gemeente
Haarlemmermeer

nota van B&W

Onderwerp	Betaalbaar wonen in Haarlemmermeer, instrumenten en acties
Portefeuillehouders	drs. Jurgen Nobel, Fouad Sidali
Collegevergadering	23 november 2021
Inlichtingen	Bart Kessels (+3123 567 3565)
Registratienummer	2021.0002546

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

1. de volgende aanvullende eisen en voorwaarden te stellen aan woningbouwprojecten, groter dan 30 woningen, om de ambities voor betaalbaar wonen in Haarlemmermeer te realiseren:
    1. *Minimaal 50% van de nieuwbouwwoningen valt in de categorie betaalbaar.*
    2. *Minimaal de helft van het aandeel sociale huurwoningen heeft een huurprijs die ligt onder de eerste aftoppingsgrens.*
    3. *De maximale huurprijs voor nieuwbouw huurwoningen in het prijssegment midden bedraagt 135% van de liberalisatiegrens.*
    4. *De maximale koopprijs voor nieuwbouw koopwoningen in het prijssegment midden is de NHG-grens.*
    5. *De gemiddelde prijzen van nieuwbouw huur- en koopwoningen in het prijssegment midden, bedragen maximaal 85% van de bovengrenzen.*
    6. *Om een sociale huurwoning of een huurwoning in het middensegment te kunnen bewonen zullen wij een huisvestingsvergunning invoeren.*
    7. *Inwoners van Haarlemmermeer krijgen voorrang op sociale huurwoningen in de kleine kernen van onze gemeente (reeds besloten b&w nota 2021.0001471).*
    8. *Nieuwe huurwoningen in het betaalbare segment worden minimaal 25 jaar in dit segment verhuurd.*
    9. *De maximale huurstijging voor het middensegment bedraagt jaarlijks maximaal de Consumentenprijsindex (CPI) plus 1%.*
    10. *Voor nieuwe betaalbare koopwoningen geldt een zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding voor een periode van vijf jaar.*
    11. *Voor woningen met een gebruiksoppervlak kleiner dan 30m^2 is de maximale huur gelijk aan de kwaliteitskortingsgrens.*
    12. *Voor woningen met een gebruiksoppervlak van 30m^2 tot 50m^2 is de maximale huur gelijk aan de eerste aftoppingsgrens.*
    13. *De te bouwen woningen hebben een oppervlak van minimaal 50m^2 gebruiksoppervlak. Minimaal de helft van de woningen heeft een oppervlakte van 60m^2 gebruiksoppervlak.*
    14. *Gelijkvloerse woningen met een gebruiksoppervlak groter dan 70m^2 zijn bij voorkeur levensloopbestendig volgens de maatstaven van het Woonkeur basispakket.*

15. *Voor projecten met een omvang vanaf 100 woningen verzoeken wij projectontwikkelaars dringend om de sociale huurwoningen onder te brengen bij een corporatie uit onze woningmarktregio. Pas als de projectontwikkelaar schriftelijk aantoont dat samenwerking met de corporaties niet mogelijk is, zijn alternatieven bespreekbaar.*
16. *Voor projecten met een omvang van 60 tot 100 woningen verzoeken wij projectontwikkelaars dringend om de betaalbare woningen onder te brengen bij een corporatie uit onze woningmarktregio. Pas als de projectontwikkelaar schriftelijk aantoont dat samenwerking met de corporaties niet mogelijk is, zijn alternatieven bespreekbaar.*
17. *Voor projecten met een omvang van 31 tot 60 woningen verzoeken wij projectontwikkelaars dringend om de sociale huurwoningen onder te brengen bij een corporaties in onze woningmarktregio.*

2. deze nota ter informatie te zenden aan de raad.

2. Samenvatting

Haarlemmermeer kent een groot tekort aan woningen. De druk op de woningmarkt strekt zich uit over alle prijssegmenten en betreft zowel huurwoningen als koopwoningen. Dit leidt tot onaanvaardbaar lange wachttijden en prijsstijgingen. Daardoor wordt het voor huishoudens met lage en middeninkomens steeds moeilijker om een voor hen betaalbare huur- of koopwoning te verkrijgen. We zien dat in Haarlemmermeer de moeilijkheden het grootst zijn bij de huishoudens met een inkomen tot anderhalf keer modaal.

De belangrijkste oplossing is het bouwen van veel meer woningen in alle prijsklassen. Daarmee zijn we volop bezig. Voor de huishoudens met een inkomen tot anderhalf keer modaal willen we ons extra inzetten.

De raad stelde kaders in het woonbeleidsprogramma 2019-2025 'Het verschil maken' (2019.0058049). Deze nota bevat de uitwerking daarvan met instrumenten en acties om de doelen uit het woonbeleidsprogramma op het gebied van betaalbaar wonen te realiseren.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Haarlemmermeer en de omliggende gemeenten kennen een groot tekort aan woningen. De druk op de woningmarkt strekt zich uit over alle prijssegmenten en betreft zowel huurwoningen als koopwoningen. De grote marktdruk leidt tot lange wachttijden en prijsstijgingen. Daardoor wordt het voor huishoudens met lage en middeninkomens steeds moeilijker om een voor hen betaalbare huur- of koopwoning te bewonen. We zien dat in Haarlemmermeer de moeilijkheden het grootst zijn bij de huishoudens met een inkomen tot anderhalf keer modaal. In ons Woonbeleidsprogramma hebben wij aandacht gevraagd voor de woonsituatie en woonkansen van deze huishoudens. Met dit besluit willen wij de ambitie waarmaken dat minimaal de helft van de nieuwbouwwoningen in het betaalbare segment wordt gerealiseerd. De nota bevat de eisen en voorwaarden die wij stellen aan woningbouwprojecten groter dan 30 woningen en vormen de kaders waarbinnen projectontwikkelaars nieuwbouwwoningen realiseren.

