



RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving
www.rigo.nl

RAPPORT

Instrumentenkoffer betaalbare voorraad



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

RAPPORT

Instrumentenkoffer betaalbare voorraad

[Onderwerp]

Opdrachtgever

Metropoolregio Amsterdam



Contactpersoon

Bob van der Zande en Aniek Wichers

Projectnummer

P38140

Datum

24 juni 2019

Auteur

Arian Boersma; arian.boersma@rigo.nl; 020 522 1148

Inhoud

1	Inleiding	1
2	Aanpak: integraal én maatwerk	2
3	Toepassing van het instrumentarium	3
4	Oplossingsrichtingen, (sub)doelen en instrumenten	6
4.1	Toevoegen van betaalbare woningen door nieuwbouw en transformatie	6
4.1.1	Sturing in woningbouwprogramma op betaalbare woningen	6
4.1.2	Voorwaarden stellen aan nieuwbouw van betaalbare woningen	9
4.1.3	Tijdelijke locaties gebruiken voor tijdelijke huisvesting	11
4.1.4	Transformeren samenstelling van de woningvoorraad	11
4.2	Behouden betaalbare woningen in de woningvoorraad	12
4.2.1	Behouden sociale huurwoningen	12
4.2.2	Behouden/omzetting middeldure huurwoningen	13
4.2.3	Behouden/omzetting betaalbare koopwoningen	13
4.3	Beter benutten van betaalbare woningen	14
4.3.1	Verhuren sociale huurwoningen aan lage inkomens	14
4.3.2	Verhuren middeldure huurwoningen aan middeninkomens	15
4.3.3	Toewijzen van betaalbare koopwoningen	17
4.3.4	Bevorderen doorstroming zodat betaalbare woningen vrijkomen	17
4.3.5	Tegengaan van oneigenlijk gebruik (woonfraude, vakantieverhuur etc.)	19
4.4	Verruimen van betaalbaarheidsmogelijkheden	20
4.4.1	Financieringsregelingen voor betaalbare koopwoningen	20
4.5	Verbeteren ruimtelijke spreiding betaalbare woningvoorraad in de MRA	21
5	In gesprek met het Rijk over uitbreiding instrumentarium	22
	Bijlage: Overzicht oplossingsrichtingen en instrumenten	1

1 Inleiding

In de notitie “Zijn er nog betaalbare woningen voor lage en middeninkomens op de woningmarkt in de MRA?” (nov. 2018) is de betaalbaarheidsproblematiek geschetst.

De behoefteraming MRA 2017-2025 (eveneens november 2018) maakt duidelijk dat er, bovenop de huidige tekorten aan betaalbare woningen, door de demografische groei en migratie de komende periode nog een grote extra behoefte ontstaat aan goedkope en betaalbare woningen. Dit geldt voor elk van de regio's in de MRA. Er ligt dus een enorme opgave.

In de notitie over de betaalbaarheidsproblematiek worden als laatste oplossingsrichtingen benoemd om het aanbod van betaalbare woningen voor lage en middeninkomens te vergroten en daarmee beter te waarborgen dat deze groepen ook in de toekomst op de woningmarkt van de MRA terecht (blijven) kunnen. Het gaat om de volgende oplossingsrichtingen:

- Toevoegen van betaalbare woningen door nieuwbouw en transformatie;
- Behouden van betaalbare woningen in de woningvoorraad;
- Beter benutten van betaalbare woningen in woningvoorraad en nieuwbouw;
- Verruimen van betaalbaarheidsmogelijkheden;
- Verbeteren ruimtelijke spreiding van de betaalbare woningvoorraad in de MRA;
- In gesprek met het Rijk over uitbreiding van het instrumentarium.

Evenals in de betaalbaarheidsnotitie richten we ons bij de instrumentenkoffer vooral op het verbeteren van de positie van diegenen die een (andere) woning zoeken (de woningzoekenden) en niet zozeer op huidige bewoners.

We gaan ook uit van de begrippen zoals gehanteerd in het onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2017 (WiMRA). Voor sociale huur geldt een huur t/m € 711, middeldure huur is tussen € 711 en € 971, betaalbare koop is < € 250.000. Lage inkomens hebben een inkomen tot circa € 37.000. Middeninkomens tot circa € 55.000. Dit betreft prijspeil 2017. Daarmee is overigens niet gezegd dat elk huishouden met een laag inkomen elke sociale huurwoning kan betalen. En evenmin dat alle middeninkomens elke middeldure huur- of koopwoning kunnen betalen¹.

Doel en opzet

In deze instrumentenkoffer wordt een uitwerking gegeven van de oplossingsrichtingen in doelen en subdoelen, met het bijbehorende instrumentarium dat voor gemeenten beschikbaar is om betaalbaarheid op de woningmarkt te borgen. Daarbij wordt aandacht besteed aan de mogelijkheden en de beperkingen van de instrumenten. Ook zijn per instrument voorbeelden opgenomen en bronnen voor meer informatie. De instrumenten zijn opgenomen in hoofdstuk 4. Dit vormt de kern van deze notitie.

Daaraan voorafgaand wordt in hoofdstuk 2 kort de bredere context geschetst.

¹ Met name gezinnen met een laag inkomen of met een laag middeninkomen hebben volgens NIBUD-normen relatief weinig budget voor woonlasten. Zie de notitie “Zijn er nog betaalbare woningen voor lage en middeninkomens op de woningmarkt in de MRA?” (nov. 2018), pagina 5 – 7.

Hoofdstuk 3 gaat in op de toepasbaarheid van het instrumentarium in delen van de MRA met meer of met iets minder druk op de woningmarkt.

In hoofdstuk 5 tot slot wordt ingegaan op de wens de sturingsmogelijkheden uit te breiden en het gesprek wat daarover met het rijk wordt gevoerd.

Het voornemen is om de informatie uit de deze instrumentenkoffer beschikbaar te maken als **website** en de inhoud, voorbeelden en informatiebronnen periodiek te actualiseren en aan te vullen.

2 Aanpak: integraal én maatwerk

Met het huidige tekort aan woningen in de MRA blijven de prijzen hoe dan ook onder druk staan. Indien het lukt voldoende woningen bij te bouwen in de MRA om aan de huidige en toekomstige vraag tegemoet te komen, zal dit een matigende invloed kunnen hebben op de prijsontwikkeling. Het woningtekort is echter zo groot, dat dit zelfs op de lange termijn een enorme uitdaging is.

Voorlopig zal zo'n evenwicht in vraag en aanbod dus niet worden bereikt. Er is op dit moment geen eenvoudige, snelle manier om te voorzien in voldoende aanbod voor alle inkomensgroepen in de MRA. We zullen ook moeten accepteren dat wie in de MRA wil wonen concessies moet doen aan de grootte, het type en/of de locatie van de woning.

Een regionale woningmarkt

Veel huishoudens die een woning zoeken, kijken niet alleen in één of de eigen gemeente. Als er in een gemeente te weinig woonmogelijkheden zijn die passen in hun wensenpakket en/of bij hun portemonnee, zoeken ze in een groter gebied. De woningmarkt is een regionale markt. Amsterdam vormt de kern van de MRA met verhuisrelaties met alle ervan deel uitmakende regio's, de rest van Nederland en het buitenland. Starters en vestigers komen naar Amsterdam toe; Amsterdamse startende gezinnen zoeken meer ruimte buiten de stad. Ook binnen regio's doen zich verhuisstromen voor tussen centrumgemeenten en omliggende gemeenten. In Nederland is sprake van vrijheid van vestiging. Voorrang voor regionale en lokale woningzoekenden is maar zeer beperkt mogelijk. Dat betekent dat alle gemeenten en regio's een verantwoordelijkheid hebben in de aanpak van het tekort aan betaalbare woningen in de MRA, om de druk op omliggende gemeenten en regio's niet te vergroten.

Een integrale aanpak gericht op groei van de betaalbare woningvoorraad

Hoewel een evenwicht op de woningmarkt in de MRA voorlopig niet in zicht is, zijn er tegelijkertijd vele mogelijkheden om te werken aan de verbetering van de situatie voor lage en middeninkomens en excessen te voorkomen. Daarbij zal gelijktijdig moeten worden ingezet op meerdere oplossingsrichtingen. Zo heeft toevoeging van nieuwe betaalbare woningen minder effect, als tegelijk bestaande betaalbare woningen uit de voorraad verdwijnen. Belangrijk is de ontwikkeling van de totale betaalbare voorraad: die dient te groeien om tegemoet te komen aan het huidige tekort en de groei van de behoefte.

