





Inventarisatie instrumentarium betaalbare woningbouw

Gemeenten Heerde, Epe en Hattem

6 augustus 2021

Definitief



COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

DATUM	6 augustus 2021
TITEL	Inventarisatie instrumentarium betaalbare woningbouw
OPDRACHTGEVER	Gemeenten Heerde, Epe en Hattem
AUTEUR(S)	Mattijs Letteboer Koen Klouwen
PROJECTNUMMER	246.102
STATUS	Definitief

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

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

BTW NL001826517B01
IBAN NL95RABO0146973909
KVK 09035291

Inhoud

1 Inleiding 4

2 Beleids- en communicatie-instrumenten 5

2.1 Woonvisie 5
2.2 Afwegingskader woningbouw 5
2.3 Beleidsregels sociale woningbouw 6
2.4 Voorlichting 7

3 Publiekrechtelijke instrumenten 8

3.1 Bestemmingsplan/omgevingsplan 8
3.2 Exploitatieplan 9
3.3 Doelgroepenverordening 9
3.4 Huisvestingsverordening 10
3.5 Toekomstige wetgeving 11

4 Privaatrechtelijke instrumenten 13

4.1 Prestatieafspraken 13
4.2 Anterieure overeenkomst, maatwerkafspraken 14
4.3 Anti-speculatiebeding en kettingbeding 15
4.4 Zelfbewoningsplicht 15
4.5 Grondprijsbeleid 16
4.6 Erfpacht 16

5 Overige instrumenten 18

5.1 Starterslening 18
5.2 Terugkoop-/verkoopregelingen 18
5.3 Alternatieve bouw- of woonvormen 20
5.4 Woningsplitsing/-omzetting 20

1 Inleiding

De gemeenten Heerde, Epe en Hattem willen graag inzicht in het beschikbare instrumentarium om betaalbare huisvesting voor woningzoekenden te bieden. Hoe kunnen de gemeenten sturen op het toevoegen van meer betaalbare woningen (in de sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop), en deze woningen ook voor de langere termijn beschikbaar houden voor mensen met een kleinere portemonnee?

In deze eerste inventarisatie geven we een overzicht van het mogelijke instrumentarium dat de gemeenten in kunnen zetten. Het gaat hierbij om juridische en andere beleidsinstrumenten die de gemeenten nu en in de nabije toekomst in kunnen zetten.
In het vervolg werken we de instrumenten om betaalbare koopwoningen te realiseren en in het segment te behouden verder uit. De instrumenten die in de nadere uitwerking aan bod komen zijn aan het icoontje (🔍) te herkennen. In die uitwerking gaan we verder in op de werking van de instrumenten, de eventueel benodigde inzet van middelen en geven we expliciet aan of en hoe externe partijen hier een rol bij spelen.

Leeswijzer

We bouwen deze inventarisatie op aan de hand van vier verschillende typen instrumenten: beleid en communicatie, publiekrechtelijke instrumenten, privaatrechtelijke instrumenten en overige instrumenten. Per instrument geven we een omschrijving. We sluiten deze omschrijving af met een overzicht van de kenmerken van het instrument. Daarbij gaan we in op:

- **Toepassingsbereik**: welk bereik heeft een instrument? Op welke woningcategorieën? En op nieuwbouw of bestaande bouw?
- **Betekenis voor beleid**: dit werkt twee kanten op. Heeft het instrument invloed op ander beleid? En moet dat dan aangepast worden? Of is er ander beleid nodig om het instrument in te zetten?
- **Afdwingbaarheid en juridische verankering**: wat is de positie van de gemeente bij een instrument? Kun je als gemeente dingen afdwingen op basis van het instrument? En op welke grond is dat dan geregeld?

Verwijzingen
Op sommige plekken in de tekst verwijzen we naar andere instrumenten. Door te klikken op deze **blauwe verwijzingen** ga je automatisch naar het instrument.

2 Beleids- en communicatie-instrumenten

Een eerste categorie instrumenten bestaat uit beleid en communicatie. Dit type instrument is een eerste stap naar meer richting geven aan betaalbare huisvesting. Het begint namelijk met een eigen visie van de gemeente ontwikkelen, en het is waardevol om die visie goed bij ontwikkelende partijen en stakeholders voor het voetlicht te brengen. Vanuit beleid ontstaat ook een scherper beeld van wat voor juridische instrumenten de gemeente wil/moet inzetten om haar doelen te bereiken. We behandelen in dit hoofdstuk de volgende vier instrumenten:

- Woonvisie
- Afwegingskader woningbouw
- Beleidsregels sociale woningbouw
- Voorlichting

2.1 Woonvisie

Met de woonvisie geeft de gemeente richting aan haar woonbeleid. Zorg voor voldoende woongelegenheid is immers een verantwoordelijkheid van de overheid. In de woonvisie schetst de gemeente hoe zij zich de komende jaren in gaat zetten op het gebied van wonen. Welke ambities heeft zij op dat vlak? Welke kaders geeft zij mij als het om te bouwen woningen gaat, of over de bestaande woningvoorraad? En wat verwacht zij van ontwikkelende partijen en andere stakeholders? De woonvisie is daarmee een belangrijk document, maar de uitwerking moet vaak in ander beleid of op andere manieren bestendigd worden. Bijvoorbeeld via **Prestatieafspraken**. Met de wijziging van de Woningwet (deze gaat waarschijnlijk per 1 januari 2022 in) wordt de woonvisie verplicht.

Kenmerken instrument

- **Toepassingsbereik**: met de woonvisie kan de gemeente kaders meegeven over alle segmenten. Ook kan het om zowel nieuwbouw als bestaande bouw gaan. De woonvisie blijft echter wel op hoofdlijnen.
- **Betekenis voor beleid**: de woonvisie is een op zichzelf staand beleidsstuk, maar heeft vaak wel relaties met bijvoorbeeld de omgevingsvisie, transitievisie warmte, etc. Uitspraken in de woonvisie kunnen gevolgen hebben voor ander (flankerend) beleid.
- **Afdwingbaarheid en juridische verankering**: de woonvisie is beleid dat is vastgesteld door de gemeenteraad. In die zin is het een belangrijke stok achter de deur richting ontwikkelende partijen en andere stakeholders. Echt afdwingbaar zijn uitspraken in de woonvisie niet. Wel moeten corporaties volgens de Woningwet “naar redelijkheid” bijdragen aan beleid dat in de woonvisie staat.