Doel van het besluit is dan ook het mogelijk te maken om meer woningen te bouwen in het betaalbare segment voor huishoudens met een belastbaar inkomen tot anderhalf keer modaal en deze woningen voor deze doelgroep te behouden.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Deze nota geeft de uitwerking van de kaders, instrumenten en acties om de doelen uit ons woonbeleidsprogramma op het gebied van betaalbaar wonen te realiseren. Als gemeente bouwen we zelf geen woningen. De sturing op betaalbaar wonen is dan ook een indirecte sturing. De daarvoor benodigde eisen, voorwaarden en instrumenten zijn hier in onderlinge samenhang beschreven. We hebben ons gebaseerd op onze eigen praktijkervaringen en ervaringen bij onze buurgemeenten. De lokale voorrangsregel voor woningzoekenden hebben we per 1 september 2021 ingevoerd (2021.0001471). Maatregelen op het gebied van zelfbewoning, antispeculatie en gedoseerde prijsstijgingen nemen wij al op in afspraken met ontwikkelaars. We blijven vernieuwen om de aansluiting op recente ontwikkelingen te behouden. Daarvoor hebben we de volgende eisen, voorwaarden en acties geformuleerd die we de komende jaren uitvoeren.

1. *Minimaal 50% van de nieuwbouwwoningen valt in de categorie betaalbaar.*

De vraag naar betaalbare woningen groeit. Huishoudens met een laag inkomen en veel huishoudens met een inkomen tot 1,5 keer modaal zijn aangewezen op de huursector. Daarin is relatief weinig aanbod in Haarlemmermeer. We willen daarom dat het aandeel van sociale huurwoningen van de totale woningvoorraad groeit ten opzichte van de 23% in 2020. Dat geldt ook voor het aandeel huurwoningen in het middensegment. Dat bedroeg 10% in 2020. Behalve huurwoningen willen we ook koopwoningen met een verkoopprijs tot de Nationale Hypotheekgarantiegrens (NHG-grens) toevoegen. Met het ophogen van de prijsgrens voor 'sociale koop' tot de NHG-grens is de categorie 'sociale koop' opgenomen in het prijssegment midden.
Om dit voor elkaar te krijgen, moet minimaal de helft van het aantal te realiseren nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn.

De indelingen in inkomens en prijzen geven bandbreedten aan. Om alle inkomensgroepen te kunnen bedienen, is variatie nodig binnen de betaalbare prijssegmenten.

2. *Minimaal de helft van het aandeel sociale huurwoningen heeft een huurprijs die ligt onder de eerste aftoppingsgrens.*
3. *De maximale huurprijs voor nieuwbouwhuurwoningen in het prijssegment midden bedraagt 135% van de liberalisatiegrens.*
4. *De maximale koopprijs voor nieuwbouw koopwoningen in het prijssegment midden is de NHG-grens.*
5. *De gemiddelde prijzen van nieuwbouw huur- en koopwoningen in het prijssegment midden, bedragen maximaal 85% van de bovengrenzen.*

Uitleg begrippen:
Aftoppingsgrens wordt gebruik in de regelgeving voor huurtoeslag. Als de huur van een sociale huurwoning hoger is dan de aftoppingsgrens, wordt de huurtoeslag 'afgetopt'. De eerste aftoppingsgrens geldt voor één- en tweepersoonshuishoudens. De tweede aftoppingsgrens geldt voor huishoudens van drie of meer personen

Liberalisatiegrens is de wettelijk vastgestelde grens die bepaalt of een huurwoning binnen de sociale huur of de vrije sector valt.
De aftoppingsgrenzen en de liberalisatiegrens worden ieder jaar door de overheid vastgesteld. De grenzen zijn uitgedrukt in €/maand.

Woningen in het prijssegment midden zijn bereikbaar voor huishoudens met een belastbaar verzamelinkomen van 1 tot 1,5 keer modaal. Om dit mogelijk te maken, bedragen de gemiddelde prijzen voor deze woningen maximaal 85% van de bovengrens van het prijssegment

midden. Zie tabel 4. Ontwikkelaars zijn vrij in hun verdeling van koop- en huurprijzen zolang de gemiddelde prijs maximaal 85% van de bovengrens bedraagt.

	Bereikbaar voor 1-1,5 keer modaal	2021
Aanvangshuur huurwoning	Maximaal gemiddeld 85% van 135% van liberalisatiegrens	Maximaal gemiddelde van € 862,75/mnd met een maximum van € 1.015/mnd
Vrij-op-naam-prijs Koopwoning	Maximaal gemiddeld 85% van NHG-grens	Maximaal gemiddelde van € 276.250 met een maximum van € 325.000

Tabel 4 Koop- en huurprijzen voor het prijssegment midden voor nieuwbouwwoningen

Voor huurwoningen in het prijssegment midden geldt een maximale huurprijs van 135% van de liberalisatiegrens. Daarnaast geldt dat de gemiddelde huurprijs van de woningen in dit prijssegment niet meer mag bedragen als 85% van het maximum.
Voor nieuwbouwkoopwoningen in het prijssegment midden geldt een maximale vrij-op-naam-prijs ter hoogte van de NHG-grens. Daarnaast geldt dat de gemiddelde vrij-op-naam-prijs van de woningen niet meer mag bedragen dan 85% van de NHG-grens. De NHG-grens kan jaarlijks veranderen. Indien in woningen extra energiemaatregelen worden genomen en deze voldoen aan de NHG-eisen, geldt een hogere NHG-grens voor deze woningen.

Huisvestingsvergunning voor betaalbare huurwoningen
Om een sociale huurwoning te kunnen bewonen is een huisvestingsvergunning verplicht. Een huisvestingsvergunning wordt afgegeven indien het huishouden van de huurder voldoet aan de eisen die wij gesteld hebben in de huisvestingsverordening. Die eisen hebben betrekking op het maximale verzamelinkomen van het huishouden van de huurder en op een rechtmatig verblijf in Nederland. Wij hebben het voornemen om een huisvestingsvergunning te verplichten voor bewoners van huurwoningen in het prijssegment midden.

6. *Om een sociale huurwoning of een huurwoning in het middensegment te kunnen bewonen zullen wij een huisvestingsvergunning invoeren.*

Voor de sociale huurwoningen houden we de landelijk geldende inkomensgrens aan. Voor de huurwoningen in het prijssegment midden geldt de inkomensgrens van 1,5 keer modaal. Voor de omschrijving van modaal hanteren wij de definitie van het Centraal Bureau voor de Statistiek.
Om een huisvestingsvergunning voor het middensegment te kunnen eisen, is een aanpassing nodig van de huisvestingsverordening. Per 1 januari 2022 zal een nieuwe huisvestingsverordening van kracht zijn. In de eerste wijziging stellen wij de raad voor om de huisvestingsvergunning middensegment op te nemen.