Zo lang er een tekort is aan (betaalbare) huur- en koopwoningen, gaat het om het verdelen van de schaarste. Sommige maatregelen zijn gunstig voor lage inkomens, maar kunnen tegelijk afbreuk doen aan de positie van middeninkomens, en andersom. Sommige instrumenten

zijn gericht op het bedienen van bepaalde doelgroepen, zoals starters, zorggroepen of doorstromers. Elke gemeente en regio kan hiermee ook maatwerk toepassen, afhankelijk van de plaatselijke behoefte.

Niet alleen de hoeveelheid beschikbare betaalbare woningen is van belang, maar ook de samenstelling van het aanbod. Sluit het aanbod aan op de vraag van verschillende doelgroepen, zoals alleenstaande starters, (toekomstige) gezinnen, mensen die vanuit instellingen weer zelfstandig gaan wonen?

Belangrijk is ook of de woningvoorraad in een gemeente of regio verschillende segmenten biedt (goedkoop, betaalbaar, duur), zodat huishoudens hun woonsituatie kunnen aanpassen (doorstromen) als de huishoudensituatie (huishoudensamenstelling, inkomen) verandert. Doorstroming zorgt voor aanbod op de woningmarkt, zodat ook anderen kunnen verhuizen of starten. Speciale aandacht vergt de vergrijzing en het langer zelfstandig (moeten) wonen van ouderen. Ouderen zijn weinig verhuisgeneigd en blijven vaak zo lang mogelijk in hun (huur- of koop-)woning wonen. Dit leidt tot een verstopping van de woningmarkt; zij houden vele eengezinswoningen bezet.

In hoofdstuk 4 lopen we de oplossingsrichtingen, de doelen en de bijbehorende instrumenten een voor een door. Eerst wordt een beeld geschetst van de toepasbaarheid van het instrumentarium in de verschillende delen van de MRA.

3 Toepassing van het instrumentarium

Algemeen

De inzet van instrumenten begint met het vaststellen van gemeentelijk (en/of regionaal) woonbeleid. Wat is de inzet t.a.v. de positie van lage en middeninkomens? Helderheid over de koers en de ambities is zowel rechtstreeks (Woningwet, onderbouwing van de uitwerking van beleid) als indirect (verwachtingen) van invloed op de medewerking van corporaties en marktpartijen. De **woonvisie** is daarvoor een ideaal instrument. Daarin kan de gemeente een integrale en samenhangende visie neerleggen op het wonen in de gemeente, waarin het onderwerp betaalbaarheid de plek krijgt die het verdient. Daarbij kunnen alle in deze notitie genoemde oplossingsrichtingen aan de orde komen. Belangrijk bijvoorbeeld zijn de uitgangspunten van de gemeente voor het woningbouwprogramma, zodat dit helder is voor corporaties en marktpartijen.

Corporaties kunnen een waardevolle bijdrage leveren aan het vergroten van de huisvestingsmogelijkheden voor lage en middeninkomens. Als toegelaten instellingen die vallen onder de Woningwet en een maatschappelijke taak hebben zonder winstdoelstelling. Zij worden geacht bij te dragen aan het woonbeleid van de gemeente en dit doen zij door **prestatieafspraken** te maken met gemeente en huurders. Dat betekent dat corporaties samenwerkingspartners zijn die kunnen bijdragen aan verschillende doelen zonder dat de gemeente dit via regelgeving hoeft op te leggen. Bijvoorbeeld middeldure huur en het bevorderen van de doorstroming.

Tegelijkertijd zijn de investeringsruimte en de praktische mogelijkheden van de corporaties gelimiteerd, terwijl er verschillende grote opgaven liggen: het betaalbaar houden van de huizen, nieuwbouw, verduurzaming en kwaliteitsverbetering. Er zijn dus grenzen aan wat zij kunnen bijdragen, en de mogelijkheden van corporaties verschillen flink. In het kader van de

Woondeal is onderzocht of het investeringsvermogen van de corporaties in de woningmarkt-regio MRA voldoende is voor de opgaven die er liggen. Uit de eerste resultaten blijkt dat de nieuwbouwopgave in de MRA (5.000 sociale huurwoningen per jaar, netto/bruto?) niet gerealiseerd kan worden in combinatie met de duurzaamheidsambities. (NB onderzoek bevat vanzelfsprekend allerlei nuances).

De sturingsmogelijkheden van een gemeente op nieuwbouw van sociale huurwoningen en van middeldure huurwoningen zijn groter naarmate een gemeente (of corporatie) meer grond in bezit heeft. Bijna alle gemeenten voeren echter sinds de crisis geen actief grondbeleid meer en zijn daardoor meer afhankelijk van marktpartijen. Marktpartijen willen een bepaald rendement realiseren. De ruimte die zij zien om tegemoet te komen aan de wensen van de gemeente hangen mede af van de aankoop prijs van de grond. Hoe eerder zij op de hoogte zijn van het gemeentelijk woonbeleid, hoe meer zij bereid zullen zijn de grenzen van hun mogelijkheden op te zoeken.

Ook het beleid om nieuwbouw zoveel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren maakt het moeilijker om betaalbare woningen te realiseren. Inbreidings- en transformatielocaties zijn doorgaans complexe locaties die extra ontwikkelkosten met zich meebrengen.



Gebieden met een hoge marktdruk

In de delen van de MRA met een hoge marktdruk vergt het borgen van de toegang van lage en middeninkomens een continue en brede inzet. Sturing gaat tegen de (sterke) markt in. De grootste marktdruk doet zich voor in Amsterdam en de gemeenten daar omheen, waaronder Amstelveen, Zaanstad en Haarlem. De druk verspreidt zich echter in een snel tempo naar het omliggende gebied.

Deze gebieden hebben te maken met een hoge druk, zowel op dit moment als in de komende jaren. Het laten toenemen van de huisvestingsmogelijkheden voor lage en middeninkomens vergt grote inspanningen op verschillende fronten tegelijk. Belangrijk zijn zowel het behouden van de bestaande sociale huurvoorraad (door met corporaties afspraken te maken over het zoveel mogelijk beperken van verkoop en liberalisering), het toevoegen van nieuwe woningen in de sociale huur en het middensegment (huur en koop), als het zo goed mogelijk benutten van de totale voorraad betaalbare woningen voor de mensen die erop zijn aangewezen.

Afspraken met de corporaties over het behouden van de omvang van de bestaande sociale huurvoorraad zijn op korte termijn mogelijk, omdat deze jaarlijks (kunnen) worden herzien. Voor het beperken van de liberaliseringsmogelijkheden van particuliere sociale huurwoningen is medewerking van het Rijk nodig, bijvoorbeeld door het aandeel van de WOZ-waarde in het WWS te beperken.

Voor het behouden van bestaande huurwoningen in het middensegment kunnen met de corporaties afspraken worden gemaakt. Om te voorkomen dat particuliere (sociale) huurwoningen bij mutatie doorschieten naar het dure segment, is wederom medewerking van het Rijk nodig: bijvoorbeeld door een maximering van de huur op basis van een percentage van de WOZ-waarde².

Over de genoemde bijdragen van het Rijk wordt in het kader van de Woondeal al gesproken, maar vergen nog besluitvorming en wetgeving.

² Of verhoging van de liberaliseringsgrens, maar dit is voor het rijk momenteel geen optie.

De sturingsmogelijkheden van een gemeente op nieuwbouw van sociale huurwoningen en van huur- en koopwoningen in het betaalbare segment zijn, zoals gezegd, groter naarmate een gemeente (of corporatie) meer grond in handen heeft. Indien de grond in handen is van marktpartijen zullen dezen een bepaald rendement willen realiseren en hangt de ruimte om tegemoet te komen aan de wensen van de gemeente t.a.v. betaalbare woningen mede af van de (hoge) aankoopprijs en van de andere wensen die de gemeente heeft (woningtypen, -grootte, parkeren, duurzaamheid). De mogelijkheden voor het bouwen van betaalbare woningen zijn dan begrensd en de tendens zal zijn om kleiner te bouwen.

Nieuwbouw van betaalbare (eengezins)koopwoningen zal lastig zijn. Huishoudens met een middeninkomen die op zoek zijn naar een betaalbare (eengezins)koopwoning zijn in toenemende mate aangewezen op gebieden op wat grotere afstand van Amsterdam waar de druk op de woningmarkt minder hoog is. Deze gebieden liggen vaker in het Noorden dan in het Zuiden van de MRA.