2.2 Afwegingskader woningbouw

Om plannen aan de voorkant te toetsen op volkshuisvestelijke aspecten (lees: voldoende betaalbare woningen toevoegen), is een afwegingskader woningbouw een handzaam instrument. In een afwegingskader (of toetsingskader) woningbouw kan de gemeente meer richting geven aan woningbouwplannen. Door bijvoorbeeld een percentage sociale huur, middenhuur of goedkope/sociale

koop op te nemen, geeft de afdeling wonen aan wat haars inziens wenselijk is bij woningbouwplannen. Dat 'wensenlijstje' kan worden meegegeven aan projectleiders die plannen beoordelen en in behandeling nemen, of in eventuele regie-/omgevingstafels voor planbeoordeling worden ingebracht vanuit wonen. Op deze manier wordt het bouwen van de benodigde woningcategorieën onderdeel van planbeoordeling. Een bijkomend voordeel is dat een afwegingskader voor duidelijkheid richting initiatiefnemers zorgt: zij hebben een helder overzicht in hoe de programmatische ruimte voor initiatieven in moet worden gevuld.

Kenmerken instrument

- **Toepassingsbereik**: met een afwegingskader kan de gemeente richting geven aan nieuwbouw. Dat kan gaan om alle segmenten: van sociale huur tot dure koop.
- **Betekenis voor beleid**: een afwegingskader legt een door de gemeenteraad vastgesteld programma neer voor nieuwbouwplannen. Uiteindelijk dient dit als input bij de integrale afweging van plannen. Het is altijd mogelijk om (gefundeerd) af te wijken van uitgangspunten in een afwegingskader. Een kader zorgt echter voor een stevig uitgangspunt in planbeoordeling.
- **Afdwingbaarheid en juridische verankering**: een afwegingskader legt een programma voor aan ontwikkelende partijen. Het vormt de basis voor het beoordelen van plannen. Het is daarmee echter geen juridisch afdwingbaar kader. Het helpt slechts aan de voorkant om het woningbouwprogramma te laten aansluiten bij de wensen van de gemeente. Uiteindelijk wordt later in de planvorming vastgelegd hoe het woningbouwprogramma er precies uit komt te zien.

2.3 Beleidsregels sociale woningbouw

Voor woningbouwplannen op gronden die de gemeente niet in eigendom heeft, is het raadzaam op een andere manier wensen met betrekking tot sociale woningbouw vast te leggen. Een eerste manier om dit te doen, is via beleidsregels sociale woningbouw. Deze zorgen voor een eenduidige manier om wensen ten opzichte van sociale woningbouw te uiten bij ontwikkelende partijen. In beleidsregels sociale woningbouw neemt de gemeente regels op die voor ontwikkelaars als uitgangspunt voor het realiseren van sociale woningbouw dienen. Sociale woningbouw kan zowel sociale huur als sociale koop zijn. De gemeente kan voor woningbouwplannen een percentage opnemen dat in de het sociale segment moet worden gerealiseerd. Aanvullend kan de gemeente bijvoorbeeld een compensatieregeling opnemen (wanneer het gewenste percentage sociaal niet gerealiseerd wordt), voor sociale huur een instandhoudingstermijn, en kwalitatieve eisen voor sociale woningbouw opnemen.

Kenmerken instrument

- **Toepassingsbereik**: beleidsregels sociale woningbouw zijn van toepassing op nieuwbouwprojecten. De grens voor sociale huur staat vast. Dit kan overigens ook om sociale huur van particuliere verhuurders gaan. De grens van sociale koop kan de gemeente zelf vaststellen. Beleidsregels sociale woningbouw zijn met name nuttig op grond die niet van de gemeente is: bij eigen grond kan de gemeente namelijk gemakkelijker meer 'dwingend' sturen.
- **Betekenis voor beleid**: beleidsregels sociale woningbouw kunnen op zichzelf staand worden opgesteld. Wel kan een eventuele compensatieregeling in ander beleid worden vastgelegd.
- **Afdwingbaarheid en juridische verankering**: beleidsregels sociale woningbouw zijn geen juridisch afdwingbaar instrument. De regels Om deze regels te borgen, moeten ze worden vastgelegd in **Anterieure overeenkomst**, maatwerkafspraken met ontwikkelende partijen.

2.4 Voorlichting

Via voorlichting brengt de gemeente haar wensen met betrekking tot betaalbare woningbouw voor het voetlicht van ontwikkelende partijen. Voorlichting kan daarmee draagvlak creëren voor het realiseren van betaalbare woningen. Voorlichting is geen instrument waarmee regels worden meegegeven, en is daardoor het minst 'concreet' en sturend van de beleids- en communicatie-instrumenten die we inventariseren. Wel is het een nuttig '*no regret*'-instrument. Niet alleen om als gemeente je ambities en wensen duidelijk te maken, maar ook als opstapje naar samenwerking met ontwikkelende partijen.

Kenmerken instrument

- **Toepassingsbereik**: voorlichting kan voor alle woningbouwcategorieën toegepast worden.
- **Betekenis voor beleid**: het voorlichten van ontwikkelende partijen vraagt niet om beleidsaanpassingen van de gemeente. Wel staat het natuurlijk sterker als de gemeente haar wensen ten opzichte van betaalbare woningen in beleid heeft vastgelegd.
- **Afdwingbaarheid en juridische verankering**: voorlichten is geen manier om betaalbare woningbouw af te dwingen bij woningbouwprojecten.

3 Publiekrechtelijke instrumenten

Publiekrechtelijke instrumenten zijn gebaseerd op wetgeving die de relatie tussen overheid en private partijen vastlegt. Dit zijn met name instrumenten die betrekking hebben op ruimtelijke ordening, maar ook instrumenten die uitvloeien uit de Huisvestingswet. We onderscheiden op publiekrechtelijk gebied vier mogelijke instrumenten:

- Bestemmingsplan/omgevingsplan
- Exploitatieplan
- Doelgroepenverordening
- Huisvestingsverordening

Als laatste staan we stil bij een drietal toekomstige wetten of wetswijzigingen die nieuwe (of andere) instrumenten opleveren om in te zetten.

3.1 Bestemmingsplan/omgevingsplan

Een bestemmingsplan is een juridisch sterke manier om betaalbare woningen af te dwingen binnen woningbouwprojecten. In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat gemeenten in het bestemmingsplan “ten behoeve van de uitvoerbaarheid van de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen” percentages van woningbouwcategorieën kunnen opnemen. De categorieën die de gemeente mag hanteren in het bestemmingsplan liggen vast:

- Sociale huur
- Sociale koop: dit zijn woningen tot maximaal € 200.000[1]
- Middenhuur: sinds 2017 kunnen ook geliberaliseerde huurwoningen voor middenhuur in het bestemmingsplan worden opgenomen. De bovengrens voor middenhuur kan de gemeente zelf vaststellen. Deze grens moet wel jaarlijks geïndexeerd worden/

Naast woningcategorieën kan in het bestemmingsplan een instandhouding van woningen voor bepaalde doelgroepen worden opgenomen. Dit gaat via een doelgroepenverordening. Deze werken we **Doelgroepenverordening** uit.

