

## Informatienota voor de Gemeenteraad

### Onderwerp: instrumentarium behoud goedkope en betaalbare huur- en koopwoningen

#### Kernboodschap

De druk op de woningmarkt is de afgelopen jaren toegenomen. De prijzen zijn fors gestegen en het aanbod aan goedkope en betaalbare woningen is afgenomen. Om goedkope en betaalbare woningen te realiseren en te behouden voor de doelgroep, heeft het college besloten gebruik te gaan maken van het instrumentarium zoals beschreven in de bijgevoegde notitie van Companen. Het instrumentarium tezamen vormt een gereedschapskist. Per project zal gekeken worden of het gewenst is om een of meerdere instrumenten in te zetten.

#### Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
8 juni 2017	Woonvisie 2025 Thuis in Wijchen (Z/16/001086)
27 mei 2021	Motie 'Inzetten instrumenten woningmarkt' (Z/21/059350)

#### Toelichting

De druk op de woningmarkt is de afgelopen jaren toegenomen, de prijzen zijn fors gestegen. Het aanbod aan goedkope en betaalbare woningen is afgenomen. Tegelijkertijd is de vraag naar betaalbare woningen onverminderd groot.

In 2017 heeft de gemeente in de woonvisie Thuis in Wijchen al als ambitie gesteld om het aanbod aan sociale huurwoningen, middeldure huur en betaalbare koopwoningen uit te breiden. In de Woondeal is deze ambitie nog wat scherper gesteld; tenminste 50% van de plancapaciteit moet bestaan uit betaalbare woningen. Betaalbare woningen zijn koopwoningen tot de NHG grens (€325.000 in 2021) en huurwoningen tot circa €1.000.

Toch blijkt het lastig voldoende goedkope en betaalbare woningen te bouwen en vervolgens te behouden voor de doelgroep. De gemeente Wijchen heeft daarom bureau Companen gevraagd een onderzoek uit te voeren naar de mogelijke instrumenten om sociale en middeldure huurwoningen en goedkope en betaalbare koopwoningen langdurig beschikbaar te houden voor de doelgroep.

In de notitie 'Instrumentarium behoud goedkope en betaalbare huur- en koopwoningen' geeft Companen een overzichtelijk beeld van de voor- en nadelen van de inzet van instrumenten (in het algemeen en per instrument). De notitie geeft inzicht in de instrumenten die een rol kunnen spelen bij de sturing op de woningmarkt. De notitie is door Companen opgesteld, waarbij gebruik is gemaakt van ervaringen met sturingsinstrumenten elders, en van de expertise van ambtelijke adviseurs van de gemeente Wijchen.

De notitie is tevens een uitwerking en beantwoording van de motie 'inzetten instrumenten woningmarkt' (21/059350), waarin de raad het college oproept de instrumenten in kaart te brengen waarmee de gemeente sturing op de woningmarkt kan bevorderen.

Vier soorten instrumenten

In de notitie maakt Companen onderscheidt in vier soorten instrumenten:

- 1- *De gemeentelijke en regionale beleidskaders*  
Tezamen bieden deze onderbouwing voor de inzet van instrumenten. Daarnaast kunnen ze zelf ook als instrument fungeren. Denk aan de Woonvisie Thuis in Wijchen, de Woondeal en de subregionale woonagenda. Ook de Prestatieafspraken met de woningcorporaties en het convenant met Talis zijn hierbij van belang.
- 2- *Instrumenten die we voortzetten*  
In Wijchen maken we nu al gebruik van instrumenten die sturing geven aan goedkope en betaalbare woningen. Anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars, de Starterslening, grond(prijs)beleid, KoopStart en kleinere bouwvormen. Deze instrumenten werken goed en we willen deze blijven gebruiken.
- 3- *Snel te implementeren maatregelen*  
Zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding zijn twee instrumenten die redelijk snel ingevoerd kunnen worden. Het college werkt de randvoorwaarden en uitgangspunten waarbinnen dit gebeurt nog nader uit.
- 4- *Nader uit te werken maatregelen*  
Als laatste zijn er instrumenten die kansrijk zijn voor Wijchen, maar wel nadere uitwerking en onderzoek vragen. KoopGarant en erfpacht behoren hiertoe, maar ook instrumenten als opkoopbescherming en regulering van splitsen en/of omzetten. Het college gaat aan de slag met de uitwerking van deze instrumenten.

Gereedschapskist om op projectniveau instrumenten in te zetten

De inzet van de in de notitie omschreven instrumenten is maatwerk. Per project wordt gekeken of het mogelijk en gewenst is om een instrument in te zetten. De inzet van het instrument hangt namelijk niet alleen af van de overkoepelende doelstellingen van het gemeentelijk woonbeleid, maar ook met de lokale omstandigheden per project. Meestal is maatwerk gewenst. Uitgangspunt blijft de inzet van extra instrumenten om het aanbod van goedkope koop- en huurwoningen te vergroten.