De grote schaarste aan betaalbare woningen in gebieden met een hoge marktdruk geeft ook reden om deze woningen goed te benutten voor de lage en middeninkomens die erop zijn aangewezen: door het regelen van de toewijzing van deze woningen. Dus wellicht niet alleen voor sociale huurwoningen van corporaties, maar ook voor particuliere sociale huurwoningen en voor middeldure huurwoningen. En door doorstroming te bevorderen, zodat schaarse betaalbare woningen vrijkomen. Ook bij goedkope en betaalbare koopwoningen kunnen maatregelen worden ingezet om te voorkomen dat deze worden opgekocht door speculanten of commerciële verhuurders.

In gebieden met de hoogste druk zal het daarnaast eerder nodig zijn te kiezen voor suboptimale huisvestingsmogelijkheden zoals woningdelen, tijdelijke huurcontracten, tijdelijke woonruimte. Dit zijn maatregelen die op korte termijn de druk wat van de ketel kunnen halen voor jonge woonstarters. Dergelijke instrumenten, met name toepasbaar in een woningmarkt onder grote druk, zijn in hoofdstuk 4 voorzien van het pictogram zoals getoond bij de titel van deze paragraaf.

Veel van de genoemde inspanningen brengen kosten met zich mee: het optuigen van beleid en instrumenten, lagere grondopbrengsten, subsidies, ambtelijke capaciteit voor het bewaken en handhaven van afspraken en regels. Elke gemeente zal de afweging moeten maken in welke mate ingrijpen nodig is en of de verwachte effecten opwegen tegen de handhaafbaarheid en de kosten.

Gebieden met een minder hoge marktdruk

In gebieden met een minder hoge marktdruk, zoals IJmond en Almere/Lelystad, kunnen middeninkomens zich vanwege het meer betaalbare prijsniveau zich beter zelf redden. Er is nog een redelijke keus aan betaalbare koopwoningen, al neemt deze voorraad wel snel af. Ook is de druk op de sociale huurvoorraad op dit moment nog minder groot. Het minimaal behouden van de bestaande sociale voorraad door middel van prestatieafspraken met corporaties is wel van belang, omdat de vraag de komende jaren zal toenemen.

Ook in de nieuwbouw is het realiseren van betaalbare koopwoningen en van middeldure huurwoningen mogelijk binnen het verdienmodel van marktpartijen. De inzet van een instrument als het dwingend opleggen in een bestemmingsplan is wellicht niet nodig. Ook is hier nog weinig sprake van beleggers die koopwoningen opkopen om ze te verhuren. Een belangrijke uitdaging ligt hier in de nieuwbouw van extra sociale huurwoningen om de toekomstige groei van de vraag op te kunnen vangen.

Deze gebieden hebben eveneens te maken met vergrijzing en dus met verstopping op de woningmarkt. Terwijl de goedkope scheefheid hier doorgaans niet hoog ligt (bij een verbetering van het inkomen ligt een koopwoning eerder binnen bereik), is het wel aan te bevelen in te zetten op de doorstroming van senioren zodat betaalbare eengezinswoningen (koop en huur) beschikbaar komen voor jonge gezinnen. Met name in Almere/Lelystad is het toevoegen van levensloopgeschikte woningen en ook startersappartementen een waardevolle aanvulling op het woningbestand dat nu overwegend uit eengezinswoningen bestaat.

4 Oplossingsrichtingen, (sub)doelen en instrumenten

In dit hoofdstuk worden de oplossingsrichtingen, de (sub)doelen en de bijbehorende instrumenten schematisch uitgewerkt. Bij elk instrument wordt een korte uitleg gegeven en wordt aangegeven welke voorbeelden er zijn c.q. waar meer informatie verkrijgbaar is.

In de bijlage is een samenvattend schema opgenomen.

4.1 Toevoegen van betaalbare woningen door nieuwbouw en transformatie

Om nieuwe betaalbare woningen toe te voegen aan de woningvoorraad (en te behouden) kan aan verschillende knoppen worden gedraaid. Hieronder worden deze knoppen en de bijbehorende instrumenten kort uiteengezet.

Voordat we hieronder inzoomen op afzonderlijke knoppen en instrumenten voor verschillende situaties, wordt gewezen op een aantal rapporten die in bredere zin ingaan op de sturing op betaalbare nieuwbouw: niet alleen op de aantallen betaalbare woningen (zie ook 4.1.1), maar ook op de prijs, kwaliteit en de exploitatieduur (zie ook 4.1.2).

- Rapport Samen bouwen aan middenhuur, Van Gijzel (jan. 2018): <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2018/01/01/rapport-%E2%80%98samen-bouwen-aan-middenhuur%E2%80%99> ;
- Nota kaders en instrumenten sociale huur en middensegment, gemeente Haarlem (maart 2019): http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Haarlem/CVDR622473/CVDR622473_1.html. Deze nota is opgesteld n.a.v. de Woonvisie en het Coalitieprogramma.
- Woningbouwplan 2018-2025, gemeente Amsterdam: <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/ontwikkeling/bouwen/>;
- Actieplan middenhuur, gemeente Utrecht (dec. 2017): <https://www.utrecht.nl/nieuws/artikel/utrechts-beleid-voor-middenhuurwoningen-online/>

4.1.1 Sturing in woningbouwprogramma op betaalbare woningen

Sturing woningbouwprogramma op gemeentelijke locaties

Eigen grond maakt gemeentelijke sturing op de bouw van betaalbare woningen makkelijker. De gemeente kan het programma bepalen, voorwaarden stellen en eventueel de grondprijzen voor sociale huur, middeldure huur en/of sociale koop verlagen. Weinig gemeenten voeren nog een actief grondbeleid en gemeenten hebben daarom weinig eigen locaties voorhanden.

Het stellen van voorwaarden t.a.v. de bouw van sociale huur, middeldure huur en/of sociale koop (aantallen en nadere voorwaarden), naast voorwaarden t.a.v. stedenbouw, parkeren, duurzaamheid etc. zal wel een drukkend effect hebben op de grondopbrengsten. Ook kan de gemeente kiezen voor uitgifte in erfpacht in plaats van verkoop van de grond. Het hanteren van erfpacht kan leiden tot meer betaalbare woningen, omdat de grondkosten lager zijn.

Voorbeelden/meer informatie:

Gemeenten met relatief veel eigen grond in de MRA zijn Amsterdam, Almere, Zaanstad en Hilversum. Deze gemeenten hebben veel ervaring met sturing van het woningbouwprogramma op eigen grond, bijvoorbeeld via tenders. Deze gemeenten geven ook grond uit in erfpacht, soms al sinds lange tijd, soms sinds kort om het realiseren van betaalbare woningen te stimuleren. Zie ook 'korting op de koopprijs' (paragraaf 4.4).

De gemeente Amsterdam heeft een website met haar tenderprogramma:

<https://www.amsterdam.nl/ondernemen/investeren/woningbouw/investeerdersloket/tenderprogramma/>.

Sturing woningbouwprogramma op locaties van corporaties

Het gemeentelijk nieuwbouwbeleid, zoals bijv. opgenomen in een woonvisie, zal een basis vormen voor prestatieafspraken met corporaties over nieuwbouw. Corporaties hebben op eigen locaties soms mogelijkheden om sociale huurwoningen toe te voegen door inbreiding of door sloop/nieuwbouw. Dit is een makkelijke manier om sociale huur bij te bouwen. Ook is het mogelijk dat corporaties nieuwe locaties verwerven.

Nadeel kan zijn dat dit leidt tot een grotere concentratie van sociale huurwoningen. Het is ook mogelijk dat corporaties middeldure huurwoningen of betaalbare koopwoningen toevoegen. Het bouwen van niet-DAEB-woningen is op dit moment nog aan een markttoets onderhevig, maar deze wordt de komende tijd vereenvoudigd.

Voorbeelden/meer informatie:

Hiervan zijn talloze voorbeelden. Zo bouwt Ymere aan de Dieselstraat in Amsterdam-Oost 330 sociale huurwoningen, ter vervanging van 124 woningen. Zie

<https://www.nul20.nl/ymere-bouwt-330-sociale-huurappartementen-eeenhoorgebied-amsterdam-oost>.

Meer informatie over de vereenvoudiging van de markttoets: <https://www.aedes.nl/artikelen/woningmarkt/hervorming-woningmarkt/vereenvoudiging-markttoets-stap-voor-stap.html>.

