Stec groep bv willemsplein 5 postbus 217 6800 ae arnhem tel 026 - 751 41 00

info@stec.nl www.stec.nl HR 10144762

Gemeente Voorschoten

T.a.v. mevrouw Marlous Meijboom – Verhoef

Postbus 393

2250 AJ Voorschoten

Datum : 19 oktober 2020

Ons kenmerk : 20.270

Onderwerp : Advies opzet en mogelijk effecten doelgroepenverordening en

beleidsregel woningbouw

Geachte mevrouw Meijboom - Verhoef, beste Marlous,

De druk op de woningmarkt in Voorschoten is hoog. Vooral de starters en de middeninkomens op de woningmarkt in uw gemeente hebben het moeilijk, mede door beperkte beschikbaarheid van sociale huurwoningen en de prijsstijgingen in de koopsector. Een groeiende groep middeninkomens is daardoor aangewezen op het midden(huur)segment. De toegenomen druk op het middensegment leidt in zowel het koopsegment als in de huursector tot onwenselijke situaties in de woningmarkt, zoals incourante woningen met een (ver) boven marktconforme prijs. De gemeente onderschrijft dit probleem en treft maatregelen om lage en middeninkomens blijvend te kunnen huisvesten in Voorschoten, waaronder de invoering van een doelgroepenverordening en een beleidsregel woningbouw.

Reeds stappen gezet met doelgroepenverordening en beleidsregel woningbouw

Op dit moment werkt u aan een doelgroepenverordening en beleidsregel woningbouw voor de gemeente Voorschoten. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage sociale huur-, sociale koopof middenhuurwoningen moet worden gerealiseerd. Aansluitend bij de regionale woonvisie van de regio Holland Rijnland zet de gemeente Voorschoten middels haar beleidsregel in op een nieuwbouwprogrammering met 25% sociale huur en 20% middensegment (te verdelen in sociale koop tot € 200.000 en middeldure huur tot € 1.000). Om dit meer kracht bij te zetten stelt u ook een vereveningsfonds in. Daarmee kunnen initiatiefnemers in bijzondere gevallen op projectniveau worden afgeweken van de verplichte percentages.

De definiëring van de doelgroep voor deze sociale huur-, sociale koop- of middenhuurwoningen wordt in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) echter bij de gemeente gelegd. Dat betekent dat de gemeente een doelgroepenverordening moet hebben om kwalitatieve eisen te kunnen stellen in nieuwe bestemmingsplannen en exploitatieplannen.

In de doelgroepenverordening (die momenteel door u wordt opgesteld) definieert de gemeente Voorschoten de doelgroepen voor sociale huur- en koop- en middenhuurwoningen op basis van inkomensgrenzen. Na de vaststelling van de doelgroepenverordening beschikt u over een wettelijke basis om te borgen dat deze woningen worden gebouwd en behouden blijven voor de doelgroepen.

Tabel 1: gehanteerde prijssegmenten (medio 2020) gemeente Voorschoten

	Betaalbaar	Middelduur		Duur
	Sociaal / goedkoop	Laag	Hoog	Duur
Huur per maand	< € 737,14	€ 737,14 – € 900*	€ 900 – € 1.000*	> € 1.000
Koop	< € 200.000*	€ 200.000 - € 250.000	€ 250.000 - € 310.000	> € 310.000

Bron: gemeente Voorschoten (2020), bewerking Stec Groep (2020), *Middeldure huur en betaalbare koop vormen samen het middensegment.

Behoefte aan verdieping op en toetsing van beleidskaders

Nu de beleidsstukken in concept zijn opgesteld heeft u behoefte aan een (onafhankelijke) second opinion op de door u opgestelde beleidsmaatregelen (doelgroepenverordening, beleidsregel en vereveningsfonds). Daarnaast bent u benieuwd naar welke impact de beleidsmaatregelen hebben op de woningmarkt in Voorschoten. Ook heeft u behoefte aan een visie met onderbouwing op wat in Voorschoten marktconforme oppervlaktes zijn in relatie tot de door u gehanteerde prijssegmenten. In deze beknopte notitie brengen we dit voor u in beeld.

1 Marktsituatie: beperkt aanbod in (lage) middensegment in Voorschoten

In dit hoofdstuk verdiepen we eerst op de actuele situatie op de woningmarkt in Voorschoten. Hoeveel woningen in Voorschoten kunnen worden aangemerkt als betaalbare of middeldure huur/koopwoning? En in hoeverre komen deze woningen beschikbaar? We brengen achtereenvolgens de koop- en huurmarktdynamiek in Voorschoten in beeld.

Woningvoorraad in voorschoten bestaat voornamelijk uit relatief dure koopwoningen

In de gemeente Voorschoten bestaat de woningvoorraad uit circa 64% koopwoningen en circa 36% huurwoningen Daarmee is het Voorschoten is de woningmarkt in Voorschoten voornamelijk koop-georiënteerd. Het aandeel sociale huur is relatief laag in vergelijking met het gemiddelde aandeel in Nederland.