Lokale voorrang
De Huisvestingswet geeft ons de mogelijkheid om maximaal 30% van de vrijgekomen sociale huurwoningen met voorrang toe te wijzen aan inwoners van onze gemeente. Binnen de regels van de Huisvestingswet hebben onze inwoners voorrang bij de vrijkomende sociale huurwoningen in alle kernen van Haarlemmermeer met uitzondering van Hoofddorp en Nieuw-Vennep (B&W-nota Voorrang sociale huurwoningen bij lokale binding, 2021.0001471).

7. *Inwoners van Haarlemmermeer krijgen voorrang op sociale huurwoningen in de kleine kernen van onze gemeente.*

Instandhoudingstermijn voor huurwoningen
Voor nieuw te bouwen huurwoningen in het betaalbare segment geldt een instandhoudingstermijn van minimaal 25 jaar. Pas daarna mogen huurwoningen in dit segment worden verkocht aan de zittende huurder of nieuwe bewoner. Deze eisen nemen wij op in overeenkomsten met ontwikkelaars. Aan deze eis is een kettingbeding gekoppeld.

8. *Nieuwe huurwoningen in het betaalbare segment worden minimaal 25 jaar in dit segment verhuurd.*

Maximale huurstijging
De huurprijzen en prijsstijgingen voor sociale huurwoningen zijn bij wet geregeld. In combinatie met passend toewijzen, blijven de sociale huurwoningen betaalbaar voor de huishoudens met een laag inkomen.

9. *De maximale huurstijging voor het middensegment bedraagt jaarlijks maximaal de Consumentenprijsindex (CPI) plus 1%.*

Om de huurwoningen in het prijssegment midden betaalbaar te houden voor de inkomensgroep tot 1,5 keer modaal bedraagt de huurstijging maximaal de Consumentenprijsindex (CPI) plus 1%. Hierdoor is sprake van een gematigde jaarlijkse huurstijging waardoor deze woningen betaalbaar blijven voor de huurder. Deze gematigde huurstijging voor huurwoningen in het prijssegment midden is gelijk aan die in omliggende gemeenten. Deze eisen nemen wij op in overeenkomsten met ontwikkelaars. Indien het Rijk een lager maximum stelt aan de jaarlijkse huurverhoging, is deze leidend.

Eisen aan koopwoningen en hun kopers
Ook de koopwoningen in het betaalbare segment willen wij behouden voor de beoogde inkomensgroepen. Daarom geldt voor koopwoningen in dit prijssegment een zelfbewoningplicht en een anti-speculatiebeding voor een periode van vijf jaar. Deze eisen nemen wij op in overeenkomsten met ontwikkelaars.

10. *Voor nieuwe betaalbare koopwoningen geldt een zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding voor een periode van vijf jaar.*

Oppervlakte van woningen
De bouw van woningen vergt grote investeringen. Daarom vinden wij het belangrijk dat woningen voor lange tijd aantrekkelijk blijven. Daarvoor stellen wij minimale voorwaarden aan de oppervlakte van woningen. Deze voorwaarden nemen wij op in de te sluiten anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars en in door ons uit te schrijven aanbestedingen.
Prijssegment laag:

11. *Voor woningen met een gebruiksoppervlak kleiner dan 30m² is de maximale huur gelijk aan de kwaliteitskortingsgrens.*
12. *Voor woningen met een gebruiksoppervlak van 30m² tot 50m² is de maximale huur gelijk aan de eerste aftoppingsgrens.*

Over de kwaliteitskortingsgrens
Dit is een begrip uit de regelgeving voor de huurtoeslag. Ieder huishouden met recht op huurtoeslag betaalt een deel van de huurprijs zelf. Het (inkomensafhankelijke) bedrag dat ieder huishouden met toeslag zelf moet betalen heet 'basishuur'. Het bedrag tussen de basishuur en de kwaliteitskortingsgrens wordt 100% vergoed door huurtoeslag. Ligt de huurprijs boven de kwaliteitskortingsgrens, dan wordt er gekort op de huurtoeslag.

Prijssegment midden:

13. *De te bouwen woningen hebben een oppervlak van minimaal 50m² gebruiksoppervlak. Minimaal de helft van de woningen heeft een oppervlakte van 60m² gebruiksoppervlak.*

Voor grotere gelijkvloerse woningen zetten wij ons in deze levensloopbestendig te laten bouwen. Wij maken hierover afspraken met ontwikkelaars en leggen deze afspraken af in anterieure overeenkomsten.

14. *Gelijkvloerse woningen met een gebruiksoppervlak groter dan 70m² zijn bij voorkeur levensloopbestendig volgens de maatstaven van het Woonkeur basispakket.*

Exploitatie sociale huurwoningen

We vinden het belangrijk dat de sociale huurwoningen zoveel mogelijk worden gebouwd door of in handen komen van corporaties. Corporaties garanderen kwalitatief goede woningen en een lange beschikbaarheid van deze woningen in het sociale huursegment. Daarover hebben wij prestatieafspraken gemaakt. In de onderhandelingen die wij met projectontwikkelaars voeren, dringen we aan op samenwerking met corporaties. Dit geldt voor projecten met meer dan 100 woningen. Daarvoor dienen projectontwikkelaars in een zo vroeg mogelijk stadium contact te leggen met de corporaties die in Haarlemmermeer actief zijn. Pas als de projectontwikkelaar schriftelijk kan aantonen dat een samenwerking met corporaties niet mogelijk is, zijn wij bereid om sociale verhuur door particulieren toe te staan. In anterieure overeenkomsten worden afspraken over sociale huurwoningen vastgelegd op basis van de eisen uit dit document.

15. *Voor projecten met een omvang vanaf 100 woningen verzoeken wij projectontwikkelaars dringend om de sociale huurwoningen onder te brengen bij een corporatie uit onze woningmarktregio. Pas als de projectontwikkelaar schriftelijk aantoont dat samenwerking met de corporaties niet mogelijk is, zijn alternatieven bespreekbaar.*
16. *Voor projecten met een omvang van 60 tot 100 woningen verzoeken wij projectontwikkelaars dringend om de betaalbare woningen onder te brengen bij een corporatie uit onze woningmarktregio. Pas als de projectontwikkelaar schriftelijk aantoont dat samenwerking met de corporaties niet mogelijk is, zijn alternatieven bespreekbaar.*
17. *Voor projecten met een omvang van 31 tot 60 woningen verzoeken wij projectontwikkelaars dringend om de sociale huurwoningen onder te brengen bij een corporaties in onze woningmarktregio.*

Wanneer gelden deze eisen?