Veranderingen onder de Omgevingswet
Onder de Omgevingswet komen bestemmingsplannen te vervallen, en dient een gemeente één omgevingsplan voor haar hele grondgebied te hebben.

Kenmerken instrument

- **Toepassingsbereik**: het opnemen van percentages in een bestemmingsplan geeft de mogelijkheid tot sturing bij nieuwbouwwoningen. Het gaat om sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en

[1] Het Rijk heeft bekend gemaakt dat in de Omgevingswet de maximumgrens voor een sociale koopwoning in een bestemmingsplan wordt verlegd naar de NHG-kostengrens (€ 324.500, prijspeil 2021). Nu gebeurt dat via een experiment – bij invoering van de Omgevingswet wordt dit regel.

middenhuurwoningen. Bestemmingsplanwijzigingen kunnen zowel op grond van de gemeente als op grond van derden worden doorgevoerd.

- **Betekenis voor beleid**: om percentages voor sociale koop en middenhuur op te nemen, moet de gemeente deze categorieën definiëren. Om eventueel een instandhoudingstermijn op te nemen, moet de gemeente een doelgroepenverordening vastleggen.
- **Afdwingbaarheid en juridische verankering**: een bestemmingsplan is bindend. De eisen die daarin zijn opgenomen, zijn publiekrechtelijk vastgelegd. Bestemmingsplannen zijn verankerd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Bestemmingsplannen zorgen voor een publiekrechtelijke borging van eisen vanuit de gemeente, en vormen dus een stevig instrument om te sturen op woningbouw. De gemeente kan een dwangsom opleggen bij overtredingen.

3.2 Exploitatieplan

Een verdere uitwerking van het bestemmingsplan is het exploitatieplan. Exploitatieplannen zijn een manier om verder sturing te geven aan bouwplannen op grond die niet in eigendom is van de gemeente. Een exploitatieplan is verplicht om op te stellen, als de gemeente en grondeigenaar er niet in slagen een **Anterieure overeenkomst**, maatwerkafspraken te sluiten. In een exploitatieplan is het mogelijk bepalingen op te nemen over drie woningbouwcategorieën (sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en particulier opdrachtgeverschap). In het exploitatieplan kan de gemeenteraad exact aangeven hoeveel van dit type woningen er moeten komen en waar die moeten komen. Let op: eisen aan de woningbouwcategorieën in het exploitatieplan zijn alleen toegestaan als het bestemmingsplan al een regeling over de categorie bevat.

Kenmerken instrument

- **Toepassingsbereik**: een exploitatieplan heeft betrekking op nieuwbouw op gronden die de gemeente niet in eigendom heeft. Het kan gaan over sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en particulier opdrachtgeverschap.
- **Betekenis voor beleid**: om bepalingen met betrekking tot woningbouwcategorieën op te nemen, moeten deze al in het bestemmingsplan opgenomen zijn.
- **Afdwingbaarheid en juridische verankering**: de Wet ruimtelijke ordening maakt het mogelijk een exploitatieplan op te stellen, mocht het niet lukken een anterieure overeenkomst te sluiten met een ontwikkelende partij. Hiermee wordt in plaats van een privaatrechtelijke overeenkomst een publiekrechtelijk instrument ingezet. Een exploitatieplan is in feite een soort anterieure overeenkomst, die vanuit de gemeente wordt “opgelegd”.

3.3 Doelgroepenverordening

Met bestemmingsplannen kan de gemeente borgen dat bepaalde woningbouwcategorieën worden gebouwd. Dat wil nog niet zeggen dat deze woningen ook voor een langere termijn beschikbaar blijven in die segmenten. Om dit te kunnen borgen, kan de gemeente een doelgroepenverordening opstellen. Met een doelgroepenverordening regelt de gemeente dat bepaalde woningcategorieën voor een specifieke periode worden ‘vastgehouden’. Binnen de gestelde periode mogen die woningen dus niet voor een andere doelgroep worden ingezet dan in de doelgroepenverordening is vastgelegd. Om de verordening toe te passen moet dit in het betreffende bestemmingsplan en het bijbehorende exploitatieplan worden vastgelegd. In de doelgroepenverordening kan het volgende geregeld worden:

- De maximale aanvangsprijs van woningen. Dit gaat om sociale huur, sociale koop en middenhuur, inclusief wijze van indexering
- De doelgroepen (aan de hand van inkomensgrenzen)
- Instandhoudingstermijnen: verzekering van instandhouding voor de daarvoor aangewezen doelgroepen gedurende een bepaalde periode (sociale huur en middenhuur minimaal 10 jaar, sociale koop 1 tot 10 jaar)

Veranderingen onder de Omgevingswet
Met het ingaan van de Omgevingswet (vooralsnog gaat deze op 1 januari 2022 in, maar de kans op uitstel is groot) wordt het omgevingsplan de nieuwe standaard in plaats van het bestemmingsplan. In het omgevingsplan hoeft er geen losse doelgroepenverordening meer worden opgesteld: hierin kunnen woningcategorieën integraal opgenomen worden.

Kenmerken instrument

- **Toepassingsbereik**: met de doelgroepenverordening kan de gemeente sturen op het gebied van nieuwbouw. Dat geldt voor sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en middenhuurwoningen.
- **Betekenis voor beleid**: om een doelgroepenverordening te laten werken, moet deze worden opgenomen in bestemming- en exploitatieplannen. Naast de alertheid hierop vergt het monitoren en eventueel handhaven van de instandhoudingstermijnen aandacht van de gemeente.
- **Afdwingbaarheid en juridische verankering**: de doelgroepenverordening is op zichzelf geen dwingend instrument. Dat wordt het wel wanneer de deze verordening wordt opgenomen binnen bestemmings- en exploitatieplannen. De gemeente kan handhaven wanneer niet aan de eisen vanuit de doelgroepenverordening wordt voldaan.