Sturing woningbouwprogramma op locaties van marktpartijen: afspraken maken in anterieure overeenkomsten

De gemeente kan invloed uitoefenen op het bouwprogramma indien aanpassing van het bestemmingsplan vereist is. Doorgaans zullen marktpartij en gemeente in onderhandeling treden met de bedoeling om overeenstemming te bereiken in een anterieure overeenkomst. Naast prijssegmenten en kwaliteit komen ook andere onderwerpen aan bod (o.a.

stedenbouw, parkeren, duurzaamheid). Hoe meer wensen een gemeente heeft, hoe lastiger het zal zijn tot overeenstemming te komen. Vooral als voor de grond een hoge prijs is betaald, kan het verdienmodel van de marktpartij onder druk komen.

Ook t.o.v. marktpartijen staat de gemeente sterker als het nieuwbouwbeleid helder is vastgelegd. Zo weet de marktpartij tijdig waar zij aan toe is en kan zij daar rekening mee houden.

De meeste gemeenten hanteren anterieure overeenkomsten.

Sturing op woningbouwprogramma via het bestemmingsplan

Indien aanpassing van het bestemmingsplan nodig is, kan de gemeente sociale huur³, middeldure huur⁴ en/of sociale koop⁵ ook als categorie opnemen in het bestemmingsplan en zo een gewenst programma afdwingen. Er is dan ook een gemeentelijke doelgroepenverordening nodig, waarin tenminste de exploitatieduur en de omschrijving van de doelgroep is vastgelegd voor de betreffende categorie(ën) (zie ook 4.1.2).

De gemeente kan echter de bouw niet afdwingen, indien het programma voor de marktpartij niet acceptabel is (een bouwplicht kan wel worden overeengekomen, in een anterieure overeenkomst).

Voorbeelden/meer informatie:

Verschillende gemeenten hebben inmiddels een doelgroepenverordening vastgesteld (zie ook 4.1.2). Ervaringen met nieuwbouwlocaties waar het woningbouwprogramma in een bestemmingsplan is voorgeschreven zijn nog niet bekend.

Prestatieafspraken met corporaties over nieuwbouw c.q. groei van de sociale voorraad en eventueel niet-Daeb

Toelichting:

De gemeente kan sturen met woonvisie en prestatieafspraken. In de prestatieafspraken gaat het niet alleen om nieuwbouw, maar ook om de netto groei van de (dynamische) sociale voorraad. Behalve op eigen locaties (zie hierboven) kunnen corporaties sociale huurwoningen realiseren of afnemen op locaties van gemeente en marktpartijen.

Overigens zijn prestatieafspraken over nieuwbouw niet altijd even hard. Soms zijn de voornemens gekoppeld aan locaties, soms nog niet.

³ huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd

⁴ huurwoning met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste een in een gemeentelijke verordening bepaalde, jaarlijks te indexerende aanvangshuurprijs, waarbij de instandhouding in die verordening voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd

⁵ koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste € 200.000, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor een in de verordening vastgesteld tijdvak van ten minste een jaar en ten hoogste tien jaar na ingebruikname is verzekerd

Betaalbare collectieve eigendoms- en beheervormen

Dergelijke vormen, zoals wooncoöperaties, kunnen op een bescheiden schaal een bijdrage leveren aan het toevoegen/behouden van betaalbare woonmogelijkheden. Doorgaans zijn deze woonvormen minstens zoveel gericht op zeggenschap dan op betaalbaar wonen. Collectieve woonvormen kunnen behalve in de nieuwbouw overigens ook ontstaan in de bestaande voorraad.

Voorbeelden/meer informatie:

Platform31 heeft een Actieprogramma Wooncoöperaties: <https://www.platform31.nl/wat-we-doen/kennisdossiers/wooncooperatie-1>.

In den lande zijn een aantal initiatieven op dit vlak. Bijv. het Rotterdams Woongenootschap: <https://www.rotterdamswoongenootschap.nl/>. Op IJburg is ook een zelfbouwcoöperatie actief <https://dewarren.co/>.

4.1.2 Voorwaarden stellen aan nieuwbouw van betaalbare woningen

Een lange exploitatieduur voor nieuwbouw van sociale en middeldure huurwoningen

Als er geen exploitatietermijn is vastgelegd kan een huurwoning bij mutatie naar een duurder huursegment worden getild en dus weglekken. Dit geldt ook voor sociale huurwoningen indien deze door een marktpartij worden gerealiseerd. Voor het behouden van nieuw te bouwen betaalbare huurwoningen is het vastleggen van de exploitatieduur (bijv. 20 jaar) daarom essentieel. Dit kan worden vastgelegd in een doelgroepenverordening en/of in anterieure overeenkomsten en/of in verkoop- of erfpachtvoorwaarden. In geval van een doelgroepenverordening is de exploitatietermijn minimaal 10 jaar. Nadeel: Handhaving is noodzakelijk.

Voorbeelden/meer informatie:

Binnen de MRA hebben de gemeenten Amstelveen en Amsterdam inmiddels een doelgroepenverordening, die zowel betrekking heeft op sociale huur als op middenhuur.

<https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Actueel/Amstelveen/CVDR614434.html>

<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2019-129543.html>

Beperken van de jaarlijkse huurstijging bij nieuwe middeldure huurwoningen

De jaarlijkse huurstijging in de vrije sector is niet gereguleerd. Zelfs als de minimale exploitatieduur van nieuwe middeldure huurwoningen is vastgelegd (zie voorgaande), kunnen de huurprijzen in enkele jaren verhoogd worden van de onderkant van dit huursegment (bijv. € 800) naar de bovenkant van het middeldure huursegment (bijv. € 970). Dit kan door een beperkte (jaarlijkse)



huurstijging vast te leggen in een doelgroepenverordening of in een anterieure overeenkomst. Nadeel: handhaving is noodzakelijk.

Voorbeelden/meer informatie:

Utrecht heeft dit als beleid opgenomen in haar Actieplan Middenhuur, zie <https://www.utrecht.nl/nieuws/artikel/utrechts-beleid-voor-middenhuurwoningen-online/>

Voorkomen buy-to-let door zelfbewoningsplicht bij nieuwe koopwoningen

Voorkomen dat nieuwe betaalbare koopwoningen worden opgekocht door een belegger die de woning duur wil verhuren (buy-to-let). Gemeenten kunnen een zelfbewoningsplicht vastleggen in geval van eigen locaties en/of afspreken met marktpartijen of corporaties.

Nadeel: dit vereist handhaving.

Voorbeelden/meer informatie:

Amsterdam en Amstelveen willen een zelfbewoningsplicht invoeren voor nieuwbouw koopwoningen. Zie <https://www.nul20.nl/amsterdam-zelfbewoningsplicht-voor-kopers-nieuwbouwwoningen> en <https://www.amsterdamsdagblad.nl/gemeente/meer-betaalbare-woonruimte-voor-amstelveen>.



Voorkomen speculatie door anti-speculatiebeding bij nieuwe koopwoningen

Dit beding dient er toe te voorkomen dat beleggers een woning kopen om deze binnen korte tijd weer met winst te verkopen. Het kan bijvoorbeeld worden toegepast als de woningen onder de marktprijs worden aangeboden. Bepaalde situaties, zoals echtscheiding, worden vaak uitgezonderd. Gemeenten kunnen een anti-speculatiebeding vastleggen in geval van eigen locaties en/of afspreken met marktpartijen of corporaties.

Nadeel: dit vereist handhaving.

Het is onbekend welke gemeenten (nog) een anti-speculatiebeding hanteren.



Het gaat bij het toevoegen van betaalbare woningen natuurlijk niet alleen om aantallen, prijzen en exploitatieduur. Van belang is ook om te bepalen welke andere woningkwaliteiten nodig of wenselijk zijn, zoals de grootte en de indeling van de woning, gezien de beoogde doelgroepen (bijv. alleenstaande starters, gezinnen).

4.1.3 Tijdelijke locaties gebruiken voor tijdelijke huisvesting

Tijdelijke huisvestingsmogelijkheden

Wanneer locaties nog niet kunnen worden ontwikkeld, kunnen ze soms wel voor een bepaalde periode (bijv. 10 jaar) worden ingezet voor tijdelijke huisvesting, bijv. met wooncontainers. Dit gaat per definitie om betaalbare huisvesting in de huursector en leent zich m.n. voor specifieke doelgroepen zoals jongeren.



Recent heeft het ministerie van BZK bekend gemaakt dat tijdelijke en flexibele woonvormen zullen worden gestimuleerd. Het programma houdt onder meer in een vrijstelling van de Verhuurdersheffing en een langere vrijstelling van het bestemmingsplan.

Voorbeelden/meer informatie:

BZK: <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2019/05/29/plan-van-aanpak-voor-snel-meer-woningen-voor-spoedzoekers>

Diverse voorbeelden in Amsterdam (studentenwoningen).