Bovenstaande eisen en voorwaarden zijn van toepassing op projecten met een omvang groter dan 30 woningen. Indien projecten worden opgedeeld in projecten van 30 of minder woningen, blijven deze eisen van toepassing.

Voor projecten die worden uitgevoerd op grond die in bezit is van de gemeente, nemen wij de eisen op in de aanbestedingsstukken. Voor projecten die worden uitgevoerd op grond van derden, nemen wij deze eisen op in de te sluiten anterieure overeenkomsten.

Financieringsconstructies

Om het wonen in een eigen woning betaalbaar te maken, zijn verschillende financiële constructies beschikbaar zoals Koopstart en Duokoop. Deze constructies zijn beschikbaar voor bestaande woningen en voor nieuwbouwwoningen en worden aangeboden door private partijen. De basisgedachte is dat de koper niet de marktwaarde betaalt voor een woning met

bijbehorende grond, maar een deel ervan. De lagere koopprijs betekent voor de koper dat de woning wel in het financiële bereik komt en dat de maandlasten passend zijn.
Wij benaderen ontwikkelaars om deze financieringsconstructies in te zetten in de door hun te ontwikkelen projecten. Wij gaan in gesprek om pilots uit te voeren. Voor projecten die wij aanbesteden, overwegen wij om de mogelijkheden voor deze financieringsconstructies op te nemen in de voorwaarden voor aanbesteding.

Doorstroming bevorderen
Haarlemmermeer heeft een relatief eenzijdige woningvoorraad. Driekwart van de woningvoorraad bestaat uit eengezinswoningen. Het aanbod voor jongeren om een eerste stap in hun wooncarrière te zetten en voor ouderen om nog een volgende stap te zetten, is daardoor beperkt. Meer diversiteit in woningtypen en woonmilieus zijn belangrijke doelen van ons woonbeleidsprogramma. Wij zien een rol voor ontwikkelaars weggelegd om te variëren in hun woningbouwprogramma. Een aantrekkelijk woningaanbod voor ouders van kinderen die het huis hebben verlaten en ouderen kan hen verleiden tot verhuizing uit de eengezinswoning. Dit zal leiden tot verhuisketens die het mogelijk maken om meer mensen in een woning te laten wonen die bij hen past.

Doelgroepenverordening
In een doelgroepenverordening wordt vastgelegd welke doelgroepen worden bediend en welke instandhoudingstermijnen gelden. Ook is het mogelijk om maxima te stellen aan prijzen. De doelgroepenverordening legt de definities en grenzen vast voor sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, huurwoningen in het prijssegment midden en particulier opdrachtgeverschap. De Wet Ruimtelijke Ordening biedt de mogelijkheid om percentages voor woningbouwcategorieën op te nemen in bestemmingsplannen. Daarvoor is een doelgroepenverordening vereist. Ook dienen de aandelen van de genoemde woningcategorieën te zijn vastgelegd in een beleidsstuk. Wij zullen in 2022 aan de raad het voorstel doen om een doelgroepenverordening vast te stellen. Indien er te weinig woningen worden gebouwd in de door ons aangegeven categorieën overwegen wij om de doelgroepenverordening van toepassing te verklaren op bestemmingsplannen. Dit bepalen wij medio 2023.

Wij willen een huisvestingsvergunning invoeren voor het middeldure huursegment. Daarmee is het middeldure huursegment alleen toegankelijk voor huishoudens met een belastbaar verzamelinkomen tot anderhalf keer modaal. Ook willen wij een doelgroepenverordening vaststellen en andere financieringsconstructies onder de aandacht brengen. Wij houden de mogelijkheid in beraad om de Wet opkoopbescherming in te zetten om overlast en prijsopdrijving te voorkomen door de effecten van het opkopen van woningen door investeerders. Wij verwachten medio 2022 meer duidelijkheid te kunnen geven.

Wat zijn kanttekening en risico's?
Voor de invoering van de huisvestingsvergunning voor middeldure huurwoningen is een aanpassing nodig van de Huisvestingsverordening. Bij het besluit over deze aanpassing zal nader worden ingegaan op het werkingsgebied van deze huisvestingsvergunning en de organisatie en uitvoering van nieuwe taken op het gebied van vergunningverlening, toezicht en handhaving.

De eisen in de nota Instrumenten en acties voor betaalbaar wonen in Haarlemmermeer kunnen effect hebben op lopende onderhandelingen over anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars. Aandachtspunten zijn de eisen voor minimale oppervlakten die worden gesteld aan de prijssegmenten laag en midden. Voor de projecten waar, op het moment van vaststelling van deze nota, sprake is van ambtelijke overeenstemming ten aanzien van een anterieure overeenkomst, geldt dat er niet aan deze eisen hoeft te worden voldaan.

3.3 Wat mag het kosten?

Wij voorzien dat uitbreiding van formatie nodig is voor het verlenen van huisvestingsvergunningen voor middeldure huurwoningen. Na de implementatie van het vergunningproces is een structurele formatieuitbreiding nodig die wordt geschat op 0,2 fte. Deze is nodig om ongeveer 200 vergunningen per jaar te verlenen. De formatie kan volledig worden gedekt uit de leges voor de aanvraag van een huisvestingsvergunning voor middeldure huurwoningen. Hiervoor zijn een aanpassing nodig van de huisvestingsverordening en de legesverordening met vaststelling door de raad. Dit vindt plaats in het vierde kwartaal van 2022. De kosten voor implementatie van het vergunningsproces zijn geschat op € 25.000. De kosten worden gedekt uit het in de programmabegroting beschikbare budget van beleidsdoel 'door woonbeleid waarborgen van een toegankelijke en toekomstbestendige woningmarkt voor huidige en nieuwe inwoners van Haarlemmermeer' van het programma wonen, taakveld 8.3.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?

Het college is verantwoordelijk voor de uitvoering van de nota Instrumenten en acties voor betaalbaar wonen in Haarlemmermeer. De portefeuillehouder Wonen en de portefeuillehouder Woningbouw zijn aanspreekpunt.

