handvatten om te sturen. Ook gaat hij in op leefbaarheidsaspecten.
Desgevraagd licht hij de hoge mutatiegraad in particuliere huursector toe; een hoge omloopsnelheid in dat deel van de voorraad. Dat heeft leefbaarheidseffecten.
Er is schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen. Er is zeker sprake van verdringing in bepaalde delen van de stad waar ook leefbaarheidsproblemen zijn. Gekeken is naar een logische WOZ-grens voor opkoopbescherming, € 355.000.
Het moet wel goed onderbouwd worden, want als mensen in het geweer komen, kunnen zij zich tot de rechter wenden en kan het onverbindend verklaard kunnen worden. Mogelijk kan er sprake zijn van planschade.

De heer Houtepen vindt het lastig om de causaliteit te volgen. Het aantal opkopers is in zijn algemeenheid relatief laag. Het kan wel per wijk verschillen. In hoeverre is gekeken of het met name gaat om woningen in het starterssegment?

De heer Lijzenga zegt dat er wel bewegingen zijn die elkaar al dan niet versterken, geen causale verbanden maar lijnen die naast elkaar gelegd worden.
Het klopt dat de voorraad goedkope koopwoningen steeds kleiner is geworden de laatste tijd.

De heer Houtepen merkt op dat het niet bekend is of de opkoperswoningen bijvoorbeeld allemaal meer dan vijf ton kostten.

De heer Lijzenga zegt dat hij die cijfers niet paraat heeft. Hij merkt op dat de aard van de bebouwing in het gebied wel een beeld geeft.

De heer Houtepen kan zich niet voorstellen als in die wijken opkoopbescherming ingesteld zou worden, dat er dan een probleem is opgelost. Hij gaat hier nog op studeren.

De heer Oostrum verwijst naar de tabellen en vraagt of investeerders gezien worden als mensen die meer dan twee woningen hebben. En mogen mensen wel een tweede woning hebben en die verhuren?

De heer Lijzenga bevestigt dat een investeerder meer dan twee woningen heeft. Het antwoord op de tweede vraag moet hij nog uitzoeken.

De heer Schefferlie vond de vraag van de heer Houtepen heel goed. Nagegaan zou moeten worden wat je met die opkoopbescherming voorkomen zou hebben.

De heer Lijzenga zegt dat dit niet met terugwerkende kracht is bekeken. Met dit instrument weet je welk deel van de voorraad beschermd kan worden. Het kan alleen toegepast worden op goedkope woningen. Er wordt dan gekeken naar de opbouw van de voorraad qua prijs. De grens in Gorinchem is € 355.000.

De heer Schefferlie begrijpt dat er veel haken en ogen zitten aan de opkoopbescherming. Nagegaan zou moeten worden wat het effect in Gorinchem kan zijn voordat hieraan begonnen wordt.

De heer Lijzenga licht toe dat in de genoemde drie wijken naar verhouding veel woningen staan met een WOZ-waarde onder de € 355.000.

Wethouder Dansen denkt dat je ook zou moeten kunnen zien waar in de afgelopen periode huizen zijn verkocht aan opkopers.

De heer De Pagter merkt op dat dit instrument mogelijk de prijs gaat opdrijven en dat is ongewenst. Hij vraagt zich af wat het effect zal zijn.

De heer Lijzenga zegt dat de woningmarkt geen perfecte markt is. Het zal voor investeerders in ieder geval minder aantrekkelijk worden om goedkope woningen te kopen. Dat vergroot de kansen voor koopstarters en mensen met een laag inkomen.

De heer Houtepen vraagt in hoeverre het criterium dat er schaarste moet zijn relatief is voor Gorinchem. In hoeverre moet de schaarste bijzonder zijn.

De heer Lijzenga zegt dat het aangetoond moet worden voor bepaalde gebieden. Eén op de zes zeven woningen wordt over een paar jaar aan een belegger verkocht. Verdringing is dan in feite aan de orde.

De heer Houtepen merkt op dat de Gildenwijk en Stalkaarsen het eigenlijk wel goed doen volgens het overzicht.

De heer Lijzenga licht toe dat hij niet zegt dat de gemeente dit instrument moet inzetten, hij laat alleen zien hoe het zou kunnen. Het zou dan in de genoemde drie gebieden onderbouwd kunnen worden.

De heer Kuijten merkt op dat er ook behoefte is aan vrije sector huurwoningen. Die sector moet niet dichtgetimmerd worden. Hij noemt de hoge huurprijzen in de Benedenstad voor kleine woningen. Zouden die huurprijzen niet gekaderd kunnen worden? Ook noemt hij een woningdeling verordening als mogelijkheid.

De heer Lijzenga zegt dat er wetgeving in voorbereiding is voor regulering van het middenhuur segment. Er kunnen allerlei afwegingen gemaakt worden in een poging negatieve effecten tegen te gaan.

Hij vervolgt zijn presentatie en schetst de sturingsmogelijkheden voor de schaarse woningmarkt zoals de doelgroepenverordening en privaatrechtelijke instrumenten. Hij licht deze nader toe.
Tot slot geeft hij een korte samenvatting van zijn presentatie.

De voorzitter bedankt de heer Lijzenga en geeft gelegenheid voor reacties en vragen.

De heer Kuijten verwijst naar de regeling Koopsmart en vraagt of ook particuliere beleggers als grondbanken hierin mogen toetreden.

De heer Lijzenga antwoordt dat hem dat niet bekend is, maar er zijn verschillende instrumenten op dit gebied met verschillende voorwaarden.

De heer Houtepen vraagt of het advies van het bureau is: als de gemeente opkoopbescherming wil bieden dan kan dat het beste voor de Benedenstad, Gildenwijk en Stalkaarsen, maar het advies is niet om dit te doen.

De heer Lijzenga zegt dat dit niet aan hem is. Aangegeven is waar het ingezet zou kunnen worden, maar het is aan de gemeente om die keuze te maken.

De heer Van Veen merkt op dat op pagina 12 een onderverdeling in Dalem is gemaakt van appartementen en woningen die niet correct is. Hij noemt ook de inschrijftijd van 4,9 jaar in 2021, een half jaar meer dan in 2019. Klopt het dat de gemiddelde inschrijftijd minus de reactietijd de tijd is dat de kans groot is dat je een woning hebt?

De heer Lijzenga zegt dat als inschrijftijd het criterium is, je vanaf het moment dat je actief gaat zoeken, sneller een woning krijgt. Dit kan nog nader besproken worden in de sessie met de corporatie.

Wethouder Dansen denkt dat bedoeld wordt dat 90% van de appartementen in Dalem in handen is van de corporatie.

De heer Le Noble merkt op dat de stad relatief veel woningen in de sociale huur heeft en dat er een tekort is in de goedkope koopwoningen. Is het mogelijk een deel van de sociale huurvoorraad op de markt te brengen als goedkope koop in combinatie met Koopsmart en een vergroeningsslag?

De heer Lijzenga zegt dat dit met de corporatie besproken kan worden.

De heer De Pagter noemt het effect van opkoopbescherming op andere wijken dan die waar die wordt toegepast. Hij denkt dat er een kans is op een waterbedeffect waardoor het probleem verplaatst wordt.

De heer Lijzenga zegt dat dit inderdaad een risico is. De verhoging van de overdrachtsbelasting heeft overigens ook echt effect gehad. Het is de moeite waard om dit nog eens na te gaan en mee te nemen in de beschouwing. Het waterbedeffect kan zich voordoen als in de andere wijken woningen staan die interessant zijn voor beleggers.

De heer Oostrum vraagt of de WOZ-waarde in een soort constante verhouding staat tot de marktwaarde.

De heer Lijzenga zegt dat de WOZ-waarde wat achter de marktwaarde aan gaat.

De voorzitter memoreert de toezeggingen, antwoord op de vragen:
- of een hoger lokaal toewijzingspercentage bereikt kan worden als alleen naar de voorrangssituaties wordt gekeken (geen aandeel dat zelf woning vindt)
- of mensen binnen de opkoopbescherming een tweede woning mogen hebben en die verhuren,
- welk percentage inwoners komt op basis van inkomen in aanmerking voor een sociale huurwoning.

De voorzitter merkt op dat er nog een I&O over in te zetten instrumenten komt.

Sluiting

De voorzitter bedankt de aanwezigen voor hun inbreng en sluit de vergadering.