De gemeente Purmerend gaat zelf tijdelijke woningen realiseren voor urgent woningzoekenden. Zie <https://www.nul20.nl/gemeente-purmerend-bouwt-118-tijdelijke-woningen-voor-urgent-woningzoekenden>.

In Amsterdam, Haarlemmermeer en Utrecht worden tijdelijke woningen gecreëerd die deels worden bewoond door jongeren en deels door bijzondere doelgroepen (magic mix projecten). Amsterdam: <https://www.nul20.nl/250-tijdelijke-woningen-voor-statushouders-en-studenten-op-amsterdam-science-park>, <https://startblokkriekhaven.nl/>.

Haarlemmermeer: <https://thunnissen.nl/project/spoedzoekers/>. Utrecht: Zie www.Place2BU.nl.

4.1.4 Transformeren samenstelling van de woningvoorraad

Grote woningen vervangen door of splitsen in kleinere, meer betaalbare woningen

Daar waar er teveel grote woningen voorkomen in de woningvoorraad in verhouding tot de vraag. Bijvoorbeeld in gemeenten die vergrijzen of in gemeenten met een gebrek aan starterswoningen.

Met de corporaties kunnen over transformatie van de portefeuille via sloop/nieuwbouw prestatieafspraken worden gemaakt, zodat het bezit beter aansluit op de doelgroep.

Juridische of bouwkundige splitsing van ruime woningen (door particulieren) kan een gemeente vrijlaten of reguleren in Huisvestingsverordening.

Het splitsen van woningen kan, indien op grotere schaal toegepast, gevolgen hebben voor de leefbaarheid: veranderende bevolkingssamenstelling, parkeerdruk, afval etc. Ook is niet bij voorbaat gegarandeerd dat door splitsing altijd betaalbare koop- of huurwoningen

ontstaan. Ook vraagt regulering om handhaving. Zie ook 'woningdelen' (paragraaf 4.4 beter benutten) over onzelfstandig wonen.

Voorbeelden/meer informatie:

Ymere vervangt 123 eengezinswoningen door 330 kleinere appartementen in de Dieselstraat in Amsterdam-Oost. Zie <https://www.nul20.nl/ymere-bouwt-330-sociale-huurappartementen-eenhoorgebied-amsterdam-oost>.

Over splitsen: <https://www.nu.nl/wonen/5051162/woningen-splitsen-oplossing-over-spannen-woningmarkt.html>

In de Gooi- en Vechtstreek is splitsen (en ook andere wijzigingen aan de woningvoorraad) niet gereguleerd. De gemeente Amstelveen heeft het splitsen in de Huisvestingsverordening juist maximaal beperkt.

4.2 Behouden betaalbare woningen in de woningvoorraad

Om betaalbare woningen te behouden, kunnen verschillende instrumenten worden ingezet. Sommige instrumenten zijn gericht op een verschuiving tussen verschillende categorieën betaalbare woningen (sociale huur, middeldure huur, betaalbare koop), indien dit wenselijk is.

4.2.1 Behouden sociale huurwoningen

Stoppen/beperken liberalisatie en verkoop van sociale huurwoningen

Met corporaties kunnen prestatieafspraken worden gemaakt over stoppen/beperken van liberalisatie en van verkoop (of afspraken over de netto ontwikkeling van de sociale huurvoorraad (dynamische voorraad). Met particuliere verhuurorganisaties is dat minder kansrijk.

Soms zijn er overigens goede redenen voor verkoop of liberalisering. Zo kunnen afspraken worden gemaakt over verkoop in combinatie met (extra) nieuwbouw t.b.v. wijkdifferentiatie of verandering van de portefeuille.

Dit wordt in veel gemeenten gedaan.

Tegengaan woningonttrekking

In de Huisvestingsverordening kunnen gemeenten regels stellen om het onttrekken van schaarse (betaalbare) woonruimte te beperken.

Nadeel: dit vergt handhaving.

Voorbeelden/meer informatie:

bijv. gemeente Amsterdam: <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/organisatie/ruimte-economie/wonen/regels-verordeningen/amsterdam-2016/>

4.2.2 Behouden/omzetting middeldure huurwoningen

Behoud/verdeling woningen in het lage dan wel hogere middensegment

Indien corporaties geliberaliseerde huurwoningen verhuren, kunnen met hen afspraken worden gemaakt over de omvang en de samenstelling van het middensegment. Met name corporaties zijn in staat en vaak bereid huurwoningen in het lage middensegment aan te bieden. Dit kan doorstroming vanuit de sociale huur tot stand brengen en/of tegemoet komen aan de grote vraag van gezinnen met een (laag) middeninkomen.

Voorbeelden/meer informatie:

De prestatieafspraken van Uithoorn en Eigen Haard: <https://www.eigenhaard.nl/~media/files/eigen-haard/over-eigen-haard/prestatieafspraken-uthoorn.ashx?la=nl-nl&hash=69327E986460321CBEC425C45574285B8AA6BBDB>.

De Samenwerkingsafspraken tussen Amsterdam en de AFWC: <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/organisatie/ruimte-economie/wonen/afwc-ha-gemeente/>.

Liberalisering van sociale huurwoningen naar het (lage) middensegment

Om het aanbod aan huurwoningen in het (lage) middensegment te vergroten, kunnen afspraken worden gemaakt met corporaties over liberalisering van sociale huurwoningen. Dit kan doorstroming vanuit de sociale huur tot stand brengen en/of tegemoet komen aan de grote vraag van gezinnen met een (laag) middeninkomen. Nadeel: dit gaat dus wel ten koste van de sociale huur (tenzij sprake is van compensatie door nieuwbouw) en vergt dus een lokale afweging.

Voorbeelden/meer informatie:

De prestatieafspraken van Uithoorn en Eigen Haard: <https://www.eigenhaard.nl/~media/files/eigen-haard/over-eigen-haard/prestatieafspraken-uthoorn.ashx?la=nl-nl&hash=69327E986460321CBEC425C45574285B8AA6BBDB>

4.2.3 Behouden/omzetting betaalbare koopwoningen

Verkoop van sociale huurwoningen in het betaalbare koopsegment

Bij een gebrek aan goedkope/betaalbare koopwoningen, valt te overwegen met corporatie afspraken te maken over verkoop van sociale huurwoningen. O.a. aan zittende huurders. Corporaties hebben overigens beperkte mogelijkheden woningen onder de marktwaarde te verkopen. Maar in grote delen van de MRA zal de marktwaarde van de meeste sociale huurwoningen lager zijn dan € 250.000.

Nadeel: dit gaat dus wel ten koste van de sociale huur (tenzij er sprake is van compensatie door nieuwbouw) en vergt dus een lokale afweging.

Zelfbewoningsplicht en/of anti-speculatiebeding bij verkoop sociale huurwoningen

Dit voorkomt dat koopwoningen worden opgekocht door beleggers of verhuurders. Nog niet duidelijk is of het mogelijk is deze maatregelen generiek in te voeren. De gemeente kan wel met de corporaties afspreken bij verkoop van sociale huurwoningen een zelfbewoningsplicht en/of anti-speculatiebeding toe te passen.

Op dit moment zijn de juridische mogelijkheden voor het hanteren van een algemene zelfsbewoningsplicht onduidelijk/beperkt. In de Kamer is een motie aangenomen om juridische belemmeringen voor het tegengaan van ongewenste verhuur in de bestaande woningvoorraad weg te nemen

Nadeel: deze maatregelen vergen handhaving.

Voorbeelden/meer informatie:

Bijv. Amsterdamse corporaties hanteren een anti-speculatiebeding bij verkoop van sociale huurwoningen.

4.3 Beter benutten van betaalbare woningen

Om nieuwe of bestaande betaalbare woningen beter te benutten voor de doelgroepen die daarop zijn aangewezen, kan aan verschillende knoppen worden gedraaid. De Huisvestingsverordening is hierbij een belangrijk instrument. Momenteel worden de Huisvestingsverordeningen in veel regio's herzien.

4.3.1 Verhuren sociale huurwoningen aan lage inkomens

Regels stellen voor de toewijzing van sociale huurwoningen van corporaties

Via de Huisvestingsverordening. In het kader van de betaalbaarheid zullen de regels in elk geval betrekking hebben op huur in relatie tot het inkomen (passend toewijzen). Daarnaast kunnen regels gesteld worden over andere passendheids- of voorrangscriteria (bijv. huishouden-/woninggrootte) en over de volgorde van verschillende groepen (urgente, starters/doorstromers).