3.4 Huisvestingsverordening

Met bestemmingsplannen en exploitatieplannen stuurt de gemeente op het toevoegen van betaalbare woningen. Met de doelgroepenverordening kan de gemeente nieuwbouwwoningen voor een langere termijn behouden voor bepaalde doelgroepen. De huisvestingsverordening is juist een instrument waarmee kan worden gestuurd op het toewijzen van bestaande woningen.

De huisvestingsverordening valt onder de Huisvestingswet. In Nederland geldt het principe van vrije vestiging: mensen zijn vrij om te kiezen waar zij wonen. De huisvestingsverordening kan hier grenzen aan stellen. Daar hangen dan wel regels aan: de huisvestingverordening kan alleen gebruikt worden als het noodzakelijk en geschikt is “voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte”. De gemeenteraad kan in een huisvestingsverordening voor maximaal vier jaar regels geven die betrekking hebben op:

- Het in gebruik nemen of geven van woonruimte in de huursector
    - In de huisvestingsverordening moet de gemeenteraad een huisvestingsvergunning opnemen. Deze maakt het mogelijk om voor categorieën huurwoningen (in ieder geval sociale huur) in te stellen dat alleen mensen met zo’n vergunning in een woning mogen trekken.

    - De gemeente kan bepalen dat mensen met een economische of maatschappelijke binding aan de gemeente, een kern in de gemeente of woningmarktregio voorrang krijgen. Dit mag om maximaal 50% gaan van de vergunningsaanvragen.
- Wijzigingen in de bestaande woonruimtevoorraad – zowel in de koop- als huursector
    - De gemeente kan bepalen beperkingen opleggen bij het wijzigen van gebruik van woningen. Dit moet vanuit het oogpunt gebeuren dat wijzigingen schaarste in de hand werken (ze worden bijvoorbeeld onttrokken aan de woningmarkt door verkamering).

Kenmerken instrument

- **Toepassingsbereik**: met de huisvesting kan de gemeente sturen op het gebruik van de bestaande woningvoorraad. Het gaat om toewijzingen in de huursector, en om het wijzigen van woningen in zowel de huur- als koopsector.
- **Betekenis voor beleid**: om een huisvestingsverordening in te stellen moet de gemeente schaarste op de (betaalbare) woningmarkt aan kunnen tonen. Daarnaast vraagt de Huisvestingswet dat er overleg plaats moet vinden met regiogemeenten en relevante stakeholders (zoals woningcorporaties). Met de huisvestingsverordening is de gemeente verplicht een huisvestingsvergunningstelsel op te zetten.
- **Afdwingbaarheid en juridische verankering**: de huisvestingsverordening is verankerd in de Huisvestingswet. Deze wet maakt het mogelijk om te sturen in een markt die in principe vrij is. Met een vergunningstelsel reguleert de huisvestingsverordening de toewijzing en het gebruik van woningen. Daarmee is ook de handhaving geborgd: zonder vergunning is het niet toegestaan een woning te verhuren of te wijzigen.

3.5 Toekomstige wetgeving

Wetgeving is altijd aan verandering onderhevig. Zo ook de wetgeving die invloed hebben op het in te zetten instrumentarium op het gebied van betaalbare woningen. We zetten hier een aantal voorziene wijzigingen op een rij.

Omgevingswet

De Omgevingswet wordt naar verwachting in 2022 ingevoerd. In de Omgevingswet worden verschillende wetten die betrekking hebben op het ruimtelijk domein samengevoegd. Met het invoeren van de Omgevingswet veranderen voor ‘wonen’ een paar belangrijke dingen:

1. Ten eerste worden bestemmingsplannen opgevolgd door ‘**omgevingsplannen**’. Elke gemeente moet onder de Omgevingswet één omgevingsplan hebben voor haar gehele grondgebied.
2. De **doelgroepenverordening** zoals we die nu kennen komt onder de Omgevingswet te vervallen. Deze kan voortaan direct in een Omgevingsplan worden opgenomen, en hoeft dus niet via een aparte verordening te worden vastgelegd in een bestemmings- en exploitatieplan.
3. Onder de Omgevingswet wordt naar alle waarschijnlijkheid de **grens voor sociale koopwoningen** (nu is dat € 200.000) opgerekt naar de NHG-grens (€ 324.500, prijspeil 2021). Daarmee worden de mogelijkheden voor gemeenten verruimd om prijscategorieën op te nemen in bijvoorbeeld de Huisvestingsverordening en het omgevingsplan.

-

Opkoopbescherming

Bij het aannemen van de gewijzigde Woningwet stemden de Tweede en Eerste Kamer ook in met een amendement over het invoeren van de opkoopbescherming. De opkoopbescherming wordt niet in de Woningwet, maar in de Huisvestingswet opgenomen. Het is in feite een aanvulling op de huisvestingsverordening. Naast regels over het in gebruik nemen of geven van woonruimte in de huursector en regels rond wijzigingen in de bestaande woonruimtevoorraad, komt er een derde 'poot' bij. De gemeente kan ervoor kiezen een opkoopbescherming in te voeren in buurten waar schaarste is aan goedkope en middeldure koopwoningen of wanneer de leefbaarheid van een buurt onder druk staat door het opkopen van woningen voor de verhuur. De opkoopbescherming zorgt ervoor dat in gebieden waar schaarste is, huizen niet zomaar kunnen worden opgekocht voor de verhuur. Dit is afdwingbaar doordat er voor verhuur een verhuurvergunning moet worden afgegeven. Op die manier blijven meer koopwoningen beschikbaar voor mensen die er zelf in gaan wonen. Er zijn drie uitzonderingen wanneer deze opkoopbescherming niet geldt:

1. Woningen die aan familie worden verhuurd
2. Woningen die onderdeel zijn van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand
3. Woningen die tijdelijk worden verhuurd: voorwaarde is dat de eigenaar de woning minimaal één jaar zelf heeft bewoond, en dat het niet om toeristische verhuur gaat

Overigens kunnen gemeenten zelf extra uitzonderinggevallen vaststellen die bij de problematiek en samenstelling van de buurt passen. De opkoopbescherming treedt naar verwachting per 1 januari 2022 in.