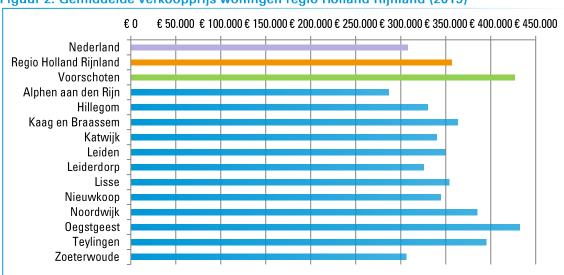
Voorschoten 63.7% 14.5% 21.8% Koop Particuliere huur Nederland 57,2% 13,2% 29,6% Sociale huur 70% 0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 80% 90% 100%

Figuur 1: Opbouw woningvoorraad gemeente Voorschoten (in vergelijking met Nederland)

Bron: Lokale monitor wonen (2020), bewerking Stec Groep (2020).

Gemiddelde verkoopprijs in Voorschoten fors hoger dan gemiddeld in Nederland

Een koopwoning in Voorschoten kost gemiddeld circa €427.000, fors meer dan gemiddeld in Nederland (€308.000). Ook binnen de regio Holland Rijnland is de gemiddelde verkoopprijs van een woning in de gemeente Voorschoten fors hoger dan de gemiddelde verkoopprijs in de regio Holland Rijnland.



Figuur 2: Gemiddelde verkoopprijs woningen regio Holland Rijnland (2019)

Bron: CBS (2020)

Dynamiek koopwoningmarkt: circa 16% van het woningaanbod in Voorschoten is betaalbaar of middelduur

Om meer gevoel te krijgen bij de marktdynamiek in de verschillende koopprijssegmenten in Voorschoten zetten we het huidige aanbod af tegen de transacties in het afgelopen jaar. Circa 10% van de koopmarkt in Voorschoten bestaat uit woningen tot €250.000. De markt wordt gedomineerd door woningen met een koopprijs hoger dan €310.000 (84%). Vooral in het grondgebonden segment is de markt krap: slechts 1% van alle aangeboden en verkochte grondgebonden koopwoningen in het afgelopen jaar was goedkoper dan €250.000.

De markt voor appartementen in Voorschoten is kleiner dan voor grondgebonden woningen. Daarentegen zijn appartementen betaalbaarder dan grondgebonden woningen. In het gestapelde segment ligt het marktaandeel van woningen tot €250.000 in Voorschoten op 36%. Als we het segment tot €310.000 daar bij optellen, dan omvat het segment tot €310.000 48% van de totale appartementen koopmarkt.

Tabel 2: Aanbod en verkochte woningen naar prijssegment in Voorschoten

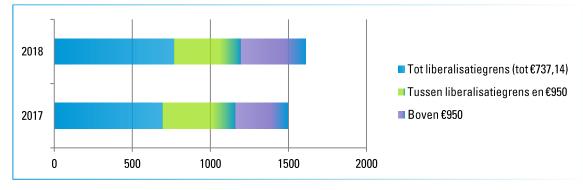
Woningtype	gtype Te koop/ verkocht		< € 200.000		€ 200.000 - 250.000		€ 250.000 - 310.000		> € 310.000		
		Abs	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Grondgebonden	Te koop	0	0%	1	2%	2	3%	55	95%	58	100%
	Verkocht	1	0%	1	0%	10	4%	230	95%	242	100%
	Totaal	1	0%	2	1%	12	4%	285	95%	300	100%
Appartement	Te koop	0	0%	3	11%	3	11%	22	79%	28	100%
	Verkocht	12	15%	23	29%	10	13%	33	42%	78	100%
	Totaal	12	11%	26	25%	13	12%	55	52%	106	100%
Totaal	Totaal	13	3%	28	7%	25	6%	340	84%	406	100%

Bron: Funda (aanbod en transacties tussen september 2019 en september 2020).

Aantal huurwoningen dat in middensegment wordt aangeboden neemt af

Het aantal huurwoningen in voorschoten is tussen 2017 en 2018 licht gestegen. Zowel het aandeel gereguleerde woningen binnen de voorraad als het aandeel huurwoningen met een huurprijs hoger dan €950 nam toe. Tegelijkertijd nam het aantal woningen tussen de liberalisatiegrens en € 950 in aantal en aandeel af.

Figuur 3: Opbouw huurwoningvoorraad gemeente Voorschoten



Bron: Lokale monitor wonen (2020), bewerking Stec Groep (2020).

Dynamiek huurwoningmarkt: circa 16% van huurmarkt in Voorschoten is middelduur

Het afgelopen jaar zijn er geen grondgebonden huurwoningen aangeboden of verhuurd met een huurprijs lager dan €1.000 per maand. Circa 32% van de aangeboden en verhuurde appartementen is in de middeldure particuliere huurmarkt (€740 - €1.000 per maand). Kijken we naar de gehele particuliere huurmarkt (zowel grondgeboden woningen als appartementen) dan zien we dat circa 16% middelduur is.

Tabel 3: Aanbod en verhuurde woningen naar prijssegment in Voorschoten

Woningtype Te huur/		< € 740 per		€ 740 – 900		€ 900 – 1.000		> € 1.000 per		Totaal	
	verhuurd	maand	 *	per maand		per maand		maand			
		Abs	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Grondgebonden	Te huur	0	0%	0	0%	0	0%	8	100%	8	100%
	Verhuurd	0	0%	0	0%	0	0%	25	100%	25	100%
	Totaal	0	0%	0	0%	0	0%	33	100%	33	100%
Appartement	Te huur	0	0%	0	0%	1	20%	4	80%	5	100%
	Verhuurd	0	0%	6	18%	5	15%	22	67%	33	100%
	Totaal	0	0%	6	16%	6	16%	26	68%	38	100%
Totaal	Totaal	0	0%	6	8%	6	8%	59	83%	71	100%

Bron: Funda (aanbod en transacties tussen september 2019 en september 2020). *Sociale huurwoningen van corporaties die actief zijn in Voorschoten worden aangeboden via Woningnet Holland Rijnland en niet via Funda.