Binnen het woonruimteverdeelsysteem van de woningcorporaties kan de positie van diegenen die het meest een woning nodig hebben verbeterd worden. Bijv. door een deel van de woningen voor deze groep te reserveren of deze groep voorrang te geven. Denk aan starters. Hier wordt binnen het voormalige Stadsregiogebied over nagedacht.

Voorbeelden/meer informatie:

Toewijzing van corporatiewoningen op basis van een (regionaal afgestemde) Huisvestingsverordening en via woonruimteverdeelsystemen gebeurt overal in de MRA. Uitzondering is Lelystad, waar de enige woningcorporatie de sociale huurwoningen verdeelt.

Regels stellen voor de toewijzing van sociale huurwoningen van particuliere verhuurders

Ook de toewijzing van particuliere sociale huursector kan geregeld worden in de Huisvestingsverordening. Zodat ook deze woningen vaker terecht komen bij de lagere inkomens. Gemeenten die dat doen, hanteren vaak wel soepeler voorwaarden dan voor corporatiewoningen (bijv. een wat hogere inkomensgrens, alleen inkomensvoorwaarden).



Nadeel: dit vergt handhaving. Daarom is dit alleen zinvol als de voorraad particuliere sociale huurwoningen enige omvang heeft.

Voorbeelden/meer informatie:

Amsterdam, regio Zuid-Kennemerland/IJmond, Landsmeer, Oostzaan, Zaanstad, Purmerend, Waterland, Wormerland, Diemen, Haarlemmermeer, Uitgeest.

Wel/niet benutten van de vrije toewijzingsruimte van corporaties voor middeninkomens

Corporaties kunnen 10%, en tot 2021 zelfs 20%, van hun vrijkomende woningen toewijzen aan (lage) middeninkomens. Hier wordt doorgaans weinig gebruik van gemaakt. Uit betaalbaarheidsonderzoeken blijkt dat veel gezinnen met een laag middeninkomen te weinig budget hebben voor een huurwoning in het middeldure segment en feitelijk zijn aangewezen op een sociale huur.

Nadeel: Indien de ruimte voor lage middeninkomens maximaal benut wordt, gaat dit ten koste van lagere inkomens (secundaire doelgroep). Het is dus een afweging welke groep meer in de knel zit.

Voorbeelden/meer informatie:

Platform31 onderzocht de mogelijkheden en het gebruik van deze ruimte: zie <https://www.platform31.nl/publicaties/maatwerk-bij-woningtoewijzing>.

4.3.2 Verhuren middeldure huurwoningen aan middeninkomens

Regels stellen over de toewijzing van middeldure huurwoningen

De minister heeft verduidelijkt dat ook de toewijzing van middeldure huurwoningen via de Huisvestingsverordening kan worden geregeld. Dit betekent ook dat er geen 'afspraken' meer mogen worden gemaakt tussen gemeente en verhuurders over de toewijzing. De vergunningplicht kan evt. worden beperkt tot een deel van de middeldure huurwoningen (nieuwbouw, delen van de gemeente).



Nadeel: dit vergt handhaving.

Voorbeelden/meer informatie:

In Amsterdam is dit ingevoerd voor nieuwe middeldure huurwoningen: <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/organisatie/ruimte-economie/wonen/regels-verordening/amsterdam-2016/>. Ook in Utrecht is men van plan deze keus te gaan maken. Dit is beter te handhaven.

Middeldure huurwoningen bij voorrang verhuren aan middeninkomens en/of doorstromers uit de sociale huur

Als er geen vergunningplicht is, kunnen corporaties wel uit eigener beweging hun middeldure huurwoningen bij voorrang verhuren aan (lage) middeninkomens (hanteren inkomensgrens) en/of aan doorstromers die een sociale huurwoning achterlaten. Dit kunnen zij toepassen bij zowel nieuwbouw als bij bestaande woningen.

Gemeenten kunnen ook met marktpartijen in gesprek gaan om hen te bewegen middeninkomens en doorstromers voorrang te geven in nieuwbouw in het middeldure huursegment. Er zijn dus geen mogelijkheden om dit bindend vast te leggen.

Voorbeelden/meer informatie:

Bijv. Eigen Haard: <https://www.eigenhaard.nl/te-huur/sociale-huur/doorstromen/voorangsregelingen-doorstromen-bij-eigen-haard>. Lees ook het artikel <https://www.nul20.nl/dossiers/inzetten-op-doorstroming-werkt>. Eigen Haard kijkt zowel naar het inkomen als naar doorstroming vanuit de sociale huur.

Bijv. Dudok wonen hanteert doorgaans alleen inkomensgrenzen. Bij de verhuur van nieuwe middeldure appartementen geldt ook een voorrang voor doorstromers vanuit de sociale huur: <https://www.eigenhaard.nl/eigen-haard/nieuws/2019/doorstromen>

Woningdelen/kamergewijze verhuur in het middensegment

Door een woning te delen, kunnen meer alleenstaande starters betaalbare woonruimte vinden. Vaak stellen gemeenten bepaalde voorwaarden aan de omzetting⁶ en maken dit vergunningplichtig (meestal vanaf 3 of 4 personen) om misstanden te voorkomen voor bewoners en de omgeving.



Voor beleggers is kamergewijze verhuur aantrekkelijk, omdat zij zo in een gespannen markt een veel hogere totale huuropbrengst kunnen realiseren. Bij kamergewijze verhuur door corporaties kunnen prestatieafspraken worden gemaakt over de doelgroepen en het huurniveau.

Nadelen: er zijn dan minder grotere woningen beschikbaar voor (startende) gezinnen en het vergt handhaving (met name bij particuliere verhuurders).

Zie ook splitsen (paragraaf 4.1 toevoegen woningen).

⁶ Voor inwoning gelden weer andere regels

Voorbeelden/meer informatie:

De gemeente Amsterdam heeft haar beleid t.a.v. woningdelen laten evalueren (zie: <https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/6808589/1#search=%22woningdelen%20origo%22>) en is bezig dit te herzien (zie <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/wonen/woningdelen/beleid/>).

In Amsterdam zijn bovendien in de Samenwerkingsafspraken met de corporaties afspraken gemaakt over een quotum, over de hoogte van de totale woninghuur en over de inkomensgrens van de individuele bewoners (< €44.000). Zie <https://www.amsterdam.nl/be-stuur-organisatie/organisatie/ruimte-economie/wonen/afwc-ha-gemeente/>.

De gemeente Haarlem heeft de haalbaarheid van een leefbaarheidstoets onderzocht voor splitsen en omzetten: <https://gemeentebestuur.haarlem.nl/bestuurlijke-stukken/2018582299-6-Bijlage-5-Rapport-RIGO-Leefbaarheidstoets-2.pdf>.

O.a. Rochdale hanteert een friendscontract: <https://www.rochdale.nl/friends/>

4.3.3 Toewijzen van betaalbare koopwoningen

Voorrang geven bij verkoop van betaalbare koopwoningen aan huurders uit de sociale sector en/of aan middeninkomens

Gemeenten kunnen dit niet regelen in de Huisvestingsverordening. Ze kunnen wel afspraken maken met verkopende partijen over voorrang voor bepaalde doelgroepen. Met corporaties kunnen afspraken worden gemaakt over zowel verkoop van sociale huurwoningen (voorraad) als over nieuwbouw. Bij commerciële partijen zullen afspraken eerder betrekking hebben op nieuwbouw koopwoningen.

Voorbeelden/meer informatie:

Eigen Haard: <https://www.eigenhaard.nl/te-huur/sociale-huur/doorstromen/voorrangsregelingen-doorstromen-bij-eigen-haard>.

Bij corporatie Parteon krijgen huurders voorrang bij koopwoningen: <https://www.parteon.nl/ik-ben-huurder/verhuizen/koopvoorrang/>

4.3.4 Bevorderen doorstroming zodat betaalbare woningen vrijkomen

Bouwen voor de doorstroming

Als er woningen worden gebouwd die in een behoefte voorzien, kan dat leiden tot doorstroming waardoor betaalbare huur- of koopwoningen vrijkomen. Daarbij kan het gaan om de bouw van duurdere koopwoningen. Het kan ook gaan om aantrekkelijke woningen/woonvormen voor senioren, waardoor (grote) eengezinswoningen vrijkomen voor jonge gezinnen.

Een verhuiscoach voor senioren

Senioren wonen vaak nog in grote of eengezinswoningen en zijn niet zo verhuisgeneigd. De inzet van een wooncoach (vanuit de corporatie of gemeentebreed) die senioren informeert over verhuismogelijkheden, kan helpen zoeken en evt. zorgen uit handen kan nemen, kan bevorderen dat senioren de stap zetten naar een kleinere, geschikte woning. De ervaring leert dat een verhuiscoach stimulerend werkt, maar dat het aantal verhuizingen beperkt blijft. Van belang is of er aantrekkelijk aanbod is.