Raadsvoorstel: Z/23/759153/D-880270
Onderwerp: **Inzet instrumenten woningmarkt**

Datum: 12 september 2023
Portefeuillehouder: Eva Dansen
I&O: 5 oktober 2023
B&A / Raadsvergadering: 16 november 2023
Opsteller: Eck, Judith van
Geeft voorstel begrotingswijziging: Ja/Nee

Onderwerp:

Inzet instrumenten woningmarkt

Voorstel:

Wij stellen u voor:

1. In te stemmen met het voorbereiden van de opkoopbescherming voor de Benedenstad, de Gildenwijk en de wijk Stalkaarsen door het aanpassen van de urgentieverordening naar een huisvestingsverordening waarin dit is verwerkt;
2. De doelgroepenverordening gemeente Gorinchem 2023 vast te stellen;
3. De doelgroepenverordening gemeente Gorinchem 2023 in werking te laten treden op de dag na publicatie;
4. Het leningenplafond voor de verstrekking van startersleningen te verhogen met € 500.000.

Aanleiding:

Woon- en transformatievisie
Door de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt zijn woningen moeilijk bereikbaar voor onder meer starters en lage-/middeninkomens. We hebben de wens om meer te sturen op de beschikbaarheid van goedkope en betaalbare woningen. Hiermee sluiten we aan op een van de doelen van de Woon- en transformatievisie Gorinchem: een woning kunnen vinden die je kan betalen, zodat je je geen zorgen hoeft te maken om in je levensonderhoud te voorzien.

Motie opkoopbescherming en schaarste onderzoek
Op 23 september 2021 heeft uw raad de motie ‘Opkoopbescherming’ aangenomen. In deze motie verzoekt u het college om te bepalen in welke buurten in Gorinchem een zodanige schaarste bestaat aan koopwoningen in het lage en middensegment, dat het leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen waardoor invoering van opkoopbescherming een mogelijkheid is.

In vervolg op deze motie is in 2022 een onderzoek uitgevoerd naar schaarste op de woningmarkt. Onderzocht is of er voldoende schaarste is om de opkoopbescherming in te voeren. Daarnaast zijn in het onderzoeksrapport andere instrumenten in beeld gebracht.
De resultaten van het onderzoek zijn u toegezonden met de RIB van 25 januari 2023 en deze zijn besproken tijdens de I&O van 9 februari 2023. Daarbij is ingegaan op de opkoopbescherming maar ook op andere instrumenten die ingezet kunnen worden.

De uitkomst van het onderzoek was dat de invoering van de opkoopbescherming te overwegen is voor de Benedenstad, de Gildenwijk en de wijk Stalkaarsen. Daarnaast is als een van de meest relevante instrumenten voor Gorinchem benoemd de doelgroepenverordening. Inmiddels is het schaarste-onderzoek uitgebreid met de gegevens van 2022 en wordt voorgesteld om zowel de opkoopbescherming als de doelgroepenverordening in te voeren.

Verhogen leningenplafond fonds startersleningen
Aangezien het fonds voor startersleningen na de laatste aanvulling in maart 2023 alweer nagenoeg leeg is, stellen we voor om het leningenplafond voor het verstrekken van startersleningen te verhogen.

Beoogd effect:
Het beoogd effect van invoering van de opkoopbescherming is de toegang tot woningen voor met name starters en middeninkomens te verbeteren door het beperken van de aankoop van woningen door partijen die de woning niet zelf gaan bewonen. Het beoogd effect van invoering van de doelgroepenverordening is om in het bestemmingsplan (straks omgevingsplan) vast te kunnen leggen welk aandeel sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en midden-huurwoningen bij een nieuwe ontwikkeling moet worden gerealiseerd en voor welke termijn deze woningen in dit segment moeten worden behouden. Het beoogd effect van het verhogen van de kredietplafond voor de starterslening, is de starterslening voort te zetten teneinde de positie van starters te blijven steunen op de woningmarkt.
Argumenten:
1.1 *Beschikbaar houden van goedkope en betaalbare woningen voor kopers/zelfbewoning* Door invoering van de opkoopbescherming wordt de verhuur van -na invoering van de opkoopbescherming gekochte- woningen vergunningplichtig. Daarmee wordt beoogd dat minder woningen door beleggers/verhuurders worden gekocht, waardoor er meer betaalbare woningen voor starters en doorstromers beschikbaar zullen zijn. *1.2 Er is sprake van schaarste en verdringing* Om opkoopbescherming in te kunnen voeren moet aangetoond worden dat er schaarste is op de (koop)woningmarkt en dat dit leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten voor groepen die onvoldoende kans maken op een betaalbare koopwoning. Ook effecten op de leefbaarheid kunnen een aanleiding zijn om opkoopbescherming in te voeren. Uit het hiervoor genoemde schaarse-onderzoek bleek dat er in drie wijken van de stad sprake is van schaarste, namelijk de Benedenstad, de Gildenwijk en Stalkaarsen. In deze wijken worden relatief veel woningen opgekocht door partijen die de woning niet zelf gaan bewonen. Omdat er door fiscale maatregelen landelijk gezien minder investeerders actief leken te zijn vanaf 2022, is er in juni van dit jaar een kort aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de situatie in Gorinchem. In de drie wijken waar al eerder sprake was van schaarste, blijkt het aandeel van door investeerders opgekochte woningen te zijn toegenomen. Daarmee is aan te tonen dat er schaarste is in deze drie wijken en dat dit effecten heeft voor starters die minder kans maken op een betaalbare woning. *1.3 Eigen woningbezit positief voor leefbaarheid* Een hoog aandeel particuliere huur kan invloed hebben op de leefbaarheid. Het brengt vaak meer mutaties met zich mee en bewoners voelen zich soms minder verbonden met de wijk. Een hoge mutatiegraad kan zorgen voor een minder hoge sociale cohesie. Eigen woningbezit kan een positief effect hebben, omdat eigenaars zich vaak meer verbonden voelen met de wijk, wat de sociale cohesie bevordert. *2.1 Mogelijkheid tot het vastleggen van woningsegmenten, instandhoudingstermijnen in bestemmingsplannen (straks het omgevingsplan)* Met een doelgroepenverordening is het mogelijk om in bestemmingsplannen (straks het omgevingsplan) percentages voor bepaalde woningtypen en instandhoudingstermijnen vast te leggen. De categorieën woningen waarvoor dat kan zijn sociale huur, middenhuur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. Nu kan dit alleen in een anterieure overeenkomst worden vastgelegd. Poort6 staat er positief tegenover om dit in het bestemmingsplan (omgevingsplan) vast te leggen. *2.2 Met de doelgroepenverordening is maatwerk per gebied/project mogelijk* Invoering van de doelgroepenverordening maakt het mogelijk om bij toekomstige ontwikkelingen (onderbouwd) te kiezen of en hoe deze bepalingen worden ingezet. *2.3. Invoering doelgroepenverordening voor 1 januari 2024 betekent benutten van overgangsrecht.* De verordening behoudt zijn werking na het inwerkingtreden van de Omgevingswet, maar kan na invoering van deze wet niet meer worden vastgesteld. Het vaststellen vóór de invoering van de omgevingswet heeft

praktische voordelen.

3.1. Invoering doelgroepenverordening zo spoedig mogelijk na vaststelling
Na vaststelling van de doelgroepenverordening kan deze toegepast worden bij de kaderstelling voor nieuwe ontwikkelingen. De inwerkingtreding wordt daarom voorgesteld direct na publicatie.

4.1 Startersleningen zijn een bruikbaar instrument voor ondersteuning starters
De starterslening wordt in de “Woon- en transformatievisie" benoemd als een te realiseren instrument om de positie van starters op de koopwoningenmarkt te versterken. Starters krijgen de kans eerder in hun wooncarrière een woning te kopen en/of hebben keuze uit meer woningen.

4.2 Het bestaande fonds is leeg en het duurt geruime tijd voordat het weer voldoende gevuld is
In februari van dit jaar heeft u besloten tot een aanpassing van de verordening starterleningen en heeft u het leningplafond verhoogd met € 250.000. Sinds deze bijstorting in maart zijn er in korte tijd relatief veel leningen uitgegeven, waardoor het fonds inmiddels weer nagenoeg leeg is.
Het uitgeven van startersleningen gaat veel sneller dan het retour krijgen van de aflossingen. Dat betekent dat bij een fonds dat relatief nieuw is, het nog een geruime periode kan duren voordat er evenwicht is tussen inkomsten door aflossingen en uitgaven door leningen. Het hangt zeer van de gebruikers af of ze de leningen snel aflossen.

4.3 Voorstel voor hoger bedrag omdat meer starters te kunnen ondersteunen
In minder dan een half jaar tijd, zijn er tien startersleningen verstrekt, waardoor het fonds nagenoeg leeg is. Om niet iedere paar maanden opnieuw voor de vraag te staan of het fonds weer gevuld moet worden, is het voorstel om nu het kredietplafond met € 500.000 te verhogen. Dit bedrag is vrij willekeurig en zal bepalen hoe vaak we bij uw raad terug moeten komen om het opnieuw te beoordelen en eventueel aan te vullen.