Wet goed verhuurderschap

In het wetsvoorstel goed verhuurderschap is onder andere opgenomen dat gemeenten de bevoegdheid krijgen een verhuurdervergunning te eisen bij verhurende partijen. Ze krijgen de mogelijkheid een verordening op te stellen met algemene regels om een werkwijze voor te schrijven voor alle verhuurders en verhuurbemiddelaars die werkzaam zijn in de gemeente.
De gemeente kan een verplichte verhuurdervergunning instellen voor verhurende partijen. Dit zorgt ervoor dat de gemeente een verbod kan instellen op woonruimte zonder vergunning. De verordening waarin de zo'n verbod op kan nemen, moet aan een aantal eisen voldoen. De gemeente moet bepaalde categorieën van woonruimten die gelegen zijn in bepaalde gebieden in de gemeente aanwijzen. Daarbij moet zijn onderbouwen waarom het noodzakelijk is om een verbod in te stellen: op basis van leefbaarheid of bescherming van huurders. Een uitzondering qua onderbouwing is woonruimte voor arbeidsmigranten: daarvoor hoeft geen gebied in de gemeente aangewezen te worden.

4 Privaatrechtelijke instrumenten

Privaatrecht is in principe van toepassing op burgers of bedrijven onderling. Maar ook de gemeente kan als private partij handelen. Daarbij is het wel belangrijk dat als de gemeente via de publiekrechtelijke bevoegdheden heeft om dingen te regelen, zij dit niet óók via de privaatrechtelijke weg mag doen. Dit wordt ook wel de doorkruisingsleer genoemd. We onderscheiden de volgende privaatrechtelijke instrumenten:

- Prestatieafspraken
- Anterieure overeenkomst, maatwerkafspraken
- Ketting-/anti-speculatiebeding
- Zelfbewoningsplicht
- Grondprijsbeleid
- Erfpacht

4.1 Prestatieafspraken

Met prestatieafspraken kan de gemeente meer richting geven aan ontwikkelingen in de sociale huursector. Het kan gaan om afspraken over toe te voegen sociale huurwoningen, maar vaak gaat het meer over afspraken over de bestaande woningvoorraad.

Prestatieafspraken zijn een vrijwillige maar niet vrijblijvende overeenkomst tussen drie partijen: huurdersorganisatie, gemeente en corporatie. De belangrijkste reden voor het maken van prestatieafspraken is dat samenwerking nodig is om volkshuisvestingsdoelen te bereiken. Er is een onderlinge afhankelijkheid. De gemeente kan beleid maken, maar er gebeurt weinig als de corporatie niet bijdraagt aan de uitvoering. Via het maken van prestatieafspraken draagt de corporatie ‘naar redelijkheid’ bij aan de doelen die de gemeente in haar woonvisie stelt.
Er zijn geen vormvereisten voor prestatieafspraken. Er waren vroeger een aantal onderwerpen die aan bod moesten komen, maar dit is met wetswijzigingen verdwenen. Wel zijn er een aantal onderwerpen die in de prestatieafspraken aan bod moeten komen, als de partijen daar iets mee willen:

- **Verhogen maximale huurverhoging van inflatie + 1%**: als corporaties een hogere huurverhoging dan inflatievolgend willen doorvoeren, moeten zij dit in de prestatieafspraken vastleggen. En het mag alleen als de “normale” huurverhoging tot onvoldoende investeringscapaciteit leidt.
- **Investeringen bij inkomensafhankelijke huurverhoging**: corporaties mogen voor hoge middeninkomens in een sociale huurwoning extra huurverhogingen doorvoeren. Daar moeten wel investeringen tegenover staan. Deze moeten concreet worden vastgelegd in prestatieafspraken.
- **Vrije toewijzingsruimte**: vanaf 1 januari 2022 geldt dat er 7,5% vrije toewijzingsruimte is (hiervoor was dat 10%). Deze 7,5% kan worden opgerekt naar 15%, mits in prestatieafspraken vastgelegd.

Kenmerken instrument

- **Toepassingsbereik**: de prestatieafspraken gaan in de regel over sociale huur. Al kunnen corporaties ook afspraken maken het gebied van middenhuur en sociale koop. Dit is maar beperkt mogelijk. Prestatieafspraken kunnen over zowel nieuwbouw als bestaande woningen gaan.

- **Betekenis voor beleid**: prestatieafspraken worden op basis van de woonvisie gemaakt. Een scherpe woonvisie helpt om scherpe prestatieafspraken te maken.
- **Afdwingbaarheid en juridische verankering**: het maken van prestatieafspraken is wettelijk vastgelegd in de Woningwet. Vervolgens zijn prestatieafspraken geen publiek- maar privaatrechtelijke afspraken tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties. Daarmee zijn ze bindend. Niet nakomen van afspraken kan in een uiterst geval tot een gang naar de minister of rechter leiden.

4.2 Anterieure overeenkomst, maatwerkafspraken

Via anterieure overeenkomsten is het mogelijk om te sturen op betaalbare woningen in nieuwbouwprojecten, wanneer de gemeente de betreffende grond niet in eigendom heeft. Een dergelijke overeenkomst wordt afgesloten voorafgaand aan een (wijziging van het) bestemmingsplan. Een anterieure overeenkomst is privaatrechtelijk van aard en wordt gesloten op basis van vrijwilligheid. Er is wel een stok achter de deur: als de gemeente en ontwikkelende partijen niet tot elkaar kunnen komen, moet de gemeente een exploitatieplan opstellen. Daarin kunnen alsnog eisen worden opgenomen over betaalbare woningen.
In de basis is een anterieure overeenkomst het vastleggen van afspraken tussen een gemeente en particuliere partijen over het ontwikkelen van een perceel. In een anterieure overeenkomst wordt vastgelegd wat de bijdrage is aan bijvoorbeeld de aanleg van wegen of openbare voorzieningen, de kosten voor aanpassing van het bestemmingsplan, et cetera. Daarnaast kunnen er afspraken worden gemaakt over de te bouwen woningen: bijvoorbeeld het type woningen (segment, prijs, grootte) en de manier waarop de woningen worden bestemd en behouden. Vervolgens past de gemeente het bestemmingsplan conform de anterieure overeenkomst aan, zodat kan worden begonnen met de bouw.

Als partijen meer middenhuurwoningen willen realiseren, kunnen zij op basis van vrijwilligheid onderling (privaatrechtelijke) afspraken maken en zo tot lokaal maatwerk komen. Met beleggers, ontwikkelaars of grootgrondeigenaren kan de gemeente, los van concrete bouwplannen, maatwerkafspraken maken. Deze zijn vergelijkbaar met de prestatieafspraken tussen gemeente, corporatie en huurdersorganisaties, maar dan toegespitst op de realisatie van middenhuurwoningen. In de wet is vastgelegd dat gemeenten geen verdergaande voorschriften mogen stellen dan waarin de publiekrechtelijke kaders voorzien. Om die reden mogen afspraken over een aantal thema's *niet* privaatrechtelijk worden gemaakt:

- Woningkwaliteit (Bouwbesluit 2012). Wel over de woninggrootte/-type.
- Vergunningverlening (Wabo). Er kan niet privaatrechtelijk worden afgesproken dat de gemeente de vergunning verleent of dat de gemeente andere termijnen of criteria hanteert dan zijn vastgelegd in de Wabo.
- Woningtoewijzing (Huisvestingswet). Er kan privaatrechtelijk geen afspraak gemaakt worden over toewijzing aan personen uit de beoogde doelgroep (is publiekrechtelijk).

