

Instrumenten om woningen betaalbaar te houden/maken

Aanleiding

Op 24 november 2022 heeft de wethouder de raad toegezegd een overzicht van mogelijke instrumenten, gericht op het betaalbaar en beschikbaar voor specifieke doelgroepen houden, aan te reiken. Dit zou vervolgens worden aangevuld met een breder instrumentarium om invloed uit te oefenen op de woningmarkt door de gemeente. Eerder onderzoek in 2021 over de mogelijkheden die er (binnen de grenzen van de wet) zijn om te bouwen voor lokale behoefte/Vughtenaren had namelijk nog niet tot concrete resultaten geleid. In deze notitie staat een overzicht van verschillende instrumenten met daarbij aangegeven of het naar verwachting effectief is voor de gemeente Vught. Er is o.a. gebruik gemaakt van onderzoeken door Platform 31 en Stec en de regionale werkgroep Wonen.

In het Coalitieakkoord Vught 2021-2026 is het belang van betaalbare woningen aangegeven. In het nieuwe coalitieakkoord 2023-2026 wordt dit belang onderstreept en worden de volgende suggesties gedaan:

- Pilots voor erfpacht
- Mogelijkheden voor maatschappelijk gebonden eigendom (MGE)
- Mogelijkheden om de starter te helpen bij de aanschaf van de woning waarbij voorkomen dient te worden dat de starter onevenredig veel winst maakt.

De woningmarkt en de wetgeving rondom wonen is in 2023 enorm in ontwikkeling. Hieronder is een poging gedaan zo compleet mogelijk te zijn, maar in de toekomst zijn wellicht weer andere instrumenten denkbaar.

Overzicht instrumenten en maatregelen

In deze notitie wordt een aantal instrumenten/maatregelen toegelicht. Dit overzicht is niet limitatief, vrijwel ieder moment kan een nieuw instrument ontstaan. De hieronder genoemde instrumenten acht het college het meest van toepassing voor Vught. Er staat tevens een overzicht opgenomen, waarin overzichtelijk staat aangegeven waar de maatregel toe dient
– Figuur 1.

Onderstaande figuur betreft een overzicht van instrumenten die een gemeente kan inzetten om de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen te vergroten. Dat er veel instrumenten potentieel geschikt/effectief kunnen zijn om de Vughtse woningmarkt te beïnvloeden, betekent niet dat dat ook wenselijk is. Het “stapelen” van instrumenten werkt soms averechts en het invoeren van sommige instrumenten is tijdrovend en levert soms relatief weinig op. Het maken van goed onderbouwde keuzes is dus essentieel. Het college gaat samen met de ambtelijke ondersteuning de komende tijd bepalen welke instrumenten het meest geschikt en effectief zijn voor de gemeente Vught.