Prijsstelling middensegment levert woningen op van 55 tot 70 m²

De huidige bovengrens voor betaalbare koopwoningen die u beleidsmatig hanteert is € 200.000 voor sociale koop, € 250.000 voor het lage middensegment en € 310.000 voor het middensegment hoog. We rekenen door welke woonoppervlaktes marktconform zijn bij de huidige koopmarkt in Voorschoten. Op basis van actuele marktconforme vierkante meterprijzen in Voorschoten lopen oppervlaktes voor grondgebonden woningen in het segment tot € 310.000 op tot circa 85 m², voor appartementen tot circa 80 m². Voor het betaalbare koopsegment tot € 200.000 lopen oppervlaktes op tot 55 m² voor een grondgebonden koopwoning. In de markt lopen vierkante meterprijzen voor appartementen sneller op dan voor grondgebonden woningen, daardoor zijn voor hetzelfde grensbedrag kleinere appartementen realiseerbaar dan grondgebonden woningen. We gaan uit van woningen op eigen grond, met een marktconforme residuele grondprijs¹. We baseren ons op prijsreferenties in Voorschoten (zie bijlage).

Tabel 4: marktconforme oppervlaktes in koopsegment Voorschoten (indicatief)

Koopprijs	Segment*	Grondgebonden woning	Appartement
Tot € 200.000	Betaalbaar	Circa 55 m²	Circa 50 m²
Tot € 250.000	Middelduur	Circa 70 m²	Circa 65 m²
Tot € 310.000		Circa 85 m²	Circa 80 m²

Bron: Stec Groep (2020), op basis van aanbod en transacties in de markt (zie bijlage), zowel nieuwbouw als bestaand. *Middeldure huur en betaalbare koop vormen samen het middensegment.

¹ We gaan uit van een marktconforme ontwikkeling. Dat betekent dat er geen sprake is van een kunstmatig lage grondprijs, zoals die vaak voor sociale huurwoningen worden toegepast. Bij een lagere grondprijs kan de ontwikkelaar (bij gelijkblijvende winst) een grotere woning realiseren. Dit zorgt er voor dat de woning meer waard wordt dan de afgesproken prijsgrens.

Tabel 5: marktconforme oppervlaktes in huursegment Voorschoten (indicatief)

Huurprijs	Segment*	Grondgebonden woning**	Appartement
Tot € 737,14	Betaalbaar	55 m²	55 m²
Tot € 900	Middelduur	65 m ²	65 m ²
Tot € 1.000		75 m ²	75 m²

Bron: Stec Groep (2020), basis van aanbod en transacties in de markt (zie bijlage), zowel nieuwbouw als bestaand. *Middeldure huur en betaalbare koop vormen samen het middensegment. **Omdat in Voorschoten geen referenties beschikbaar zijn voor grondgebonden huurwoningen in het segment tot € 1.100 baseren we ons op een waarde die gelijk is aan een appartement.

Appartementen tot circa 65 m² volstaan mogelijk voor een deel van de doelgroep, zoals alleenstaanden of stellen op zoek naar betaalbare woonruimte. Voor grotere huishoudens (met kinderen) is een grondgebonden woning van circa 65 tot 75 m² mogelijk al snel te klein.

Conclusie: beperkt aanbod in middensegment door krappe Voorschotense woningmarkt

Concluderend blijkt in Voorschoten sprake van een krappe woningmarkt met een beperkt aanbod woningen in het betaalbare middensegment. Zowel in de koop als huursegment is dit merkbaar. Er is vrijwel geen (beschikbaar) aanbod in deze segmenten aanwezig, zie ook voorgaande paragraaf. In het volgende hoofdstuk gaan we in op de maatregelen die u als gemeente kunt nemen om te sturen op het middensegment.

2 Regulering (lage) middensegment: reikwijdte instrumenten groot, maar vooral effectief in huursegment

Als gemeente heeft u diverse instrumenten om te sturen op de woningvoorraad. We gaan in op enkele maatregelen en de ingeschatte effecten, risico's en de noodzakelijke inzet van u als gemeente. We kijken daarbij specifiek naar de maatregelen die u nu overweegt en hoe deze zich verhouden tot andere maatregelen. En welke van deze maatregelen het meest bijdragen aan het bereiken van uw doel: het blijvend kunnen huisvesten van (lage) middeninkomens in Voorschoten.

Maatregelen koopsegment vaak beperkt effectief op lange termijn

Als gemeente kunt u sturen op zowel de koop- als de huurmarkt. Structurele oplossingen liggen vooral voor de hand in het huursegment. Toch kunt u in het koopsegment ook maatregelen nemen, alleen zijn die vaak minder effectief op lange termijn:

- Een korting verstrekken op de VON-prijs, zodat die haalbaar is voor een middeninkomen. In praktijk werkt dit slechts eenmalig, waardoor alleen de eerste koper profiteert. Daarnaast is het bouwen van goedkope woningen financieel onaantrekkelijk en concurreert het met bestaande incourante voorraad.
- Het uitponden van sociale huurwoningen. Dit zijn vaak relatief betaalbare woningen, waar middeninkomens voor in aanmerking komen. Uitponden van sociale huurwoningen betekent een afname van de sociale voorraad.
- Inzet van de Starterslening versterkt de positie van starters met een middeninkomen ten
 opzichte van andere kopers. Mogelijkheden hiervoor zijn onder andere het ophogen van
 het maximale leenbedrag of de maximale aankoopwaarde. Neveneffect is een
 verslechtering van de schuldpositie van huishoudens en een potentieel prijsverhogend
 effect.