Kenmerken instrument

- **Toepassingsbereik**: anterieure overeenkomsten en maatwerkafspraken zijn van toepassing op nieuwbouwwoningen.
- **Betekenis voor beleid**: anterieure afspraken zijn met name nuttig bij het ontbreken van een doelgroepenverordening. Met bijvoorbeeld een afwegingskader of beleidsregels sociale woningbouw heeft de gemeente een steviger vertrekpositie dan zonder.

- **Afdwingbaarheid en juridische verankering**: de Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft als uitgangspunt dat er een vrijwillige overeenkomst wordt gesloten bij bouwplannen. Dit is de anterieure overeenkomst. Als deze afspraken gesloten zijn, zijn ze bindend. Als stok achter de deur kan de gemeente via de publiekrechtelijke weg proberen regels op te leggen: via bijvoorbeeld een exploitatieplan.

4.3 Anti-speculatiebeding en kettingbeding

Met een anti-speculatiebeding kan de gemeente ervoor zorgen dat woningen niet worden gekocht, om vervolgens snel weer met winst worden doorverkocht. Daarmee borgt de gemeente dat (betaalbare) woningen ook daadwerkelijk bij woningzoekenden terechtkomen. Een kettingbeding doet dit ook, maar op een andere manier. Een kettingbeding zorgt ervoor dat de eerste voorwaarden (bijvoorbeeld de maximale verkoopprijs) ook bij latere verkopen geldend is.

Een anti-speculatiebeding wordt opgenomen in het koopcontract van nieuwbouwwoningen die worden gerealiseerd voor een specifieke doelgroep. Het beding is erop gericht om speculatie in de eerste jaren van bewoning te voorkomen. Dit wordt bewerkstelligd door in het koopcontract (afgesproken in anterieure overeenkomsten met ontwikkelende partijen) als voorwaarde op te nemen dat gedurende een bepaalde termijn de woning niet zonder toestemming van de gemeente verkocht mag worden. Indien er toestemming voor verkoop wordt gegeven, dan wordt aan de hand van een rekensom de maximale verkoopprijs vastgesteld (waarbij de oorspronkelijke aankoopprijs wordt geïndexeerd en wordt vermeerderd met aantoonbare meerkosten). Wordt na verkoop geconstateerd dat de woning tegen een hogere prijs is verkocht, dan is de verkopende partij hierover een boete verschuldigd.
Woningen waar een kettingbeding in het koopcontract is opgenomen, kunnen wel ‘gewoon’ verkocht worden, maar moeten dan wel aan de eisen van het eerste koopcontract voldoen. Een kettingbeding wordt meestal ook in combinatie met een boeteclausule opgenomen.

Kenmerken instrument

- **Toepassingsbereik**: anti-speculatiebedingen en kettingbedingen zijn van toepassing op nieuwbouwwoningen in de koopsector. Ze kunnen zowel worden ingezet op grond die van de gemeente is, als op grond van private partijen.
- **Betekenis voor beleid**: de gemeente dient een maximumprijs vast te stellen waar zo’n beding van toepassing is.
- **Afdwingbaarheid en juridische verankering**: een kettingbeding en anti-speculatiebeding wordt opgenomen in anterieure overeenkomsten met ontwikkelende partijen. Het naleven van deze regels gaat via de makelaar en notaris. Het gaat immers over een privaatrechtelijke overeenkomst. De notaris heeft de plicht op de bepalingen in de koopovereenkomst te wijzen voor deze kan worden gesloten. Dit geldt ook voor de verkoper en verkopend makelaar. Bij naleving is de verkoper hoofdaansprakelijk.

4.4 Zelfbewoningsplicht

Een andere manier om woningen voor een langere tijd beschikbaar te houden voor woningzoekenden is een zelfbewoningsplicht. Dit instrument gaat een stap verder dan een anti-speculatiebeding. De zelfbewoningsplicht dwingt huiseigenaren om een aangekochte woning voor een bepaalde periode zelf te bewonen. Een zelfbewoningsplicht wordt al geruime tijd op verschillende manieren ingezet. Hij is

bijvoorbeeld inzetbaar via **Erfpacht** of bij nieuwbouw door derden (via anterieure overeenkomsten, zodat de zelfbewoningsplicht wordt opgenomen in de koopovereenkomst). Ook via de nieuwe opkoopbescherming is er in feite een zelfbewoningsplicht in te regelen, al werkt deze op een andere manier (zie: **Opkoopbescherming**).

Eigenschappen instrument

- **Toepassingsbereik**: een zelfbewoningsplicht die door de gemeente is opgelegd is alleen toegestaan op nieuwbouw. Het gemakkelijkst is het als dit grond van de gemeente is. Als het om grond van derden gaat, kan de gemeente via anterieure overeenkomsten of exploitatieplannen een zelfbewoningsplicht opnemen. Verkopers van woningen staan wel vrij om zelfbewoningsplicht op te leggen voor bestaande woningen.
- **Betekenis voor beleid**: de gemeente kan een maximale woningprijs definiëren om aan te geven voor welke woningen een zelfbewoningsplicht geldt.
- **Afdwingbaarheid en juridische verankering**: een zelfbewoningsplicht kan worden opgenomen in anterieure overeenkomsten en exploitatieplannen. Hiermee is het een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de verkopende partij en de koper. Vaak is hier een boeteclausule mee gemoeid.

4.5 Grondprijsbeleid

Om het bouwen van betaalbare woningen te stimuleren, kan de gemeente lagere grondprijzen hanteren voor sociale huurwoningen of sociale koopwoningen. Hiermee wordt het voor ontwikkelende partijen gemakkelijker betaalbare woningen te bouwen. Er hoeft immers minder terugverdiend te worden, waardoor de business case gemakkelijker rond te rekenen is.

Eigenschappen instrument

- **Toepassingsbereik**: grondprijsbeleid is van toepassing op gronden die gemeente zelf in eigendom heeft.
- **Betekenis voor beleid**: grondprijsbeleid is vaak vastgelegd in een jaarlijkse nota grondprijzen. Het is gebruikelijk dat de gemeente de grondprijzen en waardebepaling via een grondprijzenbrief publiceert.
- **Afdwingbaarheid en juridische verankering**: nadere afspraken over grondprijzen kunnen in anterieure overeenkomsten met de ontwikkelende partij gemaakt worden.