Figuur 1

INSTRUMENTEN/MAATREGELEN	Situatie Vught
Instrumenten reeds in gebruik in Vught	
1. Anti-speculatiebeding	Wordt in combinatie met de zelfbewoningsplicht in Vught opgelegd voor alle nieuwbouwwoningen tot € 650.000,-.
2. Zelfbewoningsplicht	Wordt in combinatie met het anti-speculatiebeding in Vught opgelegd voor alle nieuwbouwwoningen tot € 650.000,-.
3. Woningdelen/splitsen	Er is beleid voor het splitsen van woningen.
4. Tijdelijk gebruik	Er zijn een aantal 'anti-kraak' panden in Vught.
5. Flexwonen	In samenwerking met Charlotte van Beuningen wordt gewerkt aan de komst van tijdelijke sociale huurwoningen. Er is nu een locatieonderzoek gaande.
Instrumenten reeds in gebruik maar nuttig om nog nader te onderzoeken	
6. Middenhuur corporaties	Vught kan gaan sturen op middenhuur in prestatieafspraken en het wordt meegenomen in de evaluatie van de woonvisie.
7. Koopconstructies, zoals: koopsmarter, koopstart, koopgarant	BPD gaat een aantal woningen aanbieden via Koopstart bij het project Kloostergoed Theresia. Het is aan de gemeente om een keuze te maken om deze constructies vaker te "eisen" bij projecten. Dit kan dan via een anterieure overeenkomst vastgelegd worden.
8. Doorstroming ouderen	Bij het project Rozenoord is intensief ingezet op doorstroming vanuit de corporatie. Bij nieuwe projecten is het belangrijk vooraf hierover afspraken te maken met ontwikkelaars.
9. Kavels CPO en Zelfbouw	Bij het project Den Hoek is een CPO project in ontwikkeling. Daarnaast vinden gesprekken met particulieren plaats over mogelijke ontwikkelingen.
Instrumenten nuttig om te onderzoeken	
10. Starterslening	In het verleden heeft de gemeente meegewerkt aan de starterslening, het beschikbare geld was echter snel uitgeput. Het opnieuw implementeren wordt nu onderzocht en zal uiterlijk Q2 2024 worden aangeboden.
11. Huisvestingsverordening	Op basis van het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting moeten gemeenten vanaf 2025 beschikken over een huisvestingsverordening. Dit is nog onder voorbehoud van het nieuwe kabinet. Vught zal deze vóór eind 2024 gaan opstellen.
12. Opkoopbescherming	Het lijkt een te zwaar middel voor Vught. Maar de gegevens om schaarste aan te tonen kunnen gekocht worden bij het kadaster.
13. Doelgroepenverordening	In Vught hebben we (nog) geen doelgroepenverordening. Met de komst van de omgevingswet en het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting is het een optie om het effect van de doelgroepenverordening volgens de juiste methodiek te bereiken. Dit wordt gekoppeld aan de huisvestingsverordening.
14. In erfpacht	Conform de woonvisie nemen we de mogelijkheid om gronden in erfpacht uit te geven mee in de onderhandelingen met de ontwikkelaars.
15. Loting/toewijzing	Corporaties kunnen een deel van hun voorraad via loting verhuren zodat jongeren en andere spoedzoekers met te weinig inschrijftijd kans maken een woning toegewezen te krijgen.
16. Urgentie	Momenteel is in Vught nog sprake van 3 verschillende urgentieregelingen. Wanneer de corporaties in voorjaar 2024 overgaan op een regionaal woningtoewijzingssysteem, kan lokaal gekeken worden voor extra afspraken indien gewenst.
17. Kleiner bouwen	In Vught zijn groottes etc (nog) niet verankerd in beleid.
18. Transformatie leeg vastgoed	In Vught is momenteel geen leegstaand vastgoed beschikbaar vanuit de gemeente. Op een aantal plekken worden locaties omgebouwd, maar daar vindt sloop aan vooraf.
	Legenda
	Wordt al in Vught gedaan
	Wordt nog niet in Vught gedaan maar staan we zeker voor open

Welke instrumenten heeft Vught reeds in gebruik

Onderstaande instrumenten worden reeds in Vught ingezet.

Anti-speculatiebeding / zelfbewoningsplicht

Door de inzet van een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht kan worden voorkomen dat nieuwe betaalbare koopwoningen worden opgekocht door een belegger die de woning wil verhuren (buy-to-let) of deze binnen korte tijd weer met winst wil verkopen.

Bij een anti-speculatiebeding legt de gemeente vast dat een woning in een periode van vaak 5 jaar niet verkocht mag worden. Mocht de bewoner de woning toch willen verkopen binnen die periode, dan moet toestemming worden gevraagd aan de gemeente, die dan als boete een percentage van de winst ontvangt.

Bij een zelfbewoningsplicht moet een clause (met bijvoorbeeld een boeteoplegging) worden opgelegd dat de koper de woning voor een bepaalde termijn (vaak 5 of 10 jaar) verplicht is zelf te bewonen. Voor onbepaalde tijd is ook mogelijk en geldt dan via een kettingbeding ook voor de volgende koper.

Splitsingsbeleid

In december 2022 heeft gemeente Vught het splitsingsbeleid vastgesteld waarmee splitsing van woningen onder voorwaarden mogelijk is geworden. Het splitsen van woningen is een van de mogelijkheden om de bestaande woningvoorraad beter aan te laten sluiten bij de vraag naar woningen. Niet alleen om extra woningen toe te voegen, maar ook om meer betaalbare woningen en mantelzorg of meergeneratiewoningen mogelijk te maken en toe te voegen is woningsplitsing een goede oplossing.