Deze maatregelen helpen echter vooral de eerste koper, en zorgen er niet blijvend voor dat bereikbare en middeldure koopwoningen voor het segment behouden blijven.

Balans prijskwaliteitverhouding wezenlijk voor behoud bereikbare / middeldure koop

U kunt er voor kiezen om bereikbare en middeldure koopwoningen te (laten) realiseren zonder aanpalende financierings- of koopconstructies, bijvoorbeeld door een vast percentage te hanteren in uw beleid. Voor het behoud van deze woningen voor het middensegment is dan wezenlijk dat sprake is van een marktconforme prijskwaliteitverhouding: de prijs en oppervlakte moeten in balans zijn. Concreet betekent dit dat een appartement dat wordt aangeboden voor een bedrag van € 250.000 v.o.n. niet groter zou moeten zijn dan circa 70 m² gbo (zie voorgaande hoofdstuk). Als het appartement toch groter is, dan loopt u het risico dat het appartement het middeldure segment direct ontstijgt. Resultaat: u schiet uw doel voorbij, de woning is niet meer beschikbaar in het middeldure koopsegment.

Bovendien, met de lagere grondwaarde die nodig was voor de realisatie van de woning heeft u de portemonnee van de eerste koper gespekt. Die profiteert immers van een sterke waardestijging.

Aanvullende financierings- of koopconstructies nodig voor behoud bereikbare / middeldure koop

Als u toch grotere woningen wilt realiseren ten behoeve van de doelgroep, dan is het verstandig om financierings- of koopconstructies op te zetten die voorkomen dat u uw doel (het blijvend kunnen huisvesten van de middeninkomens in Voorschoten) voorbij schiet. Zodoende kunt u bijvoorbeeld grotere middeldure koopgezinswoningen realiseren voor gezinnen met een middeninkomen, die aan circa 70 m² woonoppervlak onvoldoende ruimte hebben.

Met een kettingbeding en een kwalitatieve verplichting kunt u contractueel inzetten op een betaalbaar woningaanbod. Bij een kettingbeding worden binnen een woningtransactie de voorwaarden vastgelegd in een overeenkomst, bijvoorbeeld over de verkoopprijs. Met een kettingbeding worden óók voorwaarden gesteld aan derde partijen, die van toepassing zijn bij eventuele doorverkoop. Wanneer de prijsontwikkeling wordt afgeroomd met een antispeculatiebeding in de vorm van een kettingbeding blijft het behoud van middeldure koopwoningen in Voorschoten op termijn niet gezekerd.

Met een kwalitatieve verplichting kunt u kopers opleggen om iets niet te doen, bijvoorbeeld de woning boven een bepaald bedrag verkopen op de vrije markt. Dit is een belangrijk verschil met het kettingbeding, waarin u kopers juist oplegt om iets wél te doen, namelijk de voorwaarden opnemen m.b.t. een maximale verkoopprijs. Met het vaststellen van een kwalitatieve eis voor de maximale verkoopprijs van een woning kunt u de betaalbaarheid van een woning garanderen voor de lange termijn. De kwalitatieve verplichting is in die zin niet te breken en heeft een betere doelbereiking dan het kettingbeding. Om de verkoop van woningen tegen een betaalbare prijs te realiseren – en ze met een kettingbeding of kwalitatieve verplichting betaalbaar te houden – is een korting op de koopsom alsnog wenselijk.

Koopgarant effectief om koopwoningen in (betaalbare) middensegment te behouden

Steeds meer gemeenten overwegen daarom te werken met een maatschappelijk gebonden koopsegment bijvoorbeeld in de vorm van de koopgarant. Bij koopgarant verkoopt de verkopende partij (de erfpacht van) een woning met korting op de marktwaarde. In ruil voor de korting en de terugkoopgarantie vraagt de verkoper een deel van de toegenomen waarde van het huis. De verkoper van de woning geeft de koper bij verkoop de garantie dat deze de woningen terugkoopt (terugkoopverplichting). Zowel de koper als de verkoper van de woning delen in de (positieve of negatieve) waardeontwikkeling bij toekomstige verkoop. Dit proces vindt herhaaldelijk plaats (zolang als u wilt), zodat de woning steeds weer als middeldure koopwoning wordt aangeboden. Een zelfbewoningsplicht zorgt er voor dat de woning niet wordt (onder)verhuurd. Op die manier blijft behoudt in het middeldure koopsegment geborgd, mits korting toereikend is om in het middensegment te blijven.

Maatregelen huursegment ook op langere termijn effectief

Woningen in het middeldure huursegment zijn ten opzichte van koopwoningen gemakkelijker op lange termijn beschikbaar te houden voor de (lage) middeninkomens. Onderstaand figuur geeft een overzicht van maatregelen / instrumenten die u kunt nemen om middenhuur af te dwingen, afhankelijk van de mate waarin u de markt wilt sturen.