4.6 Erfpacht

Met erfpachtconstructies kan de gemeente ervoor zorgen dat kopers meer financiële mogelijkheden krijgen. De koopprijs gaat via erfpachtconstructies namelijk naar beneden. Daarnaast kunnen binnen de erfpachtvoorwaarden ook voorwaarden worden opgenomen om bepaalde doelgroepen (eigen inwoners, starters) te selecteren.

Als iemand een woning op erfpachtgrond koopt, wordt hij of zij geen eigenaar van de grond, maar erfpachter. In de meeste gevallen is de grond door de gemeente in erfpacht uitgegeven. In plaats van een eenmalige koopsom geeft erfpacht voor de gemeente een doorlopende bron van inkomsten. De

erfpachter moet namelijk een jaarlijks bedrag aan de gemeente betalen, de erfpachtcanon. De erfpacht-canon bestaat meestal uit een percentage van de waarde van de grond. In tegenstelling tot huur is erfpachtcanon onder de huidige belastingwet fiscaal aftrekbaar.
Als het gaat om gronden die de gemeente in erfpacht uitgeeft, kunnen in de erfpachtovereenkomst voorwaarden worden vastgelegd. Dit is een privaatrechtelijke overeenkomst. De gemeente geeft het gebruiksrecht aan de erfpachter. De erfpachter betaalt geen grondprijs, maar een (jaarlijkse of eenmalige) canon. De gemeente en de erfpachter kunnen in het erfpachtcontract ook afspraken opnemen over het gebruik van de grond en opstallen. Dit geeft de gemeente meer langjarige zekerheid dan bij verkoop omdat bij wijziging van het gebruik de gemeente daarover, afhankelijk van de erfpachtovereenkomst, zeggenschap heeft.

Er zijn moderne vormen van erfpacht die de woningmarkt stimuleren, bijvoorbeeld de Koopgarantregeling (zie: **Terugkoop-/verkoopregelingen**).

Kenmerken instrument

- **Toepassingsbereik**: erfpacht is mogelijk bij nieuwbouwontwikkelingen in de koopsector. De grond moet in eigendom van de gemeente zijn.
- **Betekenis voor beleid**: bij erfpacht moet de gemeente een canonfonds opzetten. Met de canonvoorwaarden kan de gemeente overigen Een lage canon voor een vooraf vastgestelde periode zorgt daarbij voor een hogere leencapaciteit bij banken.
- **Afdwingbaarheid en juridische verankering**: erfpacht wordt vastgelegd in een erfpachtovereenkomst. Hierbij is vast te stellen of erfpacht is af te kopen (aankoop grond), eeuwigdurend is (erfpachtcanon), of dat de erfpachtbepalingen naar een volgende koper mee gaan of niet.

5 Overige instrumenten

De laatste set instrumenten scharen we onder de categorie ‘overig’. Het gaat hier over financiële instrumenten, maar ook slimme oplossingen om via aanpalende onderwerpen mogelijkheden te creëren om betaalbare woningen toe te voegen. We behandelen de volgende vier instrumenten:

- Starterslening
- Terugkoop-/verkoopregelingen
- Alternatieve bouw- of woonvormen
- Woningsplitsing/-omzetting

5.1 Starterslening

Een starterlening verruimt de koopmogelijkheden voor (koop)starters. Hiermee worden niet meer betaalbare woningen toegevoegd, maar wordt het begrip ‘betaalbaar’ in feite wat opgerekt voor een specifieke doelgroep. Met een Starterslening wordt het verschil overbrugd tussen de prijs van de woning en het maximale bedrag dat geleend kan worden. Dit volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie. Hierdoor kan tegen gunstige voorwaarden een woning gekocht worden die anders onbereikbaar is. Volgens het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) krijgen kopers hiermee maximaal 20% meer bestedingsruimte, bovenop de hypotheek. Voor de Starterslening worden de eerste 3 jaar geen maandlasten betaald. Daarna wordt periodiek bekeken of de rente en aflossing over de Starterslening betaald kunnen worden.

Kenmerken instrument

- **Toepassingsbereik**: startersleningen zijn voor zowel nieuwbouw als bestaande bouw van toepassing – uiteraard in de koopsector. Alleen koopstarters (dus mensen die hun eerste huis kopen) kunnen in aanmerking komen voor een starterslening. De woning moet in aanmerking komen voor een NHG-hypotheek. Deze is maximaal € 325.000, of € 344.500 voor een energiezuinige woning (prijspeil 2021)
- **Betekenis voor beleid**: om startersleningen in te zetten, moet de gemeente een fonds opzetten waarin zij geld reserveert om aan starters toe te kennen.
- **Afdwingbaarheid en juridische verankering**: via de hypotheekvoorwaarde en borgstelling via NHG en SVn zijn de verplichtingen naar de gemeente toe (voldoen aan betalingen en terugbetaling lening) geborgd.

5.2 Terugkoop-/verkoopregelingen

Terugkoop-/verkoopregelingen kunnen helpen om woningen beschikbaar te stellen aan mensen met een lagere leencapaciteit. Daarnaast helpen verschillende constructies ook met bestendigen van de beschikbaarheid van deze woningen voor die doelgroep: bijvoorbeeld doordat woningen na verkoop worden teruggekocht.

Er zijn verschillende terugkoop- en verkoopregelingen. Traditioneel lag het initiatief hiervoor bij woningcorporaties, maar die rol is kleiner geworden door verscherpte boekhoudkundige regels rond jaarverslaglegging en splitsing van de portefeuille (DAEB en niet-DAEB). Daarom zien we de laatste jaren

een terugtrekkende beweging van corporaties. Maar het is mogelijk dat andere partijen dit overnemen, zoals ontwikkelaars, aannemers, beleggers en zeker ook gemeenten (bijvoorbeeld via een op te richten stichting). Het principe blijft hetzelfde: bij aankoop krijgt de koper een korting op de marktwaarde. Bij verkoop wordt winst of verlies gedeeld. Het verschil tussen de constructies betreft in hoofdlijnen wel of geen terugkoopplicht. Voordeel voor gemeenten is dat die geen vastgoedeigenaar wordt en tóch laagdrempelig iets voor koopstarters doet. Hieronder beschrijven we drie varianten.