KoopStart

Binnen deze constructie worden de woningen met een recht van erfpacht aangeboden. Bij de KoopStart-regeling koopt de koper de woning met een korting (maximaal 25%). De koper financiert de koopsom minus de korting. Bij verkoop moet de eigenaar de korting terugbetalen en een deel van de waardestijging afdragen. Wanneer er sprake is van waardedaling dan deelt de ontwikkelaar mee in de waardedaling. De woning wordt niet teruggekocht maar op de markt aangeboden.

Voor deze regeling geldt dat een partij nodig is die dit product wil aanbieden (op dit moment: BPD Ontwikkeling BV voor Kloostergoed Theresia). De eerste koper betaalt na verkoop op de markt de korting terug en deelt volgens een bepaalde verrekeningsformule de waardestijging met de ontwikkelaar.

Instrumenten/maatregelen om te sturen op vergroten van toegankelijkheid

Starterslening

De meeste gemeenten bieden een starterslening aan via het SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting). Dit betekent dat starters boven de maximale hypotheek op een verantwoorde manier nog een extra lening kunnen afsluiten. Gedurende de eerste drie jaar hoeft deze lening niet terugbetaald te worden en hoeft er geen rente over betaald te worden. Na drie jaar wordt bekeken of het inkomen voldoende is om terug te gaan betalen. Op dit moment maakt 70 procent van de gemeenten gebruik van de Starterslening. Het inzetten van een starterslening kan alleen met inzet van middelen van de gemeente. Er wordt momenteel gewerkt aan een voorstel om de starterslening in de gemeente Vught opnieuw in te voeren, dit zal uiterlijk Q2 2024 worden aangeboden.

Huisvestingsverordening

De wetgeving voor sturing van de woningtoewijzing in de sociale huursector (huur tot € 808,06, prijspeil 2023) is vastgelegd in de Huisvestingswet. Op basis van het “wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting” (zijnde de wijziging van de Huisvestingswet) moeten gemeenten vanaf 2025 beschikken over een huisvestings-verordening. Dit is nog onder voorbehoud van het nieuwe kabinet. Vught zal deze vóór eind 2024 gaan opstellen. Hierin kunnen voor een periode van ten hoogste 4 jaar regels worden opgenomen over de toewijzing van huurwoningen en over het bepalen van de urgentievolgorde voor woningzoekenden. Het maken van zo’n verordening is een gemeentelijke verantwoordelijkheid en wordt veelal in regionaal verband toegepast. De lokaal actieve corporaties zullen er zeker achter moeten staan. Na vier jaar kan een nieuwe huisvestingsverordening worden ingesteld.

Een huisvestingsverordening geldt alleen voor huurwoningen en dus niet voor sociale koopwoningen of kavels. Op grond van zo’n verordening kan bij de woningtoewijzing ook

voorrang gegeven worden aan lokale of regionale inwoners. Bij maximaal 50% van de toewijzingen mogen regio-bewoners voorrang krijgen, waarvan maximaal 25% inwoners van de gemeente. Dit wordt lokaal maatwerk genoemd en kan zowel voor nieuwbouw als bestaande bouw worden toegepast.

De instelling van een Huisvestingsverordening is wat betreft de lokale binding alleen maar zinvol indien nu en naar verwachting in de nabije toekomst minder dan 25% van de huurwoningen aan mensen met een lokale binding wordt toegewezen.

De gemeente kan in de verordening naast voorrang voor mensen met een sociale en economische binding ook voorrang geven aan mensen (bijvoorbeeld senioren) die door verhuizing een gezinswoning vrijmaken.

Opkoopbescherming

Om woningzoekenden meer kans te geven op een betaalbare koopwoning, kunnen gemeenten vanaf 1 januari 2022 op basis van de Huisvestingswet een opkoopbescherming invoeren. Een opkoopbescherming biedt gemeenten meer houvast om in te kunnen spelen op investeerders die woningen aankopen om ze te verhuren voor hoge bedragen, vaak door woningen op te splitsen of te 'verkameren'. Dit kan in gebieden of 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. Gemeente moet die schaarste of druk op de leefbaarheid dan ook aantoonbaar maken. Dit kost dus tijd om in te voeren. Gekochte woningen kunnen dan enkel in uitzonderingsgevallen verhuurd worden. De opkoopbescherming dient opgenomen te worden in de Huisvestingsverordening.