Risico’s:

1.1 Inperking eigendomsrecht
Het inzetten van de opkoopbescherming betekent een regulering van het eigendomsrecht. Dat is slechts toelaatbaar als het gerechtvaardigd is. Daarom worden er eisen gesteld aan de onderbouwing. Gezien het doel, om betaalbare woonruimte beschikbaar te houden voor bepaalde groepen, lijkt dit gerechtvaardigd (mede op basis van het schaarste-onderzoek). We kiezen voor een gebiedsgerichte aanpak; zo zorgen we ervoor dat de regulering proportioneel is.

1.2 Juridische procedures
Wanneer een vergunning tot verhuur door de opkoopbescherming wordt geweigerd, kan de aanvrager de onderbouwing van de Huisvestingsverordening bij de bestuursrechter ter discussie stellen (door tegen de weigering in beroep te gaan), en zo ook de aanwijzing van de gebieden. Indien de rechter oordeelt dat de onderbouwing van de Huisvestingsverordening niet voldoende is, kan hij de huisvestingsverordening geheel of gedeeltelijk onverbindend oordelen en die daarom buiten toepassing laten. De gemeente kan schadeplichtig zijn en worden veroordeeld in de kosten.

1.3 Behoefte aan particuliere huur en mogelijk waterbedeffect
De particuliere huursector heeft een belangrijke functie op de woningmarkt, onder meer voor mensen die snel of tijdelijk een woning nodig hebben. Door invoering van de opkoopbescherming in drie wijken, zal het aandeel vrije sector huur daar niet/nauwelijks verder stijgen, terwijl er mogelijk wel behoefte is aan deze woningen. Er zou een waterbedeffect kunnen ontstaan naar andere delen van de stad. Invoering van de opkoopbescherming in andere wijken wordt niet onderbouwt in het schaarste-onderzoek en wordt daarom niet voorgesteld.

1.4 Structurele kosten
Voor vergunningverlening, toezicht en handhaving is capaciteit nodig. De kosten worden globaal begroot op € 75.000 per jaar. Voor de jaren 2024 tot en met 2027 is hiervoor een reservering opgenomen in de PPN. Indien u instemt met invoering van de opkoopbescherming, wordt bij de voorbereiding van de regeling dit aspect nader uitgewerkt en zal -met het voorstel voor de daadwerkelijke invoering- aan u worden voorgelegd. De opkoopbescherming kan voor vier jaar worden ingevoerd, waarna opnieuw moet worden bezien of invoering mogelijk en wenselijk is.

2.1 Belemmerend voor bouwers/ontwikkelaars
Ontwikkelaars kunnen het opleggen van regels en het stellen van randvoorwaarden als belemmering ervaren om te gaan bouwen in de gemeente. Dat kan invloed hebben op de grondopbrengsten. Bij de kaderstelling voor ontwikkelingen zal het toepassen van de doelgroepenverordening in de afwegingen worden meegenomen. Poort6 is van dit voorstel op de hoogte en staat hier positief tegenover.

2.2 Minder flexibiliteit
Het vastleggen van categorieën woningen in bestemmingsplannen kan leiden tot minder flexibiliteit in het woonprogramma van een project. Vooral voor projecten met een langere looptijd, waarbij er meer onzekerheid is over hoe de woningmarkt zich ontwikkelt, kan dat een nadeel zijn. Dat weegt niet op tegen het voordeel van de mogelijkheid om te regelen dat categorieën woningen die soms lastiger te ontwikkelen zijn gebouwd moeten worden.

2.3 Structurele kosten
Handhaving is nodig vanaf het moment dat er nieuwe ontwikkelingen onder de doelgroepenverordening vallen. Dit kost capaciteit en daarmee geld. Dit gaat pas spelen als de mogelijkheden van de doelgroepenverordening voor een ontwikkeling worden toegepast. Op dat moment zal rekening moeten worden gehouden met de kosten die daarvan een gevolg zijn.

4.1 De gemeentelijke financiële risico's van de starterslening zijn beperkt
De gemeente treedt via de SVn op als bank. Doordat de NHG garantievoorwaarden van toepassing zijn, is het declaratierisico beperkt. Dat is het risico dat een starter een lening niet terug kan betalen. Vanaf 1 januari 2014 ligt er mogelijk wel een 10% eigen risico bij de gemeente. Tot die datum wordt dit risico opgevangen door de Svn en de verwachting is dat dit ook na die datum zo zal blijven (aangezien dit al vele malen is verlengd).
Als de Svn de garantstelling voor de 10% niet verlengt, loopt de gemeente een 10% eigen risico bij niet-terugbetaling, Volgens de SVn doet dit zich in de praktijk bijna niet voor.

Financiën:

Structurele kosten uitvoering en handhaving
Aan de uitvoering van de doelgroepenverordening en de opkoopbescherming zijn kosten verbonden. Dit geldt zowel voor de invoering als voor de uitvoering (vergunningverlening, toezicht en handhaving). Deze kosten als gevolg van de opkoopbescherming worden globaal begroot op € 75.000 per jaar. Voor de jaren 2024 tot en met 2027 is hiervoor een reservering opgenomen in de PPN. Dit sluit aan bij de periode van vier jaar waarvoor de opkoopbescherming kan worden ingevoerd. Daarna zal moeten worden bekeken of voortzetting mogelijk en wenselijk is.
Voor de doelgroepenverordening gaan de kosten pas spelen als de bepalingen worden toegepast bij een nieuwe ontwikkeling. Op dat moment zal met de kosten op langere termijn rekening moeten worden gehouden.

Verhoging kredietplafond voor starterslening
Een voortzetting van de regeling voor de Starterslening vergt een aanvulling van het fonds. Dat is gestald bij en wordt beheerd door de SVn. Om dit fonds te vergroten wordt voorgesteld om het leningenplafond te verhogen met € 500.000. De te ontvangen rente op de te verstrekken leningen ligt in lijn met de te betalen rente door de gemeente.
Per saldo heeft het verstrekken van de leningen dan ook nagenoeg geen invloed op het begrotingssaldo. Bij eventuele afboekingen op de leningen zullen deze wel ten laste van het begrotingssaldo worden gebracht. Zoals hiervoor onder 4.1. is vermeld is dit risico beperkt.
De beheerkosten bedragen circa € 2.000 per jaar en worden binnen de aanwezige budgetten opgevangen.

Participatie:

Over invoering van de opkoopbescherming en het voortzetten van de starterslening zal geen participatie plaatsvinden.
Over toepassing van de bepalingen uit de doelgroepenverordening zal participatie plaatsvinden bij de kaderstelling voor concrete ontwikkelingen.

Communicatie:
De doelgroepenverordening wordt op de geëigende manier bekendgemaakt. De aanvulling van het fonds voor de starterslening wordt zo nodig via de website bekendgemaakt.
Duurzaamheid:
n.v.t.
Vervolgproces:
1. Opkoopbescherming: als uw raad besluit om dit instrument in te zetten, zal de invoering worden voorbereid en komt het college bij uw raad terug met een voorstel voor aanpassing van de huisvestingsverordening. 2. Doelgroepenverordening: na vaststellen en publicatie van de verordening wordt per project/bestemmingsplan besloten of de inzet van de verordening nodig/wenselijk is.
Bijlagen:
Burgemeester en wethouders van Gorinchem, de secretaris, de burgemeester,

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Gorinchem,

Gelet op het raadsvoorstel van het college d.d.

Besluit:

1. In te stemmen met het voorbereiden van de opkoopbescherming voor de Benedenstad, de Gildenwijk en de wijk Stalkaarsen door het aanpassen van de urgentieverordening naar een huisvestingsverordening waarin dit is verwerkt;
2. De doelgroepenverordening gemeente Gorinchem 2023 vast te stellen;
3. De doelgroepenverordening gemeente Gorinchem 2023 in werking te laten treden op de dag na publicatie;
4. Het leningenplafond voor de verstrekking van startersleningen te verhogen met € 500.000.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 16 novermber 2023

Griffier, Voorzitter,

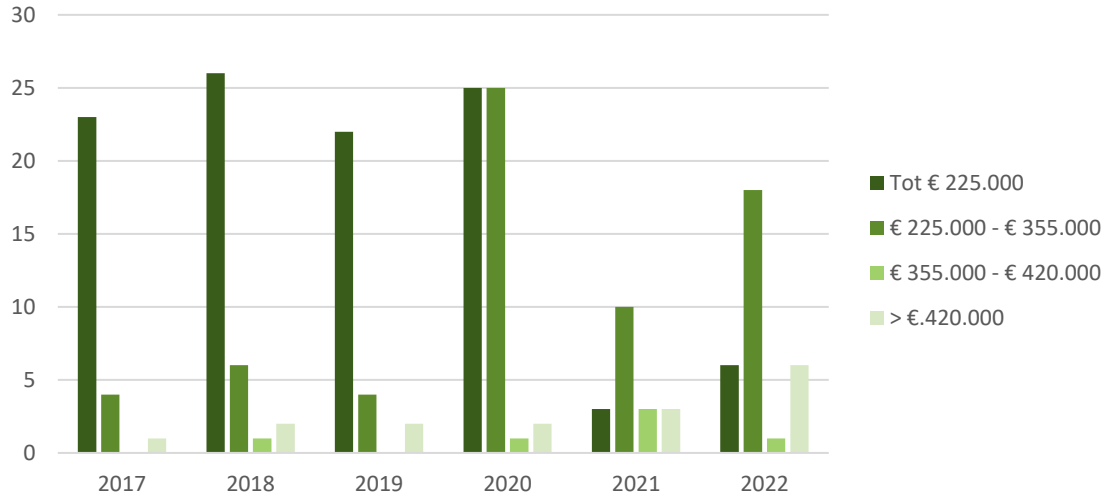
COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