Koopgarant

Corporaties en ontwikkelaars kunnen zowel bestaande- als nieuwbouwwoningen verkopen met Koopgarant. Hierdoor zijn meer mensen in staat een woning te kopen. Dit betekent dat zij een woning aanbieden voor een lagere prijs dan de marktwaarde én hierbij een terugkoopgarantie bieden aan de koper. Op het moment van terugkoop deelt de corporatie of ontwikkelaar de waardeontwikkeling met de koper volgens een vaste formule. Koopgarant is toe te passen bij zowel bestaande- als nieuwbouwwoningen.

Koopgarant is juridisch gebaseerd op een recht van erfpacht. In geval van executie is op deze manier de terugkoopregeling en de geïnvesteerde koperskorting veiliggesteld. Het erfpachtrecht bij Koopgarant maakt dat de koper feitelijk economisch volledig eigenaar is. Het erfpachtrecht wordt namelijk eeuwigdurend gevestigd en de canon voor eeuwig afgekocht. Er is dus geen jaarlijkse canon en de koper hoeft geen nieuwe afkoopsommen meer te betalen. Op deze manier is de erfpacht geen belemmering voor de financiering.

KOOPstart/Slimmer Kopen/Kopen naar Wens

Constructies als KOOPstart, Slimmer Kopen en Kopen naar Wens worden starterswoningen verkocht met een koperskorting op de getaxeerde marktwaarde. Op termijn, wanneer de woning wordt doorverkocht, ontvangt de initiatiefnemer de eerder verstrekte koperskorting én een deel van de waardeontwikkeling van de eigenaar. Het grote verschil tussen Koopgarant en deze laatste constructies is dat laatstgenoemde gericht zijn op een eenmalige transactie. Koopgarant is juist bedoeld om een woning voor een langere termijn goedkoop aan te kunnen bieden.

Kenmerken instrument

- **Toepassingsbereik**: koopconstructies gaan uiteraard over koopwoningen. De precieze toepassing verschilt per instrument. KOOPstart/Slimmer Kopen/Kopen naar wens gaan over nieuwbouwwoningen. Koopgarant kan zowel van toepassing zijn op bestaande als nieuwbouwwoningen.
- **Betekenis voor beleid**: het inzetten van dit soort constructies vraagt van de gemeente vooral een actieve promotie bij ontwikkelende partijen en woningcorporaties. Verder is de inmenging van de gemeente beperkt.
- **Afdwingbaarheid en juridische verankering**: de inzet van deze constructies kan afgedwongen worden voor gebruik bij tenders en aanbestedingen. Ook via anterieure afspraken kunnen dit soort constructies worden vastgelegd. Wat betreft Koopgarant kunnen uiteraard ook prestatieafspraken worden gemaakt.

5.3 Alternatieve bouw- of woonvormen

Met alternatieve bouw- of woonvormen kan de gemeente proberen betaalbare woningen toe te voegen door marktconform te ontwikkelen. Er zijn dan geen (vaak ingewikkelde) juridische of financiële instrumenten nodig. In feite zijn er twee sturingsmethodieken om een goedkope koopwoning te realiseren:

1. Instrumenten waarmee een woning onder de marktprijs verkocht kan worden. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld Koopgarant of de Starterslening (zie betreffende paragrafen).
2. Kleiner bouwen en daardoor toch een marktconforme woning realiseren met een lagere prijs (markt-conforme prijs-/kwaliteitsverhouding). Door bijvoorbeeld bouwvlak, bouwhoogtes en uitbreidings-mogelijkheden te beperken kunnen goedkope, vaak kleinere woningen, niet groeien tot grote dure woningen.

Voorbeelden van kleiner bouwen met een marktconforme prijs-/kwaliteitsverhouding zijn: grondgebonden rug-aan-rugwoningen, gestapelde beneden-bovenwoningen en appartementen en piramide-woningen. Dit soort woningtypen is elders gerealiseerd en zijn goede alternatieven voor betaalbare woningen. Bijkomend voordeel is, dat deze woningen niet uitbreidbaar zijn. Dit biedt meer garantie op het ook op termijn beschikbaar blijven van dit woningsegment voor de betreffende doelgroepen.
Aanvullend kan nog gedacht worden aan het uitdagen van bouwende partijen om met kostenbesparende producten/concepten betaalbare én kwalitatief goede woningen te realiseren (standaardisatie, alternatieve bouwmethoden, et cetera).

Eigenschappen instrument

- **Toepassingsbereik**: alternatieve vormen van wonen kunnen in alle segmenten gerealiseerd worden. Het kan over nieuwbouw gaan, maar bijvoorbeeld transformatie van bestaande panden kan ook kansen bieden voor het toevoegen van betaalbare woningen.
- **Betekenis voor beleid**: om alternatieve woningen te faciliteren moet er wellicht soepeler worden omgegaan met eisen omtrent welstand of het transformeren van panden.
- **Afdwingbaarheid en juridische verankering**:

5.4 Woningsplitsing/-omzetting

Het splitsen van woningen kan kansen bieden om bijvoorbeeld grote (dure) woningen om te bouwen naar goedkope woonruimte. Meer ruimte bieden om woningen te splitsen kan helpen om dit soort ontwikkelingen te stimuleren. Aan de andere kant kan splitsen van woningen uiteraard ook ongewenst zijn (zie het voorbeeld in de **Huisvestingsverordening**, of bijvoorbeeld door een hogere parkeerdruk).
Daarom is het verstandig randvoorwaarden te stellen: denk aan een leefbaarheidstoets, of een minimale grootte van een te splitsen woning. Ook zijn er verschillende gemeenten die splitsing in bepaalde wijken toestaan, en in andere niet.

Eigenschappen instrument

- **Toepassingsbereik**: woningsplitsing is van toepassing op bestaande woningen, veelal in de koopvoorraad. Uiteindelijk kunnen gesplitste woningen verkocht en verhuurd worden.

- **Betekenis voor beleid**: wensen ten opzichte van splitsing kunnen in apart splitstingsbeleid worden opgenomen, maar ook in bestemmingsplannen of de huisvestingsverordening. In welk instrument zulk beleid landt, is afhankelijk van de grond waarop regels worden vastgesteld: ruimtegebruik of schaarste.
- **Afdwingbaarheid**: het splitsen van woningen op zichzelf is niet afdwingbaar. Splitsingsbeleid wel: afhankelijk van waar dit beleid wordt vastgelegd.
- **Juridische verankering**: afhankelijk van de reden voor splitsingsbeleid kan de basis in de Wet ruimtelijke ordening of de Huisvestingswet liggen.