



Starters op de woningmarkt

34 maatregelen voor gemeenten
om huur- en koopstarters te helpen

Inhoud

Voorwoord 3

Samenvattend overzicht van maatregelen 4

Inleiding 5

De woonstarter 7

1 Voorrang voor starters 10

- 1.1 Woningen labelen voor jongeren 11
- 1.2 Huisvestingsverordening 11
- 1.3 Huurwoningen voor oudere jongeren 12
- 1.4 Woningtoewijzing door loting 12

2 Afspraken over nieuwbouw 14

- 2.1 Een startersparagraaf in de woonvisie 15
- 2.2 Percentages woningbouwprogramma sociaal/midden/duur 15
- 2.3 (Prestatie)afspraken met corporaties 16
- 2.4 Regionale afstemming 16
- 2.5 Kleiner en marktconform bouwen 18
- 2.6 Anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars 18
- 2.7 Bestemmingsplan – sociale koopwoning 19
- 2.8 Doelgroepenverordening 20
- 2.9 Bestemmingsplan – middenhuurwoning 22

3 Grond- en vastgoedbeleid 23

- 3.1 Gronden verwerven of behouden 24
- 3.2 Gemeentelijk vastgoed en gronden ter beschikking stellen 24
- 3.3 Korting op grondprijs door gemeenten 24
- 3.4 Gronden in erfpacht uitgeven 25
- 3.5 Kavels voor CPO en zelfbouw 25
- 3.6 Wooncoöperaties 26
- 3.7 Tussenvormen tussen huur en koop 27
- 3.8 Antispeculatiebeding 29

4 Vergroten van aanbod woningen – anders dan nieuwbouw 30

- 4.1 Zelfbewoningsplicht 31
- 4.2 Afspraken met corporaties over verkoop corporatiewoningen 32
- 4.3 Afspraken met de corporatie over middenhuur 32
- 4.4 Maatregelen om doorstroming van ouderen te bevorderen 32
- 4.5 Transformatie van leeg vastgoed naar woningen 33
- 4.6 Tijdelijk gebruik van beschikbare panden 34
- 4.7 Flexwonen 34
- 4.8 Woningdelen 35

5 Financiële ondersteuning 37

- 5.1 Subsidie voor starterswoningen 38
- 5.2 Volkshuisvestingsfonds 38
- 5.3 Starterslening 40
- 5.4 Verzilverlening voor ouderen 40
- 5.5 Duokoop 43

Bijlage: betrokkenen 44

Voorwoord

De vaak genoemde middengroepen en jonge starters vallen op de woningmarkt tussen het bekende wal en schip. Het gaat om jonge gezinnen, afgestudeerden met hun eerste baan, jongeren die willen gaan samenwonen en groepen die we sinds kort kennen als 'vitale beroepsgroepen': leraren, politieagenten en zorgpersoneel. Met hun modale salaris vinden woonstarters weinig betaalbaar in de stad.



Gelukkig staan starters niet alleen in hun zoektocht. Allerlei organisaties proberen hen te helpen. In 2021 zal naar verwachting de overdrachtsbelasting voor koopstarters vervallen, terwijl die voor beleggers juist omhoog gaat (hieronder vallen marktpartijen en woningcorporaties). Dat vergroot de kansen van starters. Ook gemeenten hebben veel mogelijkheden, en we zien lokaal mooie initiatieven. In deze publicatie hebben we zoveel mogelijk instrumenten verzameld die gemeenten kunnen gebruiken om woonstarters te helpen, zowel huurders als kopers. Deze publicatie verschijnt in de 'Week van de Starter', een initiatief dat wordt georganiseerd door elf partijen en eind september 2020 plaatsvindt.

Deze publicatie stelden we op in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, voor gemeenten en alle andere partijen die woonstarters een helpende hand willen toesteken. De bedoeling is dat de getoonde instrumenten hen kunnen inspireren om meer voor huur- en koopstarters te doen. Omdat woonstarters de dupe zijn van de woningschaarste en vaak achter het net vissen bij een woningaanbod, en omdat de problemen voor jonge woonstarters de laatste jaren alleen maar zijn toegenomen.

Hopelijk helpt deze publicatie jonge woonstarters concreet aan meer woningen!

Samenvattend overzicht van maatregelen

Maatregel	Starter: Huur	Starter: Koop	Woningen: Nieuw	Woningen: Bestaand	(Overige) Partijen
Voorrang voor starters					
1.1 Woningen labelen	•		•	•	C
1.2 Huisvestingsverordening	•		•	•	
1.3 Oudere jongeren	•		•	•	C
1.4 Loting	•		•	•	C
Afspraken over nieuwbouw					
2.1 In Woonvisie	•	•	•		C, M, B
2.2 Mix sociaal/midden/duur	•	•	•		
2.3 (Prestatie)afspraken	•		•		C
2.4 Regionale afstemming	•	•	•		
2.5 Kleiner bouwen		•	•		M, C
2.6 Anterieure overeenkomst	•	•	•		M
2.7 Sociale koop in bp		•	•		
2.8 Doelgroepenverordening	•	•	•		
2.9 Middenhuur in bp	•		•		
Grond en Vastgoedbeleid					
3.1 Grond verwerven	•	•	•	•	M
3.2 Gemeentegrond en vastgoed	•	•	•		M, B
3.3 Korting op grond		•	•		M
3.4 In erfpacht		•	•		B