DATUM	31 juli 2023
PROJECTNUMMER	512.104
OPDRACHTGEVER	Gemeente Gorinchem

Actualisatie kerncijfers opkoopbescherming

In 2022 heeft Companen in opdracht van de gemeente Gorinchem onderzoek gedaan naar de schaarste aan goedkope en betaalbare koopwoningen in (delen van) de gemeente en de rol van beleggers daarin. In dat onderzoek werd vastgesteld dat in enkele wijken sprake was van relatief veel aankopen door beleggers, met gevolgen voor de mogelijkheden van koopstarters op de woningmarkt. In 2021 nam de activiteit van beleggers echter aanmerkelijk af. Dit riep de vraag op of het in Gorinchem nodig is om te sturen op het tegengaan van het aankopen van teveel woningen door beleggers. In deze notitie worden de cijfers uit het schaarste-onderzoek aangevuld met de gegevens over het jaar 2022 om een actueel beeld te geven van de ontwikkelingen sinds het uitbrengen van het schaarste-onderzoek.

Figuur 1: Gemeente Gorinchem. Aan beleggers verkochte woningen naar prijsklasse (aantallen), 2017 - 2022



Bron: Kadaster

- In 2020 nam het aantal woningen dat in Gorinchem aan beleggers werd verkocht aanmerkelijk toe ten opzichte van de jaren daarvoor.
- De verklaring daarvoor is de verhoging per 1 januari 2021 van de overdrachtsbelasting voor woningen die niet door de eigenaar zelf bewoond gaan worden. Deze maatregel heeft ervoor gezorgd dat beleggers de aankoop van woningen naar voren hebben gehaald, om onder het oude belastingregime te kopen.

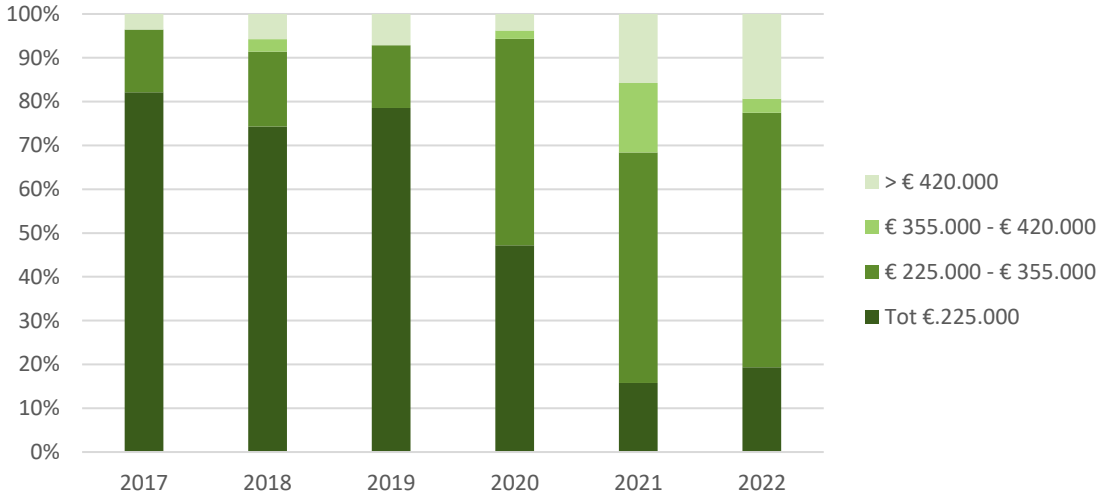
Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

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

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

- Dit had tot gevolg dat in 2021 veel minder woningen door beleggers werden gekocht. Het was de vraag of dit een eenmalig effect was van het naar voren halen van investeringen, of een bestendig effect.
- Uit de verkoopgegevens over 2022 blijkt dat in Gorinchem het kopen van woningen door beleggers weer flink is toegenomen. Het effect lijkt daarmee in Gorinchem geen bestendig effect geweest te zijn.

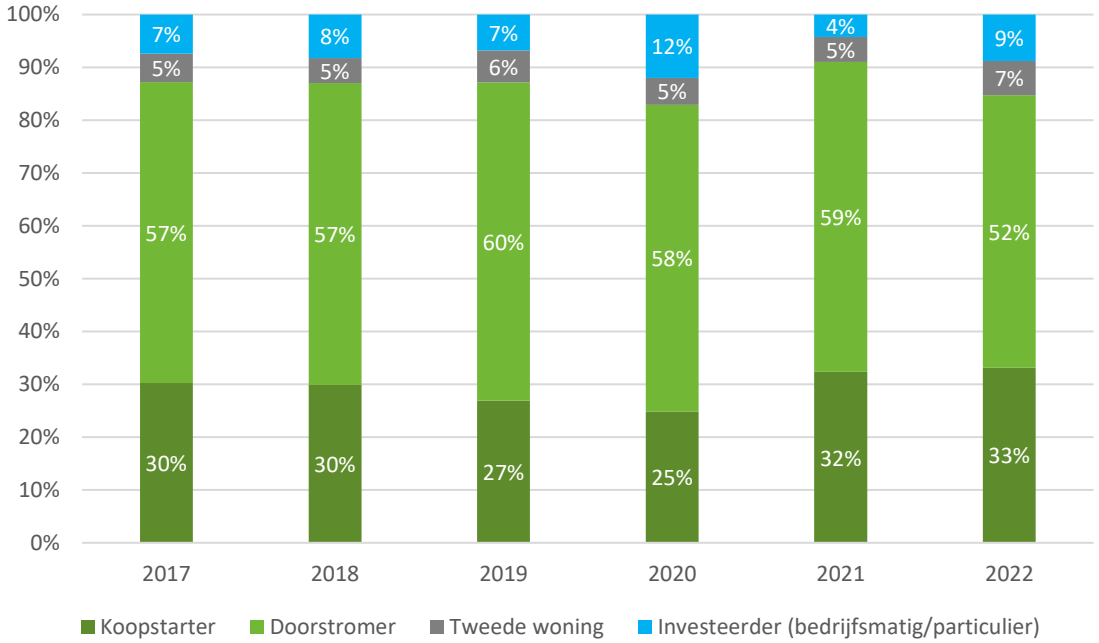
Figuur 2: Gemeente Gorinchem. Aan beleggers verkochte woningen naar prijsklasse (aandelen), 2017 - 2022



Bron: Kadaster

- Vanaf 2020 is het aandeel aan beleggers verkochte woningen in het goedkoopste segment tot € 225.000 snel afgenomen. In 2020 viel nog bijna 80% van de aan beleggers verkochte woningen in dat segment, in 2022 was dit afgenomen naar 19%.
- Er werden juist meer woningen in het middeldure segment (€ 225 – € 355.000) gekocht door beleggers. Ook schoof een deel van de aankopen op naar het duurdere segment (vanaf € 355.000).
- In 2022 had nog steeds ruim driekwart van de door beleggers gekochte woningen een koopprijs in het goedkope en middeldure segment.