Figuur 4: Instrumentarium middenhuur en sturingsfilosofie



Afhankelijk van het instrument, het grondeigendom en ambitie kunt u sturen op aantallen (kwantitatief), huurprijs(ontwikkeling), woninggrootte, minimale exploitatietermijn en doelgroepen. Onderstaande tabel toont een overzicht van instrumenten die inzetbaar zijn per situatie.

Tabel 6: Instrumentarium en effectiviteit (in relatie tot grondeigendom)

Instrumenten	Kwantit	eit en kw	aliteit				Grondei	gendom	Effect
	Aantallen	Aanvangshuur	Huurprijsontwik- keling	Uitpondtermijn	Woninggrootte	Doelgroep	Eigen grond	Particulier	tot ++
Publiekrechtelijk									
Bestemmingsplan	Χ	Х	Х	Χ	Х		Х	Х	+
Huisvestingsverordening						Х	Χ	Х	+
Mix publiek/privaat									
Anterieure overeenkomst of kruimelgevallenregeling	Х	Х	Х	Х	Х	Х	n.v.t.	Х	++
Privaatrechtelijk									
Erfpacht	Χ	Χ	Х	Χ	Х	Х	Χ		++
Afspraken grondverkoop	Х	Χ	Χ	Χ	Х	Х	Χ		++
Prestatieafspraken	Χ	Χ	Χ	Χ	X	X	Χ	(X)	+
Specifiek grondprijsbeleid							Х		+

Bron: Stec Groep (2020).

Weinig gemeenten voeren nog een actief grondbeleid en gemeenten hebben daarom weinig eigen locaties voorhanden. In situaties waarin de gemeente weinig eigen grond heeft zijn de meeste effectieve instrumenten voor sturing op het middenhuursegment de anterieure overeenkomst, de kruimelgevallenregeling, de huisvestingsverordening en in mindere mate het bestemmingsplan. Het helpt daarbij om uw ambities kracht bij te zetten in richtinggevende kaders, zoals een aandeel middenhuur in het woonprogramma en samenwerkingstafels met beleggers. In onderstaande tabel lichten we uw instrumentarium toe, beschrijven we voor- en nadelen en de benodigde vervolgacties.

Tabel 7: Instrumenten huursegment, uitleg en vervolgacties in Voorschoten

Maatregel	Effectiviteit: voor- en nadelen	Benodigd van
		College en raad
Aandeel middenhuur in programmering: De gemeente kan er voor kiezen om een minimum	Voordeel: op voorhand is uw ambitie duidelijk bij de ontwikkelaar.	Vast te stellen percentage middenhuur in
percentage Middenhuur vast te leggen in de programmering, aansluitend bij woningbehoefte.	Nadeel: met een vast aandeel middenhuur in de programmering heeft u middenhuur nog niet geborgd. Daarvoor zijn aanvullende instrumenten nodig.	programmering.
	Nadeel: minder flexibiliteit ten aanzien van planvorming.	
Samenwerkingstafels: in een samenwerkingstafel zoeken (gemeente(n), marktpartijen en corporaties die betrokken zijn bij de middenhuur elkaar op om tot een (betere) realisatie van	Voordeel: manier om elkaar te leren kennen (vaak kennen corporaties, gemeenten en beleggers elkaar nog niet goed). Met een samenwerkingstafel wordt gewerkt aan een vertrouwensrelatie tussen lange termijninvesteerders in uw woningmarkt.	Geen formele actie nodig.
middenhuurwoningen te komen. Een samenwerkingstafel kan zowel op lokaal als regionaal niveau plaatsvinden.	Nadeel: een samenwerkingstafel is geen 'hard' instrument om middenhuur af te dwingen. Daarvoor zijn aanvullende afspraken nodig.	
Corporatie betrekken: corporaties mogen in hun (ongeborgde) niet-daeb tak middenhuurwoningen exploiteren. Corporaties krijgen	Voordeel: de gemeente kent de corporatie, corporaties kennen de gemeente. De prestatie- afspraken geven u onderhandelingspositie.	Vaststellen van Prestatieafspraken
hiervoor steeds meer mogelijkheid van de minister, onder andere via een vrijstelling op de markttoets	Nadeel: de beslissing om al dan niet te investeren in middenhuur ligt bij de corporaties zelf.	
voor de komende drie jaar ² . De keuze om dit te doen ligt bij de corporaties zelf. Realisatie van middenhuur kan door liberalisatie van bestaand bezit of door	Nadeel: liberalisatie van sociale huurwoningen naar de middenhuur kan ten koste gaan van de sociale voorraad.	
nieuwbouw. Als de corporatie zelf niet in middenhuur wil investeren, is		
complexgewijze verkoop aan een belegger ook een mogelijkheid.		

² Tot deze zomer mochten administratief gescheiden corporaties middenhuur (vanaf € 738 / niet-daeb) realiseren, mits door middel van een markttoets werd aangetoond dat de markt uit zichzelf dit segment niet bedient. De tijdelijke

De anterieure overeenkomst

wordt afgesloten voorafgaand aan een gebiedsontwikkeling. Een anterieure overeenkomst is privaatrechtelijk van aard en wordt gesloten op basis van vrijwilligheid. Het biedt daardoor relatief veel flexibliteit. Het alternatief is het striktere exploitatieplan (publiekrechtelijk). Gemeenten en marktpartijen geven hier doorgaans niet de voorkeur aan.