3.5 Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

In de Bestuurlijke Voortgangsrapportage Wonen wordt jaarlijks gerapporteerd over de bereikte resultaten in het betaalbare segment.

3.6 Wat betekent dit voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA)?

De kaders in deze nota Betaalbaar wonen in Haarlemmermeer zijn vergelijkbaar met de kaders die zijn vastgesteld in de in de omliggende gemeenten binnen de MRA.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de loco-secretaris, de burgemeester,

b/a

Michiel Ruis P. van der Meulen. Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage

- Betaalbaar wonen in Haarlemmermeer, acties en instrumenten



De Vorstin , Tudor Park, Hoofddorp

Betaalbaar wonen in Haarlemmermeer

Instrumenten en acties

gemeente
Haarlemmermeer

Colofon

Tekst, vormgeving en drukwerk
Gemeente Haarlemmermeer
Postbus 250
2130 AG Hoofddorp
Telefoon 0900 1852
E-mail info@haarlemmermeer.nl
Internet www.haarlemmermeer.nl

Fotografie voorblad
Danny Fotografie

november 2021

Inhoudsopgave

1 Aanleiding 4

2 Betaalbaar wonen: wat en voor wie? 5

3 Stimuleren toegankelijkheid van het betaalbare segment 10

4 Instrumenten 11

1 Aanleiding

Haarlemmermeer en de omliggende gemeenten kennen een groot tekort aan woningen. De druk op de woningmarkt strekt zich uit over alle prijssegmenten en betreft zowel huurwoningen als koopwoningen. De grote marktdruk leidt tot onaanvaardbaar lange wachttijden en prijsstijgingen. Daardoor wordt het voor huishoudens met lage en middeninkomens steeds moeilijker om een voor hen betaalbare huur- of koopwoning te bewonen. We zien dat in Haarlemmermeer de moeilijkheden het grootst zijn bij de huishoudens met een inkomen tot anderhalf keer modaal.
In ons Woonbeleidsprogramma 2019-2025: Het verschil maken' (2019.0058049) heeft de raad onze woningbouwopgave voor de komende jaren uiteengezet. Wij vinden het belangrijk dat mensen van alle inkomensgroepen in onze gemeente kunnen wonen en een wooncarrière kunnen opbouwen. Zo kunnen onze eigen inwoners hier blijven en zo blijven we ook aantrekkelijk voor inwoners uit andere gemeenten in onze regio en overige delen van Nederland. De belangrijkste oplossing is het bouwen van veel meer woningen in alle prijsklassen. Daarmee zijn we volop bezig. Voor de huishoudens met een inkomen tot anderhalf keer modaal willen we ons extra inzetten. Daaronder vallen veel jongeren en starters. Met het oog op doorstroming is een aantrekkelijk aanbod voor ouderen belangrijk.
Aan de hand van de kaders die de raad heeft gesteld, geeft deze nota concretisering, instrumenten en acties om de doelen uit ons woonbeleidsprogramma op het gebied van betaalbaar wonen te realiseren. Als gemeente bouwen we zelf geen woningen. De sturing op betaalbaar wonen is dan ook een indirecte sturing. De daarvoor benodigde kaders en instrumenten zijn hier in onderlinge samenhang beschreven. We hebben ons gebaseerd op onze eigen praktijkervaringen en ervaringen elders. Een aantal kaders en maatregelen zijn al ingevoerd. We blijven vernieuwen om de aansluiting op recente ontwikkelingen te behouden. Daarvoor hebben we een aantal acties geformuleerd die we de komende jaren uitvoeren.

Doelen

In deze nota betaalbaar wonen onderscheiden we de volgende doelen:

- Vergroten van het aantal betaalbare woningen door nieuwbouw
- Behouden van deze betaalbare woningen voor de bijbehorende doelgroepen

Een nevendoel van deze nota is om inzicht te geven in alle kaders, afspraken, regels en mogelijkheden die gelden rondom betaalbaar wonen in Haarlemmermeer.

2 Betaalbaar wonen: wat en voor wie?

In het Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025 'Het verschil maken' hebben we onderscheid gemaakt in drie prijssegmenten (zie tabel 1). Het lage en midden prijssegment vallen in de categorie betaalbaar. Het hoge prijssegment valt in de categorie 'vrije sector'. De helft van de nieuw te bouwen woningen valt in de categorie betaalbaar.

1. *Minimaal 50% van de nieuwbouwwoningen valt in de categorie betaalbaar.*

De vraag naar betaalbare woningen groeit. Huishoudens met een laag inkomen en veel huishoudens met een inkomen tot 1,5 keer modaal zijn aangewezen op de huursector. Daarin is relatief weinig aanbod in Haarlemmermeer. We willen daarom dat het aandeel van sociale huurwoningen van de totale woningvoorraad groeit ten opzichte van de 23% in 2020. Dat geldt ook voor het aandeel huurwoningen in het middensegment. Dat bedroeg 10% in 2020. Behalve huurwoningen willen we ook koopwoningen met een verkoopprijs tot de Nationale Hypotheekgarantiegrens (NHG-grens) toevoegen. Met het ophogen van de prijsgrens voor 'sociale koop' tot de NHG-grens is de categorie 'sociale koop' opgenomen in het prijssegment midden.
Om dit voor elkaar te krijgen, moet minimaal de helft van het aantal te realiseren nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn.

Tabel 1 geeft de verdeling van de drie prijssegmenten over de prijsniveaus voor huur en koop voor de bijbehorende inkomensniveaus. Als inkomen geldt het verzamelinkomen van het betreffende huishouden. NHG is de afkorting voor Nationale Hypotheek Garantie.

	Betaalbaar		**Vrije sector**
Naam segment	Laag	Midden	Hoog
Aandeel in programma	minimaal 50%		maximaal 50%
Prijsniveau huur	Tot liberalisatiegrens	Liberalisatiegrens – 135% liberalisatiegrens	Meer dan 135% liberalisatiegrens
Prijsniveau koop		Tot NHG-grens	Boven NHG-grens
Inkomensniveau	< Inkomensgrens sociale huur	1 – 1,5 keer modaal	Meer dan 1,5 keer modaal

Tabel 1 Uitgangspunten inkomensgrenzen en prijsgrenzen

De prijzen in tabel 1 wisselen elk jaar. Tabel 2 geeft de prijzen weer voor 2021.