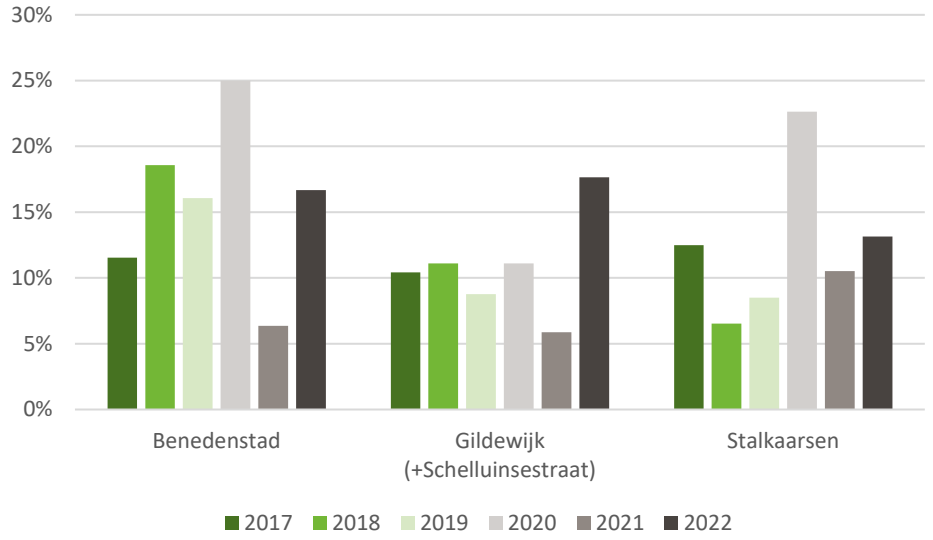
Figuur 3: Gemeente Gorinchem. Verkopen aan koopstarters, doorstromers en investeerders, 2017 - 2022



Bron: Kadaster

- In 2022 werd 9% van de verkochte woningen in Gorinchem gekocht door een belegger. Dat is een grote toename ten opzichte van 2021 (4%), maar nog onder het niveau van 2020 (12%).
- Het aandeel door koopstarters gekochte woningen lag in 2022 ongeveer op hetzelfde niveau als in 2021 en hoger dan in 2020, het jaar dat beleggers (in het recente verleden) het meest actief waren op de koopmarkt in Gorinchem.
- Met name het aandeel door doorstromers gekochte woningen nam in 2022 af ten opzichte van de jaren ervoor.

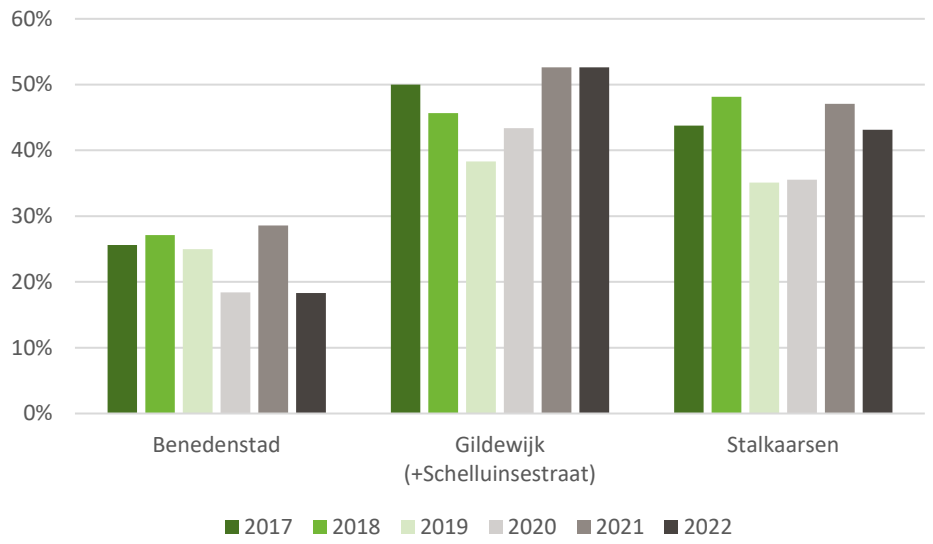
Figuur 4: Gemeente Gorinchem. Ontwikkeling van het aandeel verkochte woningen aan investeerders per wijk, 2017 - 2021



Bron: Kadaster

- In het schaarste-onderzoek zijn drie wijken benoemd waar beleggers bovengemiddeld actief zijn in het kopen van woningen. Het betreft de wijken Benedenstad, Gildewijk en Stalkaarsen.
- In alle drie deze wijken is het aandeel door beleggers gekochte woningen in 2022 toegenomen ten opzichte van 2021.
- Het sterkste speelde dit in Benedenstad en Gildewijk. In Gildewijk was het aandeel door beleggers gekochte woningen in 2022 het hoogst van alle jaren in de periode 2017 tot en met 2022. In Stalkaarsen was het aandeel door beleggers gekochte woningen in 2022 niet veel hoger dan in 2021, maar in deze wijk was dit aandeel in 2021 hoger dan in de andere twee genoemde wijken.

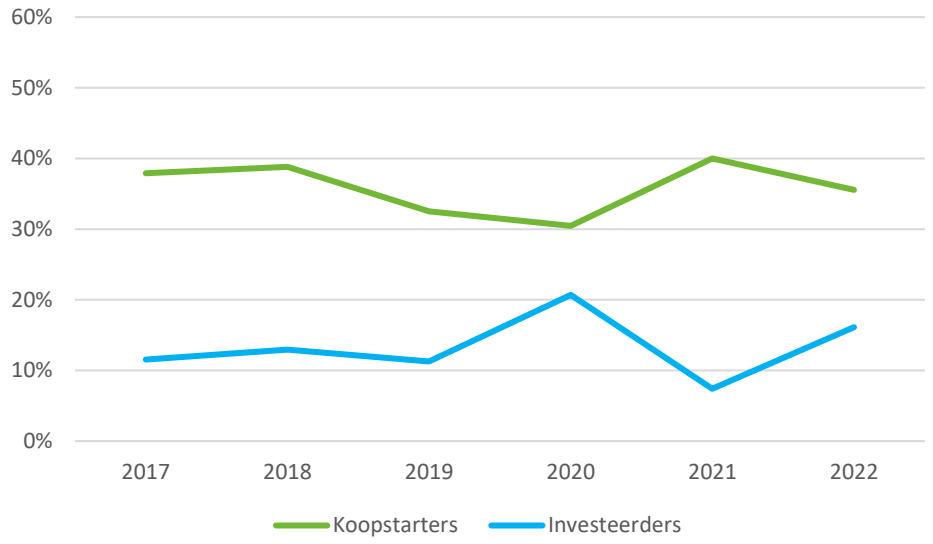
Figuur 5: Gemeente Gorinchem. Ontwikkeling van het aandeel verkochte woningen aan koopstarters, per wijk, 2017 - 2021



Bron: Kadaster

- In de wijk Benedenstad nam het aandeel door koopstarters gekochte woningen in 2022 aanmerkelijk af ten opzichte van de situatie in 2021.
- In de andere twee wijken was deze afname beperkt.

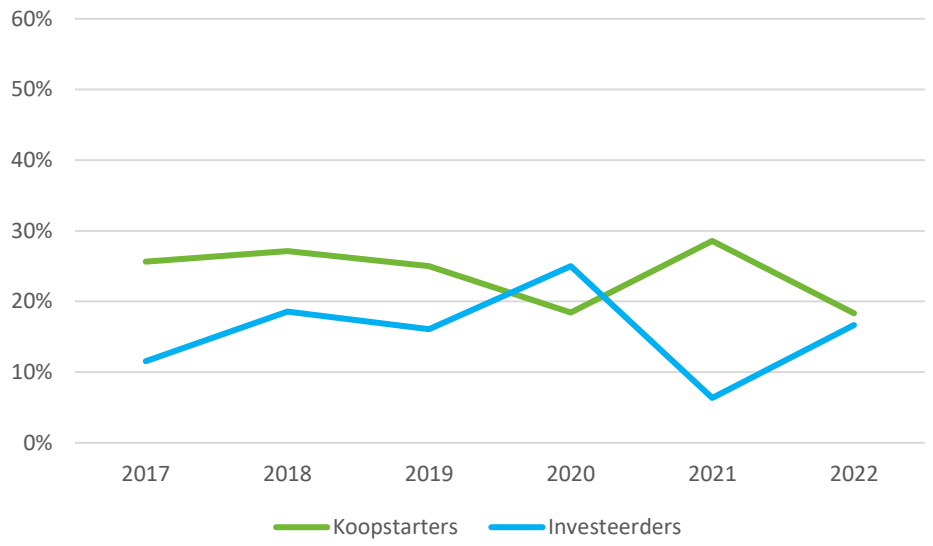
Figuur 6: Gemeente Gorinchem. Aandeel verkochte woningen aan investeerders ten opzichte van aandeel aan koopstarters verkochte woningen in Benedenstad, Gildewijk en Stalkaarsen, 2017 - 2021



Bron: Kadaster

- In de drie wijken Benedenstad, Gildewijk en Stalkaarsen samen, nam in 2022 het aandeel aan beleggers verkochte woningen flink toe ten opzichte van 2021.
- Tegelijk nam het aandeel door koopstarters gekochte woningen af.
- De ontwikkeling dat minder woningen werden gekocht door beleggers en meer door koopstarters, die in 2021 zichtbaar was, kenterde in 2022 weer in deze wijken.