Doelgroepenverordening

De Omgevingswet geeft de mogelijkheid om een doelgroepenverordening op te nemen in een omgevingsplan. In een doelgroepenverordening kan vastgelegd worden voor welke doelgroepen gebouwd dient te worden: sociale huur, middeldure huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. De instandhoudingstermijnen dienen privaatrechtelijk opgenomen te worden in een anterieure overeenkomst. Dit wordt gekoppeld aan de huisvestingsverordening.

De grondslag van de instandhoudingstermijnen en het in stand houden hiervan ligt in het Bro (Besluit op de ruimtelijke ordening).

Daarin worden tenminste en ten hoogste jaartallen aangegeven, te weten:

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

Let op: middeldure huur kan alleen worden opgenomen als er aantoonbare schaarste is.

Koopconstructies, zoals koopsmarter, koopgarant en koopstart

Er zijn verschillende koopconstructies mogelijk; dit varieert van kopen met korting tot grond uitgeven in erfpacht. Met deze koopconstructies kan een koper de woning tegen een prijs onder de marktwaarde kopen. Het verschil tussen de marktwaarde en de aankoopprijs blijft eigendom van de oorspronkelijke aanbieder. Hiermee kunnen kopers met een middeninkomen de woning (alvast) kopen. Naast deze doelstelling beogen deze constructies (in hun oorspronkelijke vorm) ook risicodeling. De waardeontwikkeling van de woning, positief of negatief, wordt met een vaste verdeelsleutel gedeeld met de aanbieder.

In de praktijk zijn er veel vergelijkbare varianten op deze constructies. De principes zijn echter nagenoeg gelijk. Hieronder 3 voorbeelden.

Koopgarant – Woningen worden gekocht met korting (tussen 10-25%) op de koopsom, met waardedeling en terugkoopplicht. Op het moment van terugkoop deelt de eigenaar in de waardeontwikkeling met de 'terug'koper volgens een vaste formule. Koopgarant is toe te passen

bij zowel bestaande als nieuwbouwwoningen. Door de terugkoopgarantie is het mogelijk om de woningen ook in de toekomst voor volgende kopers betaalbaar te houden. Na de terugkoop kunnen de woningen namelijk opnieuw worden verkocht, met Koopgarant of op de vrije markt. Koopgarant is gebaseerd op een recht van erfpacht. Het erfpachtrecht wordt eeuwigdurend gevestigd en de jaarlijkse vergoeding (canon) is voor eeuwig afgekocht. Deze regeling is niet door de gemeente op te leggen. Er is een partij (corporatie of marktpartij) nodig die dit product wil aanbieden. Het is wel een product dat jarenlang voor beter betaalbare woningen kan zorgen.

KoopStart – De mogelijkheid om deze koopconstructie in te zetten wordt op dit moment onderzocht voor Kloostergoed Theresia, zie ook bladzijde 3 van deze notitie.

KoopSmarter – Dit is een erfpachtconstructie waarbij de woning los wordt gekoppeld van de grond. De starter koopt de ‘stenen’ met een reguliere hypotheek van de bank (70% van totaalbedrag). Een stichting koopt vervolgens de grond voor 30% van het totaalbedrag. De starter betaalt voor de grond vervolgens een maandelijkse vergoeding. Op het moment dat de bewoner verhuist wordt de waarde weer naar rato (70-30) verdeeld.

Uitgeven in erfpacht

Als gronden in erfpacht uitgegeven worden dan is de aanschaf van een woning goedkoper, aangezien de grond niet ook gekocht hoeft te worden. Dit maakt het aanbod aan goedkope(-re) woningen dus groter. Jaarlijks is een vergoeding (canon) verschuldigd voor het gebruik van de grond. Nadeel is dat de verkoopbaarheid van de woning lastiger is. Banken en hypotheekverstrekkers kunnen aanvullende eisen stellen als de erfpachtperiode bijna voorbij is, wanneer de woning verkocht wordt. Erfpacht vraagt om een actief grondbeleid vanuit de gemeente en eigen gronden. In het coalitieakkoord 2023-2026 is afgesproken dat er pilots komen voor erfpacht, onder andere bij het project Isabellaveld.