Voordeel: de anterieure overeenkomst is in tegenstelling tot een exploitatieplan een privaatrechtelijke overeenkomst, waardoor het meer (andere) ruimte biedt voor afspraken dan de mogelijkheden in het exploitatieplan.

Voordeel: u kunt relatief veel regelen in een anterieure overeenkomst, kwantitatief en kwalitatief (zoals aanvangshuur, huurprijsontwikkeling, exploitatietermijn et cetera).
Nadeel: dit beperkt vrijheid van de investeerder/verhuurder, wat leidt tot een lager rendement.

Nadeel: mogelijk is de anterieure overeenkomst strijdig met het principe dat de overheid geen instrumenten mag inzetten waartoe zij niet bevoegd is³. Op dit moment ontbreekt jurisprudentie over de vraag of aanvullende afspraken in anterieure overeenkomsten opgenomen mogen worden (die niet publiekrechtelijk geborgd zijn). Het ministerie gaat er vanuit dat dit wel kan. We raden aan volgens deze richtlijn te opereren en anterieure overeenkomsten te verrijken met aanvullende afspraken. In de praktijk gaan beleggers hier in mee, vernemen we uit de praktijk.

Beslissing: geen formele beslissing nodig. Wel de vraag of Amersfoort voorop wil lopen en experimenteren (met risico dat het wordt aangevochten)?

Bestemmingsplan: Sinds 1 juli 2017 is het mogelijk om de categorie geliberaliseerde woning voor middenhuur aan te wijzen in het bestemmingsplan.

Ter aanvulling op het bestemmingsplan is ook een gemeentelijke verordening nodig: de verordening middenhuur. In de verordening legt de gemeente het volgende vast: de maximale aanvangshuur, indexatie daarvan en de termijn dat de woningen (in ieder geval) behouden blijven als middenhuurwoning.

Voordeel: middels het bestemmingsplan en de verordening is relatief veel sturing mogelijk.

Nadeel: het vaststellen of wijzigen van een bestemmingsplan duurt relatief lang, vooral als u zelf geen grondeigenaar bent (u moet dan voorzienbaarheid creëren).

Nadeel: relatief minder flexibel (legt veel aan de voorkant vast), daardoor niet altijd op maat.

Nadeel: sturen op huurprijs, huurprijsontwikkeling en minimale uitpondtermijn beperkt vrijheid van de investeerder/verhuurder, wat mogelijk leidt tot een lager rendement. Vaststellen verordening middenhuur

vrijstelling op de markttoets creëert een meer gelijk speelveld voor corporaties en beleggers. De achtergestelde positie van corporaties vervalt, net als de niet-marktconforme rendementseis van 5,5% waarmee corporaties momenteel moeten rekenen

³ Mogelijk strijdig met Detournement de Pouvoir (kortweg: overheden mogen instrumenten alleen inzetten waarvoor zij bevoegd zijn) en tweewegenleer (de vraag of de overheid privaatrechtelijke bevoegdheden mag aanwenden als alternatief voor een publiekrechtelijke bevoegdheid).

(Geen formele Kruimelgevallen: bij transformatie Voordeel: deze situatie biedt een goede kans om kan worden afgeweken van de middeldure huur af te dwingen bij particulier actie nodig) vigerende bestemming middels grondeigendom. een 'kruimel'. Voor marktpartijen is dit een aantrekkelijk scenario, Voordeel: via de kruimelgevallenregeling (Bro) kan de aangezien dit procedures verkort. gemeente bestemmingswijzigingen versneld Als gemeente beslist u over de doorvoeren, wat ook in belang is van de exploitant. kruimel, waardoor u onderhandelingspositie heeft om Nadeel: in het geval van een gemengde bestemming afspraken te maken over heeft u relatief weinig onderhandelingspositie. Tenzij middenhuur. wordt afgeweken van het bestemmingsplan op andere elementen (zoals een groter ruimtegebruik, het aanplakken van balkons et cetera). Bovendien lijkt de kruimelgevallen regeling in de praktijk steeds meer opgerekt te worden. Dit maakt dit instrument minder geschikt als 'stok achter de deur' bij afspraken over middenhuur. Huisvestingsverordening: Vanuit Voordeel: met de huisvestingsverordening stuurt u Vaststellen de Huisvestingswet (2014) kunt u niet alleen op het aanbod van middenhuurwoningen, huisvestingshuisvestingsverordening invoeren. maar ook op de doelgroep die hierin kan wonen. verordening Hierin kan (huur)woonruimte worden aangewezen waarvoor Nadeel: u kunt hiermee niet sturen op huurprijs, een huisvestingsvergunning moet huurprijsontwikkeling en minimale uitpondtermijn. worden aangevraagd. Zonder deze vergunning mag de Nadeel: de huisvestingsverordening is een betreffende woonruimte niet voor verregaande maatregel, die eerst moet worden bewoning gebruikt worden. De vastgesteld. Dit proces kost tijd. huisvestingsvergunning kunt u dus inzetten als toewijzingsinstrument Nadeel: het afgeven dan de verplichte vergunning om middenhuurwoningen aan te vraagt extra inzet van uw ambtelijk apparaat. wijzen voor bepaalde doelgroepen, zoals gezinnen met een middeninkomen of doorstromende sociale huurders. Doelgroepenverordening: De Voordeel: met de doelgroepenverordening stuurt u op Vaststellen gemeente kan in de doelgroep die hierin kan wonen. doelgroepenbestemmingsplannen opnemen verordening dat bepaalde woningen sociale of Voordeel: er geldt geen vergunningsplicht (zoals bij de huisvestingsverordening. Daarmee is de extra middeldure huurwoningen zijn. De Doelaroepenverordening regelt inzet op het ambtelijk apparaat beperkt. vervolgens aan de hand van inkomensarenzen welke Nadeel: het ontbreken van een vergunningssysteem doelgroep er mag wonen. bemoeilijkt de handhaving en daarmee de controle op Daarnaast regelt de verordening naleving van de verordening. de periode waarin deze woningen beschikbaar moeten blijven voor Nadeel: het beperken van de verhuurmogelijkheden de aangewezen doelgroepen. heeft mogelijk een drukkend effect op De doelgroepenverodering is na investeringsmodel verhuurder. vaststelling alleen van toepassing op nieuwbouwlocaties of in gevallen waarin het bestemmingsplan aangepast moet worden.