Figuur 7: Gemeente Gorinchem. Aandeel verkochte woningen aan investeerders ten opzichte van aandeel aan koopstarters verkochte woningen in alleen Benedenstad, 2017 - 2021



Bron: Kadaster

- In de wijk Benedenstad was in 2022 het aandeel door beleggers gekochte woningen vrijwel even groot als het aandeel door koopstarters gekochte woningen. Het aandeel door koopstarters gekochte woningen nam aanmerkelijk af. Dit lijkt op de situatie in 2020, toen zelfs meer woningen werden gekocht door beleggers dan door koopstarters.
- Daarmee was in 2022 in Benedenstad weer sprake van het door beleggers verdringen van koopstarters op de koopmarkt.

Samenvattend

- In 2020 nam het aantal woningen dat in Gorinchem aan beleggers werd verkocht aanmerkelijk toe ten opzichte van de jaren daarvoor. De verklaring daarvoor is de verhoging per 1 januari 2021 van de overdrachtsbelasting voor woningen die niet door de eigenaar zelf bewoond gaan worden. Deze maatregel heeft ervoor gezorgd dat beleggers de aankoop van woningen naar voren hebben gehaald, om onder het oude belastingregime te kopen.
- Dit had tot gevolg dat in 2021 veel minder woningen door beleggers werden gekocht. Het was destijds de vraag of dit een eenmalig effect was van het naar voren halen van investeringen, of een bestendig effect. Uit de verkoopgegevens over 2022 blijkt dat in Gorinchem het kopen van woningen door beleggers weer flink is toegenomen. Het effect lijkt daarmee in Gorinchem geen bestendig effect geweest te zijn.
- In het schaarste-onderzoek zijn drie wijken benoemd waar beleggers bovengemiddeld actief zijn in het kopen van woningen. Het betreft de wijken Benedenstad, Gildewijk en Stalkaarsen.
- In alle drie deze wijken is het aandeel door beleggers gekochte woningen in 2022 toegenomen ten opzichte van 2021. Het aandeel woningen dat door koopstarters werd gekocht nam in deze wijken af, met name in Benedenstad.
- In Benedenstad was in 2022 het aandeel door beleggers gekochte woningen vrijwel even groot als het aandeel door koopstarters gekochte woningen. Daarmee was in 2022 in Benedenstad weer sprake van het door beleggers verdringen van koopstarters op de koopmarkt.

- Hierbij moet worden aangetekend dat de ontwikkeling in Gorinchem anders is dan de landelijke tendens. Landelijk was in 2022 het aantal door beleggers aangekochte woningen lager dan in 2021. De landelijke Kadastercijfers laten ook zien dat er in 2022 door beleggers meer woningen werden verkocht dan aangekocht. Voor Gorinchem is deze informatie niet voorhanden.
- Op basis van de gegevens over de aankoop van woningen door koopstarters en door beleggers in Gorinchem is in de drie genoemde wijken, het sterkst in de wijk Benedenstad, te rechtvaardigen dat het aankopen van goedkope en betaalbare woningen door beleggers wordt beperkt met het instellen van opkoopbescherming.

De raad van de gemeente Gorinchem, gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van * september 2023,**

besluit vast te stellen:

de Doelgroepenverordening voor sociale huur, middenhuur en betaalbare koop van de gemeente Gorinchem 2023

Artikel 1 Definities

a. Aanvangshuurprijs: de huurprijs bij de start van de huurovereenkomst.

b. College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gorinchem.

c. CPI: consumentenprijsindex

d. Huurprijs: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte.

e. Ingebruikname: de datum van inschrijving in de Basisregistratie Personen.

f. Liberalisatiegrens: de maximale huur waarbij nog recht op huurtoeslag bestaat, volgens artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag.

g. Middenhuurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening.

h. Sociale huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder d van het Besluit ruimtelijke ordening.

i. Sociale koopwoning: koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening, met dien verstande dat bij verkregen toestemming van het ministerie van BZK een koopprijs vrij op naam van ten hoogste € 355.000 gehanteerd wordt.

Artikel 2 Huurprijsgrenzen

1. De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen bedraagt maximaal het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid onder a, van de Wet op de huurtoeslag.

2. De aanvangshuurprijs voor middenhuurwoningen bedraagt ten minste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste € 1.050,- (prijspeil 2023). De maximale aanvangshuurprijs voor middenhuurwoningen wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de CPI van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Met de datum van inwerkingtreding van de Wet Betaalbare huur wordt voor de bepaling van de maximale aanvangshuurprijs aangesloten bij de definitie in die wet.

3. De in het eerste lid bedoelde maximale aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen en de in het tweede lid bedoelde minimale aanvangshuurprijs voor middenhuurwoningen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 27, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag.

4. De hoogte van de huurprijs van sociale huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 4, met toepassing van het derde lid, onder het maximale bedrag bedoeld in het eerste lid van dit artikel te blijven.

5. De hoogte van de huurprijs van middenhuurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 4, met toepassing van het tweede en derde lid, te blijven vallen binnen de bandbreedte genoemd in het tweede lid.

Artikel 3 Koopprijsgrens

1. De aanvangskoopprijs vrij op naam voor een sociale koopwoning is ten hoogste gelijk aan het bedrag zoals opgenomen in artikel 1 lid i.

2. De hoogte van de koopprijs van sociale koopwoningen dient, gerekend vanaf de datum van eerste verkoop gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 4, tweede lid, maximaal gelijk te zijn aan de op het moment van elke volgende levering geldende NHG-grens.

Artikel 4 Instandhoudingstermijnen

1. Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 25 jaren na eerste ingebruikname als sociale huurwoning beschikbaar te blijven.

2. Sociale koopwoningen dienen gedurende een termijn van 10 jaar na eerste ingebruikname als sociale koopwoning beschikbaar te blijven.

3. Middenhuurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 15 jaren na eerste ingebruikname voor de doelgroep als middenhuurwoningen beschikbaar te blijven.

4. De verplichting blijft ook in stand voor eventuele rechtsopvolgers van het eigendom van de betreffende woningen. Dit wordt door de eerste eigenaar mede geregeld door de verplichting om bij het Kadaster (o.g.v. artikel 3:17 lid 1 onder a BW) in te laten schrijven dat de woning louter verhuurd of verkocht mag worden volgens de voorwaarden uit deze verordening.

Artikel 5 Meldingsverplichting
1. De verhuurder dient gedurende de instandhoudingstermijn zoals bedoeld in artikel 4, lid 1 en 3 jaarlijks een rapportage te overleggen waaruit blijkt dat ten aanzien van de verhuur is voldaan aan de verplichtingen voortvloeiend uit deze verordening.

2. De verkopende partij dient bij verkoop van de koopwoning binnen de instandhoudingstermijn zoals bedoeld in artikel 4, lid 2, een rapportage te overleggen waaruit blijkt dat ten aanzien van de verkoop is voldaan aan de verplichtingen voortvloeiend uit deze verordening.

3. De in het eerste en tweede lid bedoelde rapportage wordt op 1 april van het jaar volgende op het jaar van rapportage overgelegd op een door het college voor te schrijven wijze en volgens een door het college vast te stellen format.

4. Het gestelde in dit artikel geldt niet voor toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19, eerste lid van de Woningwet.

Artikel 6 Hardheidsclausule
Het college kan één of meer artikelen van deze verordening buiten toepassing laten of daarvan ten gunste van de aanvrager afwijken, voor zover toepassing naar hun oordeel tot een klaarblijkelijke hardheid van bijzondere aard leidt.

Artikel 7 Inwerkingtreding
Deze verordening treedt in werking één dag na publicatie in het Gemeenteblad.

Artikel 8 Citeertitel
Deze verordening kan worden aangehaald als Verordening doelgroepen woningbouw Gorinchem 2023.

Toelichting

1. Aanleiding

In 2020 is de Woon- en tranfsormatievisie Gorinchem vastgesteld. Een van de doelen van de visie is dat je een woning kan vinden die je kan betalen, zodat je je geen zorgen hoeft te maken om in je levensonderhoud te voorzien. Voor lage en middeninkomens gaat dit niet altijd vanzelf. Vooral door de schaarste aan woningen zijn zowel koop- als huurprijzen gestegen. Inmiddels zijn de huizenprijzen wat gedaald door een stijgende hypotheekrente, maar de verwachting is dat het aanbod voorlopig nog laag blijft, zeker in het goedkopere segment. Daarom willen we de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen voor lage en middeninkomens beter borgen.

Het doel van de doelgroepenverordening is om in het bestemmingsplan (straks omgevingsplan) te kunnen vastleggen dat sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en middenhuurwoningen worden gerealiseerd en eventueel voor een bepaalde periode in dit segment blijven.

2. Artikelgewijze toelichting

Artikel 2 Huurprijsgrenzen

Er komen wijzigingen in de terminologie en definities van sociale en middenhuur op basis van de Wet betaalbare huur, waarvan de consultatie eind maart 2023 is afgelopen. Bij inwerkingtreding van de wet wordt in deze verordening van de terminologie en definities van deze wet uitgegaan.