	Betaalbaar		**Vrije sector**
Naam segment	Laag	Midden	Hoog
Prijsniveau huur	< € 752,33	€ 752,33 – € 1.015	>€ 1.015
Prijsniveau koop		< € 325.000	>€ 325.000
Inkomensniveau	< € 40.024	€ 36.500 - € 55.500	> € 55.500

Tabel 2 Inkomensgrenzen en prijsgrenzen (huurprijs/maand) 2021

Prijsverdeling binnen het segment betaalbaar

Over de kwaliteitskortingsgrens, aftoppingsgrenzen en de liberalisatiegrens
Dit zijn begrippen uit de regelgeving voor de huurtoeslag. Ieder huishouden met recht op huurtoeslag betaalt een deel van de huurprijs zelf. Het (inkomensafhankelijke) bedrag dat ieder huishouden met toeslag zelf moet betalen heet ´basishuur´. Het bedrag tussen de basishuur en de kwaliteitskortingsgrens wordt 100% vergoed door huurtoeslag. Ligt de huurprijs boven de kwaliteitskortingsgrens, dan wordt er gekort op de huurtoeslag. Het heet ´kwaliteitskorting´ omdat een hogere huur ook een kwalitatief betere woning met zich mee zou brengen.

Aftoppingsgrens
Als de huurprijs hoger is dan de aftoppingsgrens wordt de huurtoeslag 'afgetopt' ofwel verlaagd. Over het eerste stukje (tot de kwaliteitskortingsgrens) geldt een toeslag van 100%, over het tweede stukje (tot de aftoppingsgrens) 65%. Ligt de huurprijs boven de aftoppingsgrens dan moet men een groot deel van de huurprijs zelf betalen. In de praktijk zijn er twee verschillende aftoppingsgrenzen:
- Lage aftoppingsgrens: deze grens geldt voor 1-persoonshuishoudens en voor 2-persoonshuishoudens.
- Hoge aftoppingsgrens: deze grens is van toepassing op huishoudens van 3 of meer personen.

Liberalisatiegrens
De liberalisatiegrens is de wettelijk vastgestelde grens die bepaalt of een huurwoning binnen de sociale huur of de vrije sector valt.

De kwaliteitskortingsgrens, de aftoppingsgrenzen en de liberalisatiegrens worden ieder jaar door de overheid vastgesteld. De grenzen zijn uitgedrukt in €/maand.
Bron: www.woonbond.nl

De indelingen in inkomens en prijzen geven bandbreedten aan. Om alle inkomensgroepen te kunnen bedienen, is variatie nodig binnen de betaalbare prijssegmenten.

2. *Minimaal de helft van het aandeel sociale huurwoningen heeft een huurprijs die ligt onder de eerste aftoppingsgrens.*
3. *De maximale huurprijs voor nieuwbouw huurwoningen in het prijssegment midden bedraagt 135% van de liberalisatiegrens.*
4. *De maximale koopprijs voor nieuwbouw koopwoningen in het prijssegment midden is de NHG-grens.*
5. *De gemiddelde prijzen van nieuwbouw huur- en koopwoningen in het prijssegment midden, bedragen maximaal 85% van de bovengrenzen.*

Voor de verdeling binnen het prijssegment laag, sluiten we voor de huurwoningen aan bij de indeling voor sociale huur.

Huurprijs	Aandeel
Onder eerste aftoppingsgrens	Minimaal 50%
Onder liberalisatiegrens	Maximaal 50%

Tabel 3 Verdeling over de prijssegmenten binnen prijssegment laag voor nieuwbouwwoningen

Prijssegment midden

Woningen in het prijssegment midden zijn bereikbaar voor huishoudens met een belastbaar verzamelinkomen van 1 tot 1,5 keer modaal. Om dit mogelijk te maken, bedragen de gemiddelde prijzen voor deze woningen maximaal 85% van de bovengrens van het prijssegment midden. Zie tabel 4. Ontwikkelaars zijn vrij in hun verdeling van koop- en huurprijzen zolang de gemiddelde prijs maximaal 85% van de bovengrens bedraagt.

	Bereikbaar voor 1-1,5 keer modaal	2021
Aanvangshuur huurwoning	Maximaal gemiddeld 85% van 135% van liberalisatiegrens	Maximaal gemiddelde van € 862,75/mnd met een maximum van € 1.015/mnd
Vrij-op-naam-prijs Koopwoning	Maximaal gemiddeld 85% van NHG-grens	Maximaal gemiddelde van € 276.250 met een maximum van € 325.000

Tabel 4 Koop- en huurprijzen voor het prijssegment midden voor nieuwbouwwoningen

Voor huurwoningen in het prijssegment midden geldt een maximale huurprijs van 135% van de liberalisatiegrens. Daarnaast geldt dat de gemiddelde huurprijs van de woningen in dit prijssegment niet meer mag bedragen als 85% van het maximum.
Voor nieuwbouwkoopwoningen in het prijssegment midden geldt een maximale vrij-op-naam-prijs ter hoogte van de NHG-grens. Daarnaast geldt dat de gemiddelde vrij-op-naam-prijs van de woningen niet meer mag bedragen dan 85% van de NHG-grens. De NHG-grens kan jaarlijks veranderen. Indien in woningen extra energiemaatregelen worden genomen en deze voldoen aan de NHG-eisen, geldt een hogere NHG-grens voor deze woningen.

Toegang tot en behoud van woningen in het betaalbare segment

Huisvestingsvergunning voor betaalbare huurwoningen

Om een sociale huurwoning te kunnen bewonen is een huisvestingsvergunning verplicht. Een huisvestingsvergunning wordt afgegeven indien het huishouden van de huurder voldoet aan de eisen die wij gesteld hebben in de huisvestingsverordening. Die eisen hebben betrekking op het maximale verzamelinkomen van het huishouden van de huurder en op een rechtmatig verblijf in Nederland. Wij hebben het voornemen om een huisvestingsvergunning te verplichten voor bewoners van een huurwoningen in het prijssegment midden.