Vereveningsfonds woningbouw effectief mits eenvoudig en met goede borging

Als onderdeel van de beleidsregel woningbouw kiest de gemeente Voorschoten voor het opzetten van een vereveningsfonds voor zowel bereikbare als middeldure koop- en huurwoningen. U biedt daarbij de mogelijkheid dat partijen een storting doen in het fonds op het moment dat zij geen of minder bereikbare / middeldure huur- of koopwoningen realiseren. Dit geld komt in een fonds, dat kan bijdragen aan de tekorten in de exploitatie die ontstaan wanneer partijen juist wel of meer woningen in het bereikbare en middeldure segment willen realiseren.

Een vereveningsfonds kan goed werken, mits de regeling eenvoudig is en het compensatiebedrag goed het waardeverschil tussen goedkoop-middelduur en duur representeert. Dit betekent dat dit compensatiebedrag jaarlijks geactualiseerd moet worden. Aandachtspunt is dat waardestijging in de koop sneller toeneemt dan in sociale segment/middeldure segment. Dit betekent dat het prijsverschil snel fors wordt. Het risico bestaat dat er (op termijn) veel discussie ontstaat over het vereveningsbedrag. Is het bedrag te laag dan heeft dit consequenties voor de aanwas van het aantal nieuwe woningen in het goedkope en middeldure segment. U moet dus voorkomen dat de regeling gezien gaat worden als een legitieme methode om er van 'af te komen'. In grotere projecten voorkomt u dit door vast te houden aan de verdeling die de gemeente beoogt. Voor kleinere projecten (tot circa 30 woningen) zal het vereveningsfonds echter goed kunnen werken.

3 Conclusie: aanvullende instrumenten nodig om uw doelen op langere termijn te behalen

Bij marktconforme afspraken blijft investeringsbereidheid groot

Mits u marktconforme afspraken maakt met betrekking tot de koop- en huurprijs(ontwikkeling) en uitpondtermijn verwachten we geen terugtrekkende beweging van marktpartijen. Zoals hier boven vermeld drukken restricties het rendement van woningbeleggingen, maar hoeft dit nog niet te leiden tot uitblijvende investeringen. Uiteraard moet de business case wel haalbaar zijn voor de investeerder. Reken daarom altijd zelf uit in hoeverre eisen haalbaar zijn en wat bepaalde afspraken betekenen voor het rendement van de ontwikkelaar / verhuurder. Waar nodig kunt u rekenen met een korting op de grondprijs. Hoe meer u reguleert, hoe meer een grondprijskorting marktconform is, en hoe belangrijker het is dat u afspraken goed borgt voor de lange termijn. Instandhoudingstermijnen zoals in Voorschoten worden gehanteerd (20 jaar voor sociale huur, 10 jaar middeldure huur en 10 jaar sociale koop) vinden wij vergeleken met andere gemeenten marktconform.

Goede regionale afstemming van belang

Regulering van het koop- en huursegment is een bewuste keuze waarmee u nadrukkelijk richting geeft aan de markt. Dat heeft potentiële voor- en nadelen. Een duidelijke ambitie vanuit de overheid maakt het voor marktpartijen makkelijker om te investeren in uw gemeente/regio. Voor hen is duidelijker wanneer u meewerkt aan initiatieven en wanneer niet. Dit zorgt voor snellere processen, aantrekkelijk voor investeerders. Het reguleren van het huursegment kan investeerders anderzijds ook afschrikken. Zij willen doorgaans flexibel kunnen handelen, en als u daar niet de gelegenheid voor geeft dan kiezen zij mogelijk voor een andere regio. Regionale afstemming en een transparant stelsel is raadzaam, zodat de richting die u geeft eenduidig is en er niet toe leidt dat regiogemeenten tegen elkaar worden uitgespeeld.

U heeft uw stukken waar mogelijk al afgestemd op onder andere de regionale woonagenda van de regio Holland Rijnland. Dat u daarbij wat ruimere inkomensgrenzen hanteert voor de middeldure huurwoningen en sociale koopwoningen dan in de andere regiogemeenten is te rechtvaardigen door de hogere gemiddelde koopwoningwaarde in uw gemeente. Daarmee heeft uw doelgroepenverordening een groter bereik.