Artikel 3 Koopprijsgrens

In het Besluit ruimtelijke ordening wordt als koopprijsgrens voor sociale koopwoningen een bedrag van € 200.000 aangehouden. In de huidige markt is dit een onrealistische grens geworden. Om die reden is BZK om toestemming gevraagd deze grens te mogen stellen op € 355.000.

Artikel 4 Instandhoudingstermijnen

De grondslag van de instandhoudingstermijnen en het vastleggen hiervan in een doelgroepenverordening is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarin worden minimale en maximale aantallen jaren aangegeven, te weten:

1. Sociale huur; instandhoudingstermijn is ten minste 10 jaar;
2. Sociale koop; instandhoudingstermijn is ten minste 1 jaar en ten hoogste 10 jaar;
3. Middeldure huur; instandhoudingstermijn is ten minste 10 jaar.

De gemeente heeft beleidsvrijheid om zelf instandhoudingstermijnen, passend binnen het Bro, vast te stellen. Gezien de druk op de woningmarkt in de gemeente Gorinchem stelt de gemeenteraad de volgende instandhoudingstermijnen vast:

1. Sociale huur; instandhoudingstermijn is ten minste 25 jaar na eerste ingebruikname;
2. Betaalbare koop; instandhoudingstermijn is 10 jaar na eerste ingebruikname;
3. Middeldure huur; instandhoudingstermijn is ten minste 15 jaar na eerste ingebruikname.

Als woningen binnen de instandhoudingstermijn van 10, 15 of 25 jaar worden onttrokken aan de opgelegde categorie, wordt in strijd gehandeld met de doelgroepenverordening. De gemeente treedt in die gevallen handhavend op door het opleggen van een last onder dwangsom.

Artikel 6 Hardheidsclausule

Het college kan van deze verordening afwijken als de toepassing in een bijzonder geval naar hun oordeel tot een klaarblijkelijke hardheid van overwegende aard leidt. Dat wil zeggen dat de toepassing van de verordening tot een onvoorzien en onredelijk nadelig gevolg zou leiden voor betreffende verhuurder of verkoper waarop de verordening van toepassing is.

Het gaat slechts om uitzonderlijke gevallen. Er kan niet vooraf worden geconcretiseerd om welke gevallen en welke gevolgen het kan gaan. Dat de verordening op zich genomen nadelig kan uitvallen voor een verhuurder of verkoper, is geen reden voor toepassing van de hardheidsclausule.

Inzet instrumenten woningmarkt

I&O 5 oktober 2023

Gemeente Gorinchem

Programma

A. Inleiding / terugblik
- WTV 2019 & ontwikkelingen daarna
- Instrumenten – proces & inzet extra instrumenten

B. Uitkomsten onderzoek
- Onderzoek schaarste & instrumenten
- Aanvullende gegevens 2022

C. Voorstel inzet instrumenten:
- Opkoopbescherming
- Doelgroepenverordening
- Verhoging kredietplafond voor voortzetting startersleningen

Gemeente Gorinchem

Inleiding

- WTV 2019 & ontwikkelingen daarna
- Instrumenten – proces & inzet extra instrumenten

Gemeente Gorinchem

Inleiding - WTV 2019 & ontwikkelingen daarna

- Woon- en transformatievisie (2019)
  - Een woning voor iedereen
  - Onderzoek inzet instrumentarium (middenhuur & goedkope koop)
  - Ondersteuning starters door invoeren starterslening
- Periode (enorme) prijsstijgingen > tekort beschikbare/betaalbare woningen neemt toe (kanteling markt 2022)
- Roep om instrumenten/maatregelen neemt toe

Gemeente Gorinchem

Inleiding – proces & inzet extra instrumenten

- Invoering starterslening per 1 mrt 2021 (verlengd per 15 maart 2023)
- I&O Instrumenten woningmarkt 11 maart 2021 (wat doen we al, wat kan nog meer)
  - Invoering zelfbewoningsplicht & antispeculatiebeding per 1 januari 2022
  - Opkoopbescherming en doelgroepenverordening nog niet
- Motie ‘opkoopbescherming’ (23 sept 21)
  - Regionaal onderzoek naar mogelijkheid invoering & inzet instrumenten
  - Rapport schaarste onderzoek & instrumenten woningmarkt (cijfers t/m 2021)
  - RIB 25 jan 23 / I&O 9 feb 2023
  - Aanvulling cijfers 2022 > volgt hierna
- Recent: initiatiefvoorstel starterswoningen – vraag om maatregelen

Gemeente Gorinchem

Uitkomsten onderzoek

- Onderzoek schaarste & instrumenten
- Aanvullende gegevens 2022

Gemeente Gorinchem

Uitkomsten onderzoek -

Uitkomsten onderzoek schaarste & instrumenten (2022)

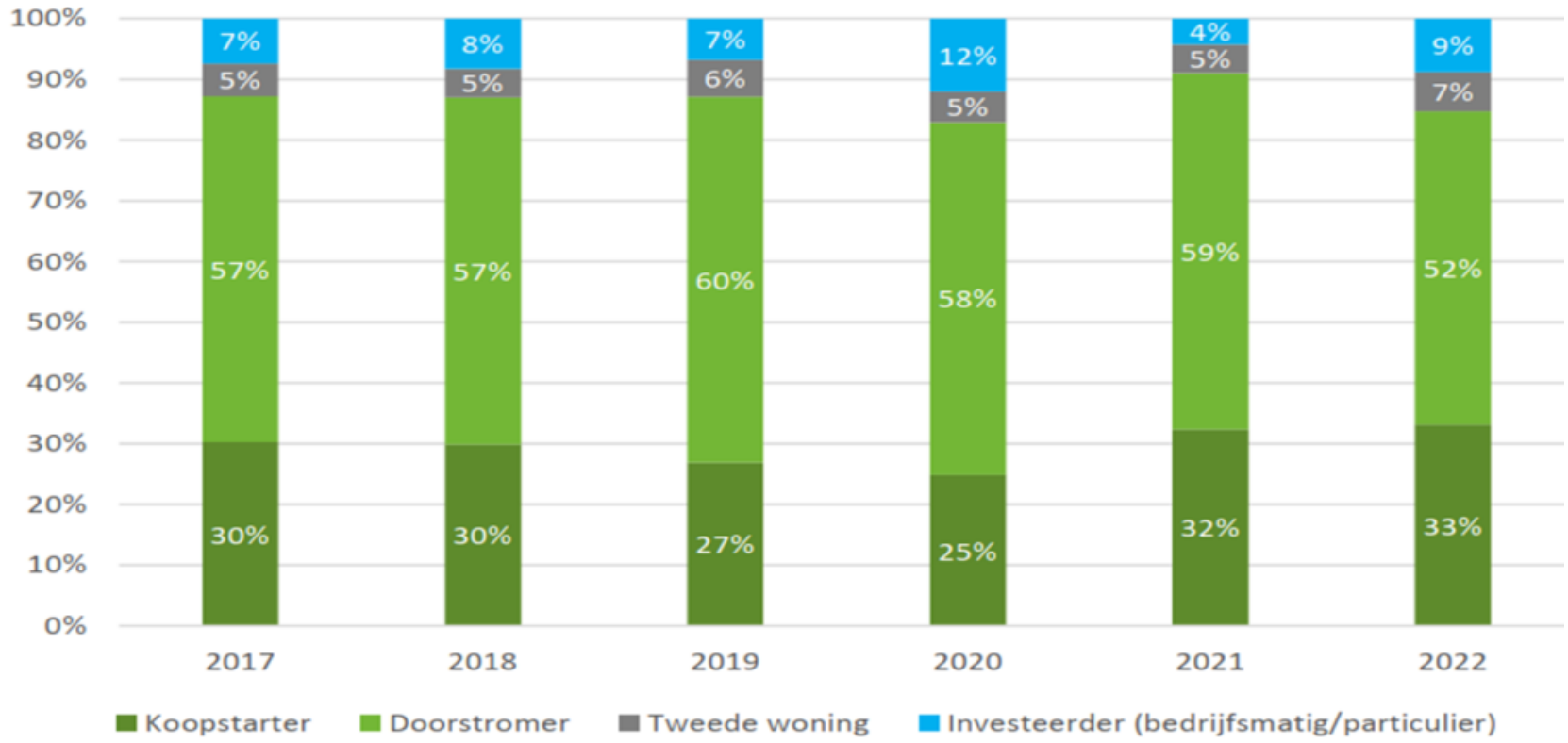
- Uitkomsten voor Gorinchem:
  - **Opkoopbescherming** ter overweging voor benedenstad, stalkaarsen en gildenwijk
  - Logische grens: woningen tot € 355.000

  Daarnaast extra instrumenten meest relevant voor Gorinchem:
  - **Doelgroepenverordening**
  - Koopconstructies > niet in voorstel