Vaak is de inzet van een wooncoach gecombineerd met stimulerende maatregelen zoals voorrang, huurkorting, tegemoetkoming verhuiskosten.

Voorbeelden/meer informatie:

In veel regio's binnen de MRA werken gemeenten en corporaties samen om senioren te begeleiden.

<https://www.nul20.nl/dossiers/van-groot-naar-beter-mra>

<https://www.nul20.nl/dossiers/van-hoog-naar-laag-en-van-groot-naar-beter>

Gooi en Vechtstreek: https://www.gooieneemlander.nl/cnt/dmf20190408_384033/wooncoach-helpt-oudere-huurders-met-verhuisangst?utm_source=google&utm_medium=organic.

In Utrecht en Nieuwegein is er een corporatie-overstijgende verhuisadviseur:

<https://www.verhuisadviseursenioren.nl/regelingen.html> .

Huurgewenning/huurkorting/verhuiskostenvergoeding bij doorstroming van sociale huur naar een andere huurwoning

Corporaties zijn wellicht bereid een huurgewenning of huurkorting toe te passen in sommige situaties. Bijvoorbeeld om senioren te verleiden van een eengezinswoning naar een appartement te verhuizen (oude huur = nieuwe huur). Of bij de overstap van een goedkope sociale huurwoning naar een middeldure huurwoning. Vaak kan de oude huur geharmoniseerd worden. Ook een tegemoetkoming in de verhuiskosten is mogelijk.

Voorbeelden/meer informatie:

Voorbeeld Ymere en verschillende voorwaarden in de regio: <https://www.ymere.nl/huurders-en-eigenaren/huurovereenkomst/verhuisregelingen/van-groot-naar-beter.html>

Voorbeeld Eigen Haard en verschillende voorwaarden in de regio: <https://www.eigenhaard.nl/weten-en-regelen/sociale-huur/bijzondere-doelgroepen/van-groot-naar-beter.aspx>

Toepassen inkomensafhankelijke huurverhoging bij scheefwoning

Verhuurders kunnen huishoudens met een inkomen > €41.000, die in een sociale huurwoning wonen, jaarlijks een hogere huurverhoging in rekening brengen. Voor deze scheefwoning geldt inflatie + max. 4% (ipv inflatie + max. 2,5% voor andere huurders). Dit om hen te stimuleren te verhuizen naar een duurdere huur- of koopwoning. Tevens kunnen corporaties zo extra inkomsten genereren voor andere opgaven (nieuwbouw, verduurzaming, matiging huurprijzen voor andere huurders). Indien de woning vrijkomt, zal deze doorgaans weer in het sociale segment worden verhuurd. De meeste corporaties passen dit al toe.

Tijdelijke huurcontracten

Met de Wet doorstroming huurmarkt zijn er meer mogelijkheden ontstaan voor tijdelijke huurcontracten. Door het hanteren van tijdelijke huurcontracten (5 jaar) vindt er meer doorstroming plaats en komen de woningen steeds opnieuw beschikbaar voor de doelgroep. Het meest gangbaar zijn de campuscontracten voor studenten en de jongerencontracten. De huurder behoudt zijn inschrijving als woningzoekende.



Nadeel: niet altijd zijn er alternatieven voor handen voor de mensen wiens huurcontract afloopt. Hiervoor kunnen aanvullende afspraken worden gemaakt, bijv. over een vangnet. Er heeft nog geen uitgebreide evaluatie plaatsgevonden van de vijfjaarscontracten. Een evaluatie zou meer zicht geven op de voor- en nadelen.

Voorbeelden/meer informatie:

Platform31 heeft de mogelijkheden voor tijdelijke huurcontracten en de eerste praktijkervaringen op een rij gezet: zie <https://www.platform31.nl/publicaties/werken-met-tijdelijke-huurcontracten>.

Bij studentenwoningen is een studentencontract inmiddels gemeengoed.

Ook verhuren corporaties steeds meer woonruimte met een tijdelijk jongerencontract.

In de gemeente Amsterdam geldt een quotum (zie <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/organisatie/ruimte-economie/wonen/afwc-ha-gemeente/>).

In Zaanstad zijn ook prestatieafspraken gemaakt over het hanteren van tijdelijke huurcontracten voor jongerenwoningen: zie <https://zaanstad.raadsinformatie.nl/modules/5/collectie-berichten/487274>.

4.3.5 Tegengaan van oneigenlijk gebruik (woonfraude, vakantieverhuur etc.)

Tegengaan woonfraude

Juist in een markt die onder druk staat, zijn mensen creatief om de regels te ontduiken of misbruik te maken van de schaarste. Zo betrekken mensen met gebruik van valse formulieren sociale huurwoningen. En huurders die inmiddels elders wonen, verhuren hun sociale huurwoning onrechtmatig



onder, al dan niet voor een hogere huurprijs. Ook kan sprake zijn van crimineel gebruik. Of van overtreding van de regels van vakantiehuis.
Door onrechtmatigheden te bestrijden, komen woningen weer beschikbaar voor mensen uit de doelgroep op de wachtlijst.
Zowel gemeenten als corporaties zijn actief in het tegengaan van woonfraude.

Voorbeelden/meer informatie:

In Amsterdam werken gemeente en corporaties samen in het project Zoeklicht:
<https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/organisatie/ruimte-economie/wonen/aanpakwoningmisbruik/>.

In Zaanstad werken gemeente en corporaties samen in Woonwijs: <https://www.zaanstad.nl/mozard/!suite86.scherm0325?mVrg=710>.

Een MRA-werkgroep houdt zich bezig met het vraagstuk van vakantieverhuur.

4.4 Verruimen van betaalbaarheidsmogelijkheden

Om lage en middeninkomens meer mogelijkheden te geven een betaalbare koopwoning te bemachtigen, zijn verschillende financieringsregelingen bedacht.

4.4.1 Financieringsregelingen voor betaalbare koopwoningen

Starterslening

Met de Starterslening kan een starter op een verantwoorde manier iets meer lenen om een nieuwe of bestaande woning te kopen. De starterslening is ontwikkeld door de SVn⁷. Het is een gemeente die de regeling beschikbaar maakt..

Voordeel van de lening is dat meer woningen in een gemeente bereikbaar worden. Na-deel is dat de lening een prijsopdrijvend effect kan hebben. En dat er voor de gemeente kosten aan verbonden zijn.

Voorbeelden/meer informatie:

<https://www.svn.nl/particulieren/lening/starterslening>. Op de website is na te gaan welke gemeenten deze lening aanbieden.

Deze lening wordt al in veel gemeenten in de MRA toegepast. Almere is juist gestopt vanwege het argument van de prijsopdrijving.

⁷ Het SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting) biedt ook vele andere leningen aan die gericht zijn op verduurzaming of levensloopbestendig maken van de eigen woning.

Korting op de koopprijs

Er bestaan verschillende financieringsvormen die een (al dan niet tijdelijke) korting geven op de koopprijs van een woning, zodat kopers met een laag inkomen toch (alvast) een woning kunnen kopen. Op landelijk niveau zijn dit bijvoorbeeld Koopstart en Koopgarant, beschikbaar voor corporaties en marktpartijen. Sommige partijen zetten hun eigen financieringsconstructies op, zoals de gemeente Zaanstad en corporatie Dudok Wonen.

Koopstart: Met deze regeling van de stichting OpMaat worden specifieke koopwoningen eerder bereikbaar en is de aankoop minder risicovol. De woningen worden met korting verkocht. Als de koper de woning weer wil verkopen, wordt de korting plus een deel van de waardeontwikkeling terugbetaald aan de corporatie of ontwikkelaar.

Koopgarant: Met deze regeling van de stichting OpMaat worden specifieke koopwoningen eerder bereikbaar en is de aankoop minder risicovol. De aankoopprijs van een Koopgarant-woning ligt onder de marktwaarde. Als de koper weer wil verkopen, moet hij deze terugverkopen aan de corporatie of ontwikkelaar en ontvangt de koopprijs plus of min een aandeel in de waardeontwikkeling.

De gemeente Zaanstad heeft eigen financieringsconstructies onder de paraplu Betaalbare Koopwoningen Zaanstad (BKZ traditioneel, BKZ instap en BKZ erfpacht). De regelingen maken een (al dan niet tijdelijke) korting op de koopprijs en/of de erfpachtcanon mogelijk.

Het product Koop Goedkoop van Dudok Wonen is gebaseerd op een korting op de grond.