6. *Om een sociale huurwoning of een huurwoning in het middensegment te kunnen bewonen zullen wij een huisvestingsvergunning invoeren.*

Voor de sociale huurwoningen houden we de landelijk geldende inkomensgrens aan. Voor de huurwoningen in het prijssegment midden geldt de inkomensgrens van 1,5 keer modaal. Voor de omschrijving van modaal hanteren wij de definitie van het Centraal Bureau voor de Statistiek.
Om een huisvestingsvergunning voor het middensegment te kunnen eisen, is een aanpassing nodig van de huisvestingsverordening. Per 1 januari 2022 zal een nieuwe huisvestingsverordening van kracht zijn. In de eerste wijziging stellen wij de raad voor om de huisvestingsvergunning middensegment op te nemen.

Lokale voorrang

De Huisvestingswet geeft ons de mogelijkheid om maximaal 30% van de vrijgekomen sociale huurwoningen met voorrang toe te wijzen aan inwoners van onze gemeente. Binnen de regels van de Huisvestingswet hebben onze inwoners voorrang bij de vrijkomende sociale huurwoningen in alle kernen van Haarlemmermeer met uitzondering van Hoofddorp en Nieuw-Vennep (B&W-nota Voorrang sociale huurwoningen bij lokale binding, 2021.0001471).

7. *Inwoners van Haarlemmermeer krijgen voorrang op sociale huurwoningen in de kleine kernen van onze gemeente.*

Instandhoudingstermijn voor huurwoningen

Voor nieuw te bouwen huurwoningen in het betaalbare segment geldt een instandhoudingstermijn van minimaal 25 jaar. Pas daarna mogen huurwoningen in dit segment worden verkocht aan de zittende huurder of nieuwe bewoner. Deze eisen nemen wij op in overeenkomsten met ontwikkelaars. Aan deze eis is een kettingbeding gekoppeld.

8. *Nieuwe huurwoningen in het betaalbare segment worden minimaal 25 jaar in dit segment verhuurd.*

Maximale huurstijging

De huurprijzen en prijsstijgingen voor sociale huurwoningen zijn bij wet geregeld. In combinatie met passend toewijzen, blijven de sociale huurwoningen betaalbaar voor de huishoudens met een laag inkomen.

9. *De maximale huurstijging voor het middensegment bedraagt jaarlijks maximaal de Consumentenprijsindex (CPI) plus 1%.*

Om de huurwoningen in het prijssegment midden betaalbaar te houden voor de inkomensgroep tot 1,5 keer modaal bedraagt de huurstijging maximaal de Consumentenprijsindex (CPI) plus 1%. Hierdoor is sprake van een gematigde jaarlijkse huurstijging waardoor deze woningen betaalbaar blijven voor de huurder. Deze gematigde huurstijging voor huurwoningen in het prijssegment midden is gelijk aan die in omliggende gemeenten. Deze eisen nemen wij op in

overeenkomsten met ontwikkelaars. Indien het Rijk een lager maximum stelt aan de jaarlijkse huurverhoging, is deze leidend.

Eisen aan koopwoningen en hun kopers

Ook de koopwoningen in het betaalbare segment willen wij behouden voor de beoogde inkomensgroepen. Daarom geldt voor koopwoningen in dit prijssegment een zelfbewoningplicht en een anti-speculatiebeding voor een periode van vijf jaar. Deze eisen nemen wij op in overeenkomsten met ontwikkelaars.

10. *Voor nieuwe betaalbare koopwoningen geldt een zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding voor een periode van vijf jaar.*

Bij onvoorzien omstandigheden zoals echtscheiding, overlijden of gedwongen verhuizing vanwege werk, kunnen kopers een verzoek indienen voor ontheffing van de zelfbewoningplicht en het anti-speculatiebeding. Van deze mogelijkheid wordt zelden gebruik gemaakt.

Kwaliteitseisen

De bouw van woningen vergt grote investeringen. Daarom vinden wij het belangrijk dat woningen voor lange tijd aantrekkelijk blijven. Daarvoor stellen wij minimale voorwaarden aan de oppervlakte van woningen.
Deze voorwaarden nemen wij op in de te sluiten anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars en in door ons uit te schrijven aanbestedingen.
Prijssegment laag:

11. *Voor woningen met een gebruiksoppervlak kleiner dan 30m^2 is de maximale huur gelijk aan de kwaliteitskortingsgrens.*
12. *Voor woningen met een gebruiksoppervlak van 30m^2 tot 50m^2 is de maximale huur gelijk aan de eerste aftoppingsgrens.*

Prijssegment midden:

13. *De te bouwen woningen hebben een oppervlak van minimaal 50m^2 gebruiksoppervlak. Minimaal de helft van de woningen heeft een oppervlakte van 60m^2 gebruiksoppervlak.*

Voor grotere gelijkvloerse woningen zetten wij ons in om deze levensloopbestendig te laten bouwen. Wij maken hierover afspraken met ontwikkelaars en leggen deze afspraken af in anterieure overeenkomsten.

14. *Gelijkvloerse woningen met een gebruiksoppervlak groter dan 70m^2 zijn bij voorkeur levensloopbestendig volgens de maatstaven van het Woonkeur basispakket.*

Exploitatie sociale huurwoningen

We vinden het belangrijk dat de sociale huurwoningen zoveel mogelijk worden gebouwd door of in handen komen van corporaties. Corporaties garanderen kwalitatief goede woningen en een lange beschikbaarheid van deze woningen in het sociale huursegment. Daarover hebben wij prestatieafspraken gemaakt. In de onderhandelingen die wij met projectontwikkelaars voeren, dringen we aan op samenwerking met corporaties. Dit geldt voor projecten met meer dan 100 woningen. Daarvoor dienen projectontwikkelaars in een zo vroeg mogelijk stadium contact te leggen met de corporaties die in Haarlemmermeer actief zijn. Pas als de projectontwikkelaar schriftelijk kan aantonen dat een samenwerking met corporaties niet mogelijk is, zijn wij bereid om sociale verhuur door particulieren toe te staan. In anterieure overeenkomsten worden afspraken over sociale huurwoningen vastgelegd op basis van de eisen uit dit document.