Gemeente Gorinchem

Uitkomsten onderzoek - Aanvullende gegevens 2022

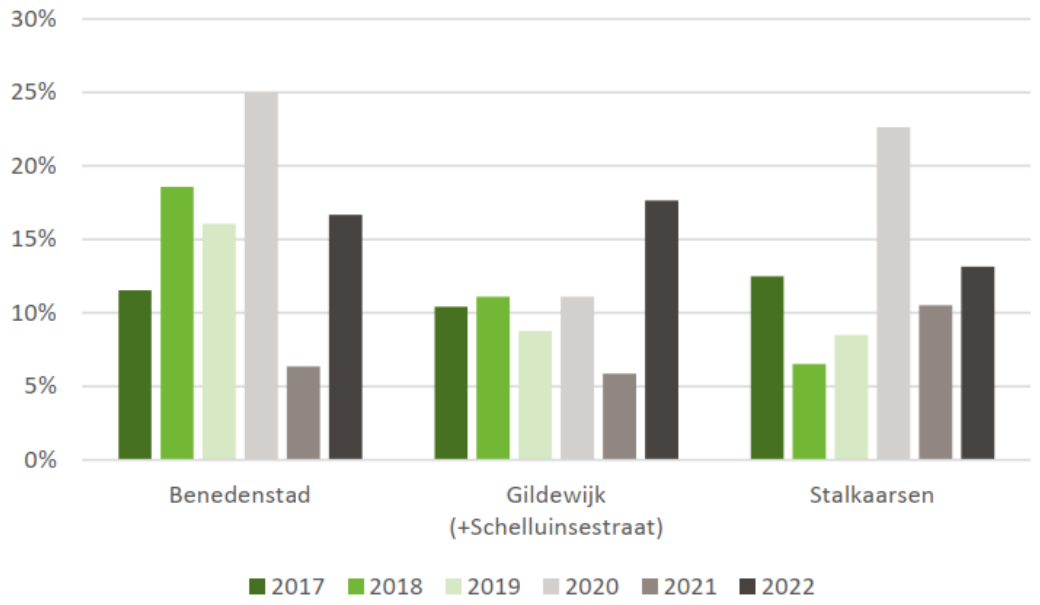
Figuur 3: Gemeente Gorinchem. Verkopen aan koopstarters, doorstromers en investeerders, 2017 - 2022



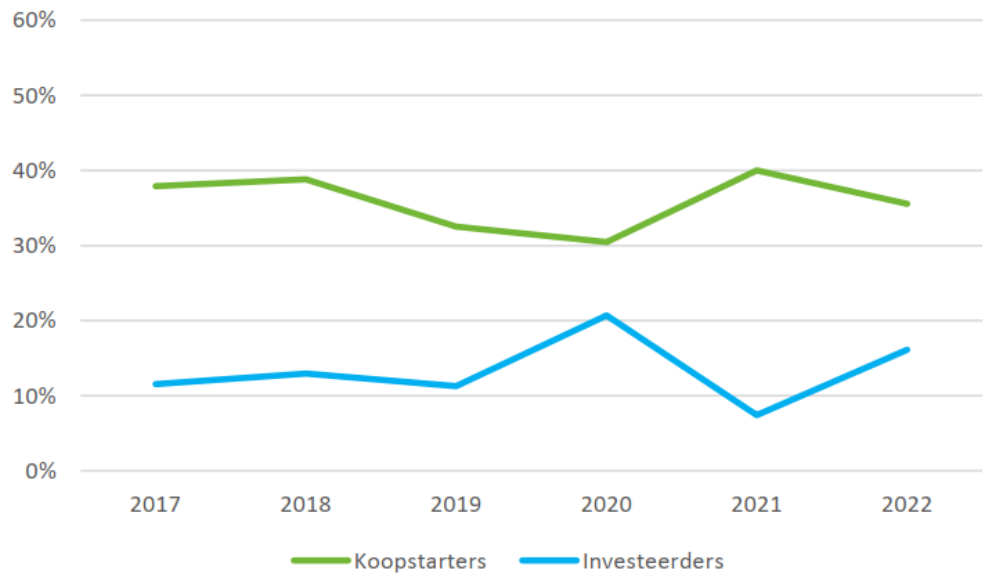
Gemeente Gorinchem

Uitkomsten onderzoek - Aanvullende gegevens 2022

Figuur 4: Gemeente Gorinchem. Ontwikkeling van het aandeel verkochte woningen aan investeerders per wijk, 2017 - 2021



Figuur 6: Gemeente Gorinchem. Aandeel verkochte woningen aan investeerders ten opzichte van aandeel aan koopstarters verkochte woningen in Benedenstad, Gildewijk en Stalkaarsen, 2017 - 2021



Gemeente Gorinchem

Voorstel inzet instrumenten

- Opkoopbescherming
- Doelgroepenverordening
- Verhoging kredietplafond voor voortzetten startersleningen

Gemeente Gorinchem

Voorstel nieuwe instrumenten

1. Opkoopbescherming (vanaf 1 januari 2022)

- Doel:

  tegengaan verkoop van woningen aan investeerder/verhuurder

- Hoe werkt het:
  - Vergunningstelsel > vergunning nodig om woning te verhuren.
  - In gebieden waar aantoonbare schaarste is (met evt leefbaarheidsproblemen).
  - Goedkope- en middeldure woningen (gemeente bepaalt, advies tot € 355.000).
  - Invoering voor 4 jaar.

Gemeente Gorinchem

Voorstel nieuwe instrumenten -

1. Opkoopbescherming

Argumenten voor

- Onderzoek > invoeren mogelijk
- Goedkope en betaalbare woningen beschikbaar voor eigen bewoning.
- Leefbaarheidsproblemen tegengaan.
- Geldt voor bestaande voorraad.
- Vraag naar maatregelen voor starters

Argumenten tegen

- Beperkt verkoopmogelijkheden voor eigenaren.
- Risico: onverbindend verklaard, vergoeding schade en proceskosten.
- Ook behoefte aan vrije sector-huur.
- Mogelijk waterbedeffect
- Administratieve lasten / structurele kosten (schatting € 75.000 per jaar).

Gemeente Gorinchem

Voorstel nieuwe instrumenten -

1. Opkoopbescherming

Afweging

- Uit schaarste-onderzoek blijkt in drie wijken aanleiding voor opkoopbescherming.
- Motie raad was aanleiding voor onderzoek, raad in I&O februari 2023 voorzichtig
- In 2021 afname van aan investeerders verkochte woningen. In 2022 toename, tegen de landelijke trend in

Voorstel:

- Huisvestingsverordening voorbereiden met opkoopbescherming.
- In PPN opgenomen kosten voor periode 2024 t/m 2027 € 75.000 per jaar

Gemeente Gorinchem

Voorstel nieuwe instrumenten

2. Doelgroepenverordening

- Mogelijkheid tot vastleggen in bestemmings (omgevings)plan:
  - percentage sociale huur, middenhuur en sociale koop
  - instandhoudingstermijnen
- Nieuwbouw en transformatie > maatwerk mogelijk

Gemeente Gorinchem

Voorstel nieuwe instrumenten

2. Doelgroepenverordening

Argumenten voor (voordelen)

- Woningsegmenten met instandhoudingstermijnen vastleggen in BP
- Maatwerk op planniveau mogelijk
- Overgangsrecht na invoering Ow.

Argumenten tegen (nadelen)

- Belasting voor ontwikkelaars/ kopers > evt invloed op verkoopbaarheid en grondopbrengsten
- Administratieve lasten/structurele kosten > speelt pas bij toepassing op planniveau

Gemeente Gorinchem

Voorstel nieuwe instrumenten –

2. Doelgroepenverordening

Afweging

- Blijft gelden onder de Omgevingswet
- Vaststellen voor 1 januari 2024 (Ow) > overgangsrecht
- Komende jaren beoordelen op planniveau, maatwerk mogelijk

Voorstel:

- Vaststellen doelgroepenverordening
- Bij toepassing op planniveau, kosten bepalen en regelen

Gemeente Gorinchem

(Voorstel) nieuwe instrumenten

3. Verhoging kredietplafonds voor voortzetting startersleningen

- februari 2023 besluit raad tot aanpassing & voortzetting starterslening
- februari 2023 kredietplafond verhoogd met € 250.000
- Periode maart – augustus 2023 > 10 leningen > fonds leeg
- Recent vastgesteld, nu voorstel financieel voor voortzetting
- Verhoging kredietplafond, financiële gevolgen beperkt (betalen <> ontvangen rente)
- Risico maximaal 10% uitstaand bedrag
- Voorstel € 500.000 (bedrag bepaalt wanneer terug bij de raad)

Gemeente Gorinchem

Dank voor jullie aandacht!

Gemeente Gorinchem