Voorbeelden/meer informatie:

Zie voor de concepten Koopstart en Koopgarant de website van Stichting OpMaat: <http://www.opmaat.nl/>. Op deze website is na te gaan welke partijen deze regeling aanbieden. In de MRA zijn het vooral corporaties die deze vormen aanbieden. Zo bieden Gooi en Omstreken en Intermaris zowel Koopstart als Koopgarant aan. Verder wordt Koopgarant aangeboden door De Alliantie, Wooncompagnie, Ymere en Rochdale.

Informatie over de concepten van de gemeente Zaanstad is te vinden op <http://www.betalbarekoopwoningen.nl/>.

Informatie over verkoopproducten van Dudok Wonen: <https://www.dudokwonen.nl/ik-woon-al-bij-dudok/veelgestelde-vragen/kopen/>.

4.5 Verbeteren ruimtelijke spreiding betaalbare woningvoorraad in de MRA

Lage en middeninkomens hebben in sommige delen van de MRA meer kans om een betaalbare woning te vinden, dan in andere delen van de MRA. Dit beperkt hun keuzemogelijkheden nog verder.

Tegengaan van de ruimtelijke uitsortering van inkomensgroepen en vergroten van de keuzevrijheid van lage en middeninkomens binnen de MRA

Afstemmen gewenste ontwikkeling van de betaalbare voorraad in de verschillende regio's van de MRA

We zien dat er in bepaalde delen van de MRA meer schaarste is aan betaalbare woningen (huur en/of koop) dan in andere delen. Het tekort in Amsterdam en in de gebieden zuidelijk van het Noordzeekanaal is veel groter dan in delen van de noordelijke MRA (m.n. IJmond, Almere/Lelystad). Dit beperkt de keuzevrijheid van woningzoekenden en leidt er toe dat de toegankelijkheid van bepaalde delen van de MRA voor lage en middeninkomens onder druk staat.

Door samen te werken kunnen gemeenten en (regionale) corporaties zorgen dat deze verschillen niet groter worden c.q. verkleind worden.

Voorbeelden/meer informatie:

Dergelijke afspraken zijn eerder gemaakt de voormalige SRA en de PWN in de samenwerkingsovereenkomst Betaalbare Voorraad (2014): zie <https://vervoerregio.nl/document/7a75b358-1022-432a-9eb8-2b289b459edd>.

In de Rotterdamse regio zijn in februari 2019 afspraken gemaakt tussen gemeenten, corporaties en provincie over de regionale spreiding van sociale huur: <http://www.maaskoepeel.nl/nieuws/actueel-nieuws/samenwerkende-gemeenten-breiden-woningvoorraad-uit-met-54-000-woningen-in-de-regio-rotterdam>.

5 In gesprek met het Rijk over uitbreiding instrumentarium

De mogelijkheden om bij te sturen t.a.v. de betaalbare voorraad zijn beperkt. Daarom heeft de MRA ook het gesprek met het Rijk en de Tweede Kamer gezocht om de sturingsmogelijkheden te vergroten.

Ook de Rijksoverheid zoekt de samenwerking op om in het kader van de Woondeal de grote woonopgave in de MRA te stimuleren en te faciliteren.

Onderwerpen waarop de MRA de samenwerking met de Rijksoverheid zoekt of kan zoeken, zijn:

- Verruimen van de investeringsruimte van de corporaties, zodat deze voldoende sociale huurwoningen kunnen realiseren.
In het kader van de Woondeal wordt hierover gesproken met de minister van BZK. Ook zijn er brieven gestuurd naar de Kamer. In het kader van de Woondeal is onderzoek gedaan naar de investeringsruimte van de corporaties in de MRA in relatie tot de opgaven (betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid). De Minister doet ook landelijk onderzoek naar de investeringscapaciteit en verwacht de resultaten hiervan eind 2019.

- Het verder verruimen van de mogelijkheden van corporaties (wettelijk, financieel) om actief te zijn in het middeldure huursegment. Corporaties hebben geen winstdoelstelling en met hen kunnen afspraken worden gemaakt over o.a. het hanteren van huurprijzen in het lage en hoge middensegment.

De minister werkt inmiddels stapsgewijs aan het verruimen van de wettelijke mogelijkheden voor corporaties.

- Instrumenten om de huurprijsstijgingen in het niet-gereguleerde segment te beteugelen. In het kader van de Woondeal en n.a.v. moties in de Tweede Kamer overweegt de minister momenteel twee (tijdelijke) maatregelen.

Enerzijds het beperken van het aandeel WOZ-waarde in het WWS, waardoor minder particuliere sociale huurwoningen bij mutatie in het dure segment terechtkomen. Anderzijds het maximeren van de huurprijs in de vrije sector door een maximaal percentage van de WOZ-waarde (“noodknop”).

- De mogelijkheden van beleggers verkleinen om koopwoningen op te kopen en daarmee de prijsstijging van koopwoningen aan te jagen. Bijv. door een hogere overdrachtsbelasting of het kunnen invoeren van een generieke zelfbewoningsplicht.
- Verlengen van de mogelijkheid dat corporaties maximaal 10% van hun woningen kunnen verhuren aan huishoudens met een laag middeninkomen. Dit is met name voor gezinnen vanuit betaalbaarheidsoogpunt van belang.
- Een alternatief daarvoor is de inkomensgrens van de corporatiedoelgroep (€37.000) te differentiëren naar huishoudentype: gezinnen kunnen immers bij een zelfde bruto inkomen minder aan woonlasten besteden dan kleine huishoudens. Hierover heeft de minister op 22 februari 2019 een brief gestuurd aan de Tweede Kamer. Omdat zij de inkomensgrens voor kleine huishoudens overweegt lager vast te stellen dan € 37.000, kan de keerzijde hiervan zijn dat de kansen voor kleine huishoudens op een sociale huurwoning kleiner worden.
- Ruimte scheppen voor maatwerk en experimenten. Vooralsnog is de minister niet bereid om relevante grenzen in het woonbeleid (bijv. de liberaliseringsgrens, inkomensgrenzen) te differentiëren op basis van de druk op de woningmarkt. Wel doet zij in 2019 hier nader onderzoek naar.

-
-

Bijlage: Overzicht oplossingsrichtingen en instrumenten

		Instrumenten									
		Visie	Ruimtelijk (nieuwbouw)			Financieel	Overige regel	Afspraken en overleg			
		woonvisie	uitgifte/erfpachtvoorwaarden	antecedente overeenkomst	bestemmingsplan (incl. doelgroep en verordening)	geld/subsidie/regeling	Huisvestingsverordening	prestatie afspraken	overleg met corporaties	overleg met marktpartijen	faciliteren initiatieven bewoners
Oplossingsrichtingen en doelen	subdoelen										
Toevoegen betaalbare woningen	algemeen										
aantallen (sociale huur, mdh, gk koop)	locaties gemeente										
	locaties corporaties (o.a. verdichting)										
	locaties marktpartijen										
	inzet corporaties ontwikkeling voorraad										
	collectieve betaalbare eigendomsvormen										
voorwaarden stellen aan nieuwbouw	exploitatie duur binnen segment (sh, mdh)										
	jaarlijkse huurstijging mdh										
	tegengaan speculatie en buy to let										
tijdelijke huisvesting op tijdelijke locaties											
veranderen samenstelling woningvoorraad	meer kleine betaalbare woningen										
Behouden betaalbare woningen voorraad	algemeen										
sociale huurwoningen	beperken afname door verkoop, liberalisering etc.										
	tegengaan woningonttrekking										
behoud/omzetting betaalbare huurwoningen	samenstelling corporatiebezit										
	liberalisering sociale huur										
behoud/omzetting betaalbare koopwoningen	verkoop sociale huur										
	tegengaan speculatie en buy to let sh										
Beter benutten betaalbare woningen	algemeen										
verhuur sociale huurwoningen	toewijzingsregels sh corporaties										
	toewijzingsregels sh particulier										
	vrije toewijzingsruimte corporaties										
verhuur middeldure huurwoningen	toewijzingsregels middeldure huur										
	voorrang voor middenink./doorstromers										
	woningdelen										
toewijzen betaalbare koopwoningen	voorrang voor middenink./doorstromers										
doorstroming	bouwen voor de doorstroming										
	ondersteuning doorstroming senioren										
	inkomensafhankelijke huurverhoging										
	tijdelijke huurcontracten										
tegengaan oneigenlijk gebruik	tegengaan woonfraude, vakantieverhuur										
Verruimen betaalbaarheidsmogelijkheden	financieringsregelingen koopwoningen										