15. *Voor projecten met een omvang vanaf 100 woningen verzoeken wij projectontwikkelaars dringend om de sociale huurwoningen onder te brengen bij een corporatie uit onze woningmarktregio. Pas als de projectontwikkelaar schriftelijk aantoont dat samenwerking met de corporaties niet mogelijk is, zijn alternatieven bespreekbaar.*
16. *Voor projecten met een omvang van 60 tot 100 woningen verzoeken wij projectontwikkelaars dringend om de betaalbare woningen onder te brengen bij een corporatie uit onze woningmarktregio. Pas als de projectontwikkelaar schriftelijk aantoont dat samenwerking met de corporaties niet mogelijk is, zijn alternatieven bespreekbaar.*
17. *Voor projecten met een omvang van 31 tot 60 woningen verzoeken wij projectontwikkelaars dringend om de sociale huurwoningen onder te brengen bij een corporaties in onze woningmarktregio.*

Wanneer gelden deze eisen?

Bovenstaande eisen en voorwaarden zijn van toepassing op projecten met een omvang groter dan 30 woningen. Indien projecten worden opgedeeld in projecten van 30 of minder woningen, blijven deze eisen van toepassing. Voor projecten die worden uitgevoerd op grond die in bezit is van de gemeente, nemen wij de eisen op in de aanbestedingsstukken. Voor projecten die worden uitgevoerd op grond van derden, nemen wij deze eisen op in de te sluiten anterieure overeenkomsten.

3 Stimuleren toegankelijkheid van het betaalbare segment

Starterslening

Voor inwoners uit Haarlemmermeer die voor het eerst een woning kopen, is het mogelijk om een starterslening af te sluiten. De starterslening geeft meer financiële armslag. Naast de voorwaarde dat de aanvrager in Haarlemmermeer woonachtig is, geldt dat de koopprijs van de woning niet hoger mag zijn dan de NHG-grens. De hoogte van de starterslening is maximaal € 40.000.

Financieringsconstructies

Om het wonen in een eigen woning betaalbaar te maken, zijn verschillende financiële constructies beschikbaar. Deze constructies zijn beschikbaar voor bestaande woningen en voor nieuwbouwwoningen en worden aangeboden door private partijen. De basisgedachte is dat de koper niet de marktwaarde betaalt voor een woning met bijbehorende grond, maar een deel ervan. De lagere koopprijs betekent voor de koper dat de woning wel in het financiële bereik komt en dat de maandlasten passend zijn.
Voorbeelden zijn Duokoop, KoopStart en een woonfonds. Bij constructies als Duokoop betekent dit dat de woning wordt gekocht en de grond in erfpacht wordt gegeven. Bij constructies als KoopStart krijgt de koper korting op de marktwaarde van de ontwikkelaar. Bij verkoop delen koper en ontwikkelaar mee in de waardestijging. Ook een woonfonds biedt de mogelijkheid om korting op de koopprijs te realiseren waardoor de maandlasten beperkt blijven. Wij benaderen ontwikkelaars om deze financieringsconstructies in te zetten in de door hun te ontwikkelen projecten. Wij gaan in gesprek om pilots uit te voeren. Voor projecten die wij aanbesteden, overwegen wij om de mogelijkheden voor deze financieringsconstructies op te nemen in de voorwaarden voor aanbesteding.

Doorstroming bevorderen

Haarlemmermeer heeft een relatief eenzijdige woningvoorraad. Driekwart van de woningvoorraad bestaat uit eengezinswoningen. Het aanbod voor jongeren om een eerste stap in hun wooncarrière te zetten en voor ouderen om nog een volgende stap te zetten, is daardoor beperkt. Meer diversiteit in woningtypen en woonmilieus zijn belangrijke doelen van ons woonbeleidsprogramma. Wij zien een rol voor ontwikkelaars weggelegd om te variëren in hun woningbouwprogramma. Een aantrekkelijk woningaanbod voor ouders van kinderen die het huis hebben verlaten en ouderen kan hen verleiden tot verhuizing uit de eengezinswoning. Dit zal leiden tot verhuisketens die het mogelijk maken om meer mensen in een woning te laten wonen die bij hen past.

4 Instrumenten

Om onze ambities in het betaalbare segment te realiseren maken we gebruik van publiekrechtelijke en privaatrechtelijk instrumenten. Vooralsnog gaan wij ervan uit dat de Huisvestingsverordening en het afsluiten van anterieure overeenkomsten volstaan. Indien daar aanleiding toe is, bereiden wij ons instrumentarium uit door de doelgroepenverordening en de wet Opkoopbescherming in te zetten.

Doelgroepenverordening

In een doelgroepenverordening wordt vastgelegd welke doelgroepen worden bediend en welke instandhoudingstermijnen gelden. Ook is het mogelijk om maxima te stellen aan prijzen. De doelgroepenverordening legt de definities en grenzen vast voor sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, huurwoningen in het prijssegment midden en particulier opdrachtgeverschap.
De Wet Ruimtelijke Ordening biedt de mogelijkheid om percentages voor woningbouwcategorieën op te nemen in bestemmingsplannen. Daarvoor is een doelgroepenverordening vereist. Ook dienen de aandelen van de genoemde woningcategorieën te zijn vastgelegd in een beleidsstuk. Wij zullen in 2022 aan de raad het voorstel doen om een doelgroepenverordening vaststellen. Indien er te weinig woningen worden gebouwd in de door ons aangegeven categorieën overwegen wij om de doelgroepenverordening van toepassing te verklaren op bestemmingsplannen. Dit bepalen wij medio 2023.

Opkoopbescherming

De Wet opkoopbescherming maakt het mogelijk om eisen te stellen aan de verhuur van bestaande woningen na aankoop. Doel van de wet is om aantasting van de leefbaarheid door verhuur in wijken tegen te gaan. Ook is de wet bedoeld om verdrukking van reguliere woningzoekenden door beleggers tegen te gaan. De wet kan worden ingezet om de leefbaarheid in bepaalde buurten en wijken te verbeteren. De Wet opkoopbescherming is alleen van toepassing op nieuwe aankopen van woningen.
De Wet opkoopbescherming biedt interessante mogelijkheden om ongewenste ontwikkelingen op de woningmarkt tegen te gaan. Anno november 2021 zien wij onvoldoende ongewenste ontwikkelingen om de Wet opkoopbescherming in te zetten. Wij blijven de overlast door verhuringen en de verdrukking op de woningmarkt nauwlettend volgen. Ook houden wij in de gaten wat onze buurgemeenten doen op het gebied van opkoopbescherming. Nieuwe inzichten kunnen reden zijn om alsnog regels te stellen aan de verhuur van woningen met deze wet. Wij verwachten medio 2022 meer duidelijkheid te kunnen geven.