Het college kiest met nadruk niet voor het toepassen van maatregelen die voor heel de gemeente Wijchen gelden. We zetten vraagtekens bij de toegevoegde waarde en haalbaarheid van generieke maatregelen, mede gezien de actuele landelijke ontwikkelingen (bijvoorbeeld rond zelfbewoningsplicht). Als er aanleiding toe is, onderzoekt het college of het zinvol en haalbaar is om bepaalde instrumenten generiek in te zetten.

Uitvoering en handhaving in de praktijk

Het belangrijkste is de volkshuisvestelijke opgave: welke instrumenten helpen bij het bouwen en behouden van goedkope en betaalbare woningen? Organisatorische en budgettaire randvoorwaarden, zoals extra ambtelijke capaciteit, zijn daaraan ondergeschikt. Maar we moeten wel rekening houden met de praktische uitvoerbaarheid van maatregelen, waaronder handhaving. De inzet op het vlak van uitvoering en handhaving verschilt per instrument. Daarom is per instrument ook bekeken op welke wijze tot een passende vorm van handhaving gekomen kan worden.

Neveneffecten

Het college is zich ervan bewust dat de inzet van instrumenten ongewenste neveneffecten kan hebben. Door steeds ingrijpender regulering, stapeling van eisen en hoge bouwkosten ontstaat het risico dat ontwikkelaars en beleggers uit het goedkope huur- en koopsegment worden gedreven. Via een open gesprek tussen de betrokken partijen moet gezocht worden naar een balans. Een balans tussen de wensen op lokaal

niveau en de mogelijkheden voor partijen om, op korte en lange termijn, aan die wensen te kunnen voldoen.

Ook kan de inzet van instrumenten beperkend werken. Een instrument als zelfbewoningsplicht beperkt de mogelijkheid tot verhuur van woningen. De woningmarkt is grillig; in toekomst is het wellicht wenselijk om meer woningen te kunnen verhuren. Voorkomen moet worden dat een zelfbewoningsplicht bijsturing in de toekomst kan beperken. Een zelfbewoningsplicht voor een bepaalde termijn (bijvoorbeeld vijf jaar) kan dit voorkomen.

Sommige instrumenten hebben veel impact. Bij de keuze voor de inzet van een instrument moet goed gekeken worden of die impact niet te zwaar is voor wat je in een bepaalde situatie wil bereiken. In de anterieure overeenkomsten van projecten leveren we maatwerk om optimaal te voldoen aan de volkshuisvestelijke doelen. Het behoud van goedkope huur- en koopwoningen staat voorop.

### **Gevolgen**

Met de inzet van de instrumenten kan de gemeente Wijchen meer sturing geven aan de bouw van goedkope en betaalbare woningen, maar ook sturen op langdurig behoud van deze woningen in het goedkope en betaalbare segment en voor de juiste doelgroep.

### **Communicatie**

Transparantie over het instrumentarium is een belangrijk uitgangspunt van de werking ervan. Het is in het belang van de gemeente dat het instrumentarium bekend is bij betrokken partijen in de woningbouw.

Op projectniveau worden ontwikkelaars, woningcorporaties en andere betrokken partijen geïnformeerd over het instrumentarium.

### **Uitvoering of Vervolgstappen**

De notitie maakt onderscheid in instrumenten die we nu al inzetten, instrumenten die snel te implementeren zijn en instrumenten die om nadere uitwerking vragen.

De snel te implementeren instrumenten zijn zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding. We hebben deze instrumenten in het verleden eerder toegepast en blijven ze waar mogelijk opnieuw inzetten. We kijken hierbij per project naar de voorwaarden (looptijd, uitzonderingsgronden) en leggen deze vast in de overeenkomsten.

De nader uit te werken instrumenten zullen komende periode onderzocht worden op toegevoegde waarde, kansen en mogelijkheden in de concrete uitvoering.

De inzet en selectie van instrumenten is maatwerk. Per project zal het gewenste instrumentarium integraal beoordeeld worden door een team van Ruimtelijke Ordening, Wonen en Juridisch zaken (implementatie effecten, handhaving, etc.). Adviezen betreffende de toepassing van het instrumentarium worden meegenomen in de beslisnota's van projecten.

### **Geheimhouding**

Niet van toepassing

### **Bijlage**

- Notitie Companen 'Instrumentarium behoud goedkope en betaalbare huur- en koopwoningen'