Effect doelgroepenverordening en beleidsregel woningbouw groter met aanvullende maatregelen

Het invoeren van de doelgroepenregeling en de beleidsregel zijn effectieve maatregelen om als gemeente te sturen op de ontwikkeling van woningen in het bereikbare en middeldure koop- en huursegment. Door een vast percentage op te nemen dwingt u in de nieuwbouw de ontwikkeling van deze woningen af. Vervolgens stuurt u met de doelgroepenverordening niet alleen op aan wie de woning mag worden toegewezen, maar ook op hoelang de woning beschikbaar moet blijven voor deze doelgroep. De doelgroepenverordening vraagt om actieve handhaving van de gemeente, maar biedt hier geen instrumenten voor.

Het sturen op bereikbare en middeldure woningen heeft vooral in het koopsegment het risico een eenmalig voordeel te zijn voor de eerste bewoner. De prijzen van koopwoningen in Voorschoten zijn relatief hoog waardoor bereikbare en middeldure koopwoningen een relatief klein oppervlak hebben of niet marktconform worden ontwikkeld. Hierdoor ontstijgen deze woningen al snel het betaalbare en middeldure koopsegment.

Regulering van het middeldure huursegment draagt het meest bij aan het bereiken van uw doelen op langere termijn

Om de woningen ook op langere termijn beschikbaar te houden in het bereikbare / middeldure segment adviseren wij u om vooral in te zetten op de regulering van het middeldure huursegment. Anders dan bij een koopwoning in het middeldure segment heeft u als gemeente veel meer grip op de prijsontwikkeling van deze middeldure huurwoning. U kunt als gemeente overwegen om aanvullend een doelgroepenverordening voor de middenhuur in te stellen waardoor deze woningen vergunningsplichtig worden. Dit vergemakkelijkt handhaving op de langere termijn. Het sturen op het middeldure huursegment draagt het meest bij aan het bereiken van uw doel: het blijvend kunnen huisvesten van (lage) middeninkomens in Voorschoten.

Zet aanvullend in op koopgarantregeling om bereikbare / middeldure koopsegment te kunnen borgen

De Koopgarantregeling is ten opzichte van de andere maatregelen het meest effectieve instrument dat u nog niet inzet in het koopsegment. In tegenstelling tot andere instrumenten kunt u met Koopgarant nieuwbouwwoningen (of uitponders) relatief lang behouden voor het betaalbare segment. Andere maatregelen in het koopsegment hebben alleen op korte termijn effect en zijn daardoor niet duurzaam. Het vastleggen van een zelfbewoningsplicht en en/of anti-speculatiebeding (middels een kettingbeding) helpt daarbij om de effectiviteit op langere termijn te borgen.

Nadeel van koopgarant is dat de regeling relatief veel van u vraagt als gemeente. U moet een reservering maken op uw balans om de woningen terug te kunnen kopen op het moment dat de bewoner wil verkopen. Die reservering drukt op uw investeringsmogelijkheden. Daarnaast loopt u het risico op waardedaling van het vastgoed. U kunt er voor kiezen om een stichting op te richten om de koopgarantregeling voor de gemeente uit te laten voeren.

Overweeg verruiming van toepassingsbereik vereveningsfonds

Het vereveningsfonds is als onderdeel van de beleidsregel woningbouw een effectief instrument om er voor te zorgen dat de bereikbare en middeldure huur- en koopwoningen door de markt ontwikkeld worden. Belangrijke voorwaarden zijn dat de regeling niet te complex is, het compensatiebedrag het waardeverschil goed representeert en dat deze jaarlijks wordt geactualiseerd. U kunt overwegen om het toepassingsbereik van het vereveningsfond (10 woningen) nog wat te verruimen, maar probeer waar mogelijk vast te houden aan de verdeling die u beoogt.

Bijlage A

Tabel A1: referenties koop

Adres	Туре	Datum	Bouw -jaar	Prijs *	Vierkante meters	Prijs per m²	Opmerking
Ter Lips 37	Appartement	4-8-2020	2005	€ 275.000	79	€ 3.480	
Ter Lips 31	Appartement	15-6-2020	2005	€ 310.000	98	€ 3.160	
Koningin Julianalaan 22E	Appartement	16-8-2019	2006	€ 290.022	83	€ 3.490	In centrum
Dr. Martinus v.d. Stoelstraat 29	Tussenwoning	23-6-2020	1991	€ 325.000	82	€ 3.960	
Oostbosch 20	Tussenwoning	6-9-2019	2005	€ 360.000	101	€ 3.560	

Bron: Funda (2020), Kadaster (2020), bewerking Stec Groep (2020). * dikgedrukte bedragen betreffen transactieprijzen, niet-dikgedrukte bedragen betreffen laatste vraagprijzen (transactieprijzen zijn (nog) niet bekend).

Tabel A2: referenties huur

Adres	Туре	Datum	Bouw	Prijs Vierkante		Prijs	Opmerking
			-jaar		meters	per m²	
Schoolstraat 164 F	Appartement	21-2-2020	2016	€ 805	55	€ 14,6	In centrum
Schoolstraat 172 N	Appartement	30-1-2020	2016	€ 1.150	102	€ 11,3	In centrum
Welterdreef 115	Appartement	2-10-2020	1969	€ 1.015	77	€ 13,2	Deels
							gerenoveerd

Bron: Funda (2020), Kadaster (2020), bewerking Stec Groep (2020).