Kleine woningen bouwen

Vaak wordt alleen gefocust op prijscategorieën en typen woningen, maar het is van belang om op te merken dat er altijd een relatie is tussen de kwaliteit (vaak oppervlakte) en de waarde van de woning. Door te sturen op de grootte van de woningen, de wijze van bouwen (prefab) of de uitbreidingsmogelijkheden daarvan, kan in beperkte mate de betaalbaarheid van de verkoopprijs bij doorverkoop verder worden beïnvloed, zonder de marktwerking te verstoren. Tevens zullen bewoners eerder geneigd zijn, als ze de mogelijkheid hebben, om weer door te stromen naar een grotere woning. De woningen moeten duidelijk gepositioneerd worden als starters(koop)woning.

Betaalbaar bouwen

Blijven bouwen is hard nodig om een jaarlijkse landelijke productie van honderdduizend woningen te halen. Dit vraagt om versnelling van de bouwproductie en verbetering van de betaalbaarheid van nieuwbouw. Om bouwen haalbaar en betaalbaar te maken ligt er een rol bij zowel de markt als bij overheden. Anticyclisch opereren is de sleutel, waarbij de gemeente zekerheden over de bouwstroom kan inbouwen en afspraken kan maken over behoud van de productie capaciteit. Tegelijkertijd zal ook enige flexibiliteit in huur en koop (in hetzelfde prijssegment) helpend zijn. Voor gemeenten is het belangrijk om bij nieuwbouw licht en gericht te opereren door geen eisen te stapelen en deze niet tijdens de rit aan te passen. In huis echt kiezen voor wat belangrijk is en daaraan vasthouden dus! Verder: door (regionale) vraagbundeling en standaardisatie van de woningbouw (‘conceptbouw’) met één programma van eisen en een gestandaardiseerd vergunningentraject verbetert de snelheid en de betaalbaarheid van nieuwbouw.

Doorstroming ouderen

Door de opbouw van de Nederlandse woningvoorraad is een woningmarkt ontstaan die doorstroming bemoeilijkt. De aanhoudende prijsstijgingen op de koopmarkt dragen hier sterk aan bij. Inzet op doorstroming van ouderen speelt een grote rol om bestaande woningen beschikbaar te krijgen. Het realiseren van voldoende woningen waar huishoudens zo zelfstandig mogelijk oud kunnen worden is hard nodig. Doorstroming wordt niet alleen bereikt door het realiseren van meer betaalbare woningen. Ook andere manieren zoals een verhuisbonus, doorstroommakelaar, langere periode van huurgewenning etc. kunnen ingezet worden (en worden soms door de corporaties in Vught ook al ingezet). Het vergroot de doorstroomkansen voor (toekomstige) ouderen en draagt direct bij aan de beschikbaarheid van woningen voor jonge huishoudens die nu geen plek kunnen vinden op de woningmarkt. Doorstroming heeft grote invloed op het kunnen realiseren van woonwensen omdat hierdoor bestaande woningen vaker beschikbaar komen en de woningvoorraad efficiënter wordt benut. Op deze manier wordt een langere verhuisketen gerealiseerd waardoor meer huishoudens – in kwalitatief gewenste en voor hen geschikte woningen – kunnen wonen.

Kaveluitgifte aan lokale initiatieven

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

Te onderzoeken voorkeuren

Het college acht naar aanleiding van deze notitie een aantal instrumenten kansrijk om nader te onderzoeken. Dit zijn de huisvestingsverordening, de starterslening, de doelgroepenverordening en erfpacht. Deze instrumenten lijken het meest zichtbaar effect op de woningmarkt te hebben maar kosten wel tijd om te implementeren. Verschillende instrumenten worden al actief ingezet, daarnaast zal het college medio 2024 een afweging maken welke instrumenten kunnen worden omgezet in beleid, waarin dan ook de mogelijke financiële consequenties naar voren zullen worden gebracht.