Maatregel	Starter: Huur	Starter: Koop	Woningen: Nieuw	Woningen: Bestaand	(Overige) Partijen
3.5 Kavels CPO en zelfbouw		•	•		B
3.6 Wooncoöperaties	•	•	•	•	B
3.7 Tussen huur en koop		•	•	•	C, B, M
3.8 Antispeculatiebeding		•	•		
Vergroten overig aanbod					
4.1 Zelfbewoningsplicht		•	•		M, B
4.2 Verkoop corporatiewoningen		•		•	C
4.3 Middenhuur corporatie	•		•	•	C
4.4 Doorstroming bevorderen	•	•		•	C, M
4.5 Transformatie leeg vastgoed	•	•		•	M, C
4.6 Tijdelijk gebruik	•			•	M, C, B
4.7 Flexwonen	•		•	•	M, C
4.8 Woningdelen	•	•		•	M, C, B
Financiële ondersteuning					
5.1 Subsidie	•		•		M
5.2 Volkshuisvestingsfonds	•		•		M
5.3 Starterslening		•	•		
5.4 Verzilverlening		•		•	
5.5 Duokoop		•	•	•	M

(Overige) partijen: C = Corporatie, M = Marktpartijen, B = Bewoners

Inleiding

Woonstarters in de knel

Starters hebben het moeilijk op de woningmarkt. In de sociale huursector zijn de wachttijden lang, in de private huursector zijn huren al gauw te hoog en in de koopsector zijn woningen voor velen onbetaalbaar. Het woningaanbod is niet toereikend en de concurrentie is groot. De keuze voor starters is beperkt. Op het moment lijken de effecten van corona nog beperkt, maar bekend is dat de woningmarkt altijd wat later reageert. De verwachting is dat tijdens, maar zeker ook ná corona de situatie voor starters even lastig zal zijn als ervoor.

Week van de Starter

In de week van 28 september tot en met 4 oktober 2020 organiseren elf partijen (ministerie van BZK, Aedes, Nederlandse Vereniging van Banken, Verbond van Verzekeraars, VBO, Vastgoedpro, NVM, De Hypotheekshop, SVn, Vereniging Eigen Huis en NHG) de 'Week van de Starter'. Het initiatief is bedoeld voor mensen die voor het eerst een (zelfstandige) woning willen huren of kopen. Gezamenlijk willen de genoemde organisaties de woonstarter helpen en zorgen voor een compleet en onafhankelijk overzicht van informatie. De starter moet gemakkelijker kunnen zien wat het aanbod op de woningmarkt is, wat voor- en nadelen zijn van huren of kopen, en welke mogelijkheden er nog meer bestaan. Betere informatie verbetert de positie van de starter op de woningmarkt, zo is de gedachte èn het doel van de Week van de Starter.

Hoe kunnen gemeenten de woonstarter helpen?

De starter heeft het moeilijk, maar staat er niet alleen voor. Een belangrijke partij die hen kan helpen, is de gemeente en veel gemeenten zetten zich al in. Het ministerie van BZK vroeg Platform31 een overzicht te maken van maatregelen die gemeenten (kunnen) toepassen om de woonstarter te helpen. Het doel van dit overzicht is om gemeenten te inspireren en handvatten te bieden om woonstarters nog beter te kunnen helpen.

Werkwijze

Voor een overzicht van mogelijke maatregelen voerde Platform31 desk-research uit en analyseerde bestaande rapporten, onderzoeken, nota's en informatie uit andere en verwante projecten.¹ Dit resulteerde in een eerste overzicht van een kleine dertigtal maatregelen die gemeenten toepassen om huur- en koopstarters te helpen. Deze lijst is vervolgens voorgelegd aan een aantal gemeenten met de vraag om aan te geven of ze een maatregel toepassen en, indien dat zo is, een korte toelichting te geven. Tevens hadden zij de mogelijkheid om aanvullende maatregelen te noemen. Daarop reageerden veertig gemeenten (zie de bijlage). In overleg met de klankbordgroep (zie de bijlage) maakten we op basis van de lijst een selectie van de op te nemen maatregelen en een verdere selectie van de maatregelen die we nader wilden uitwerken door een gemeente, corporatie of andere organisatie te interviewen.

1. Drie belangrijke publicaties op dit gebied zijn:
Platform31. (2019). 'Sociale koopwoningen in het bestemmingsplan. Onderzoek bij gemeenten naar het instrument; helpt dit de koopstarter?' www.platform31.nl/publicaties/sociale-koopwoningen-in-het-bestemmingsplan
WWI. (2009). 'Overzicht van beproefde koopstartersinstrumenten voor professionals.' <https://docplayer.nl/28344113-De-koopwoning-bereikbaar-voor-starters.html>
VNG. (2017). 'Gemeentelijk instrumentarium middenhuur.' <https://vng.nl/publicaties/gemeentelijk-instrumentarium-middenhuur>

Leeswijzer

Na deze inleiding volgt een korte omschrijving van de woonstarter en diens situatie op de woningmarkt. Daarna volgen de maatregelen die gemeenten toepassen om woonstarters te helpen. De 34 instrumenten zijn in 5 achtereenvolgende hoofdstukken thematisch gerangschikt. Per maatregel geven we een korte omschrijving en vervolgens enkele voorbeelden waar deze in de praktijk van toepassing is. Negen instrumenten zijn uitgebreider toegelicht op basis van interviews met gemeenten en corporaties. In het samenvattende overzicht vooraan in deze publicatie zijn ze geordend naar instrumenten die bedoeld zijn voor huur of koop, voor nieuw- of bestaande bouw, en met welke partijen – naast de gemeente – samenwerking nodig is. Bovenaan elke pagina staat het navigatievenster dat direct naar het desbetreffende hoofdstuk linkt.



Deze iconen geven per maatregel aan of deze betrekking heeft op respectievelijk huren, kopen of beide.



De woonstarter

Woonstarters definiëren we als mensen die voor het eerst zelfstandig willen huren of kopen. De 'groep' is divers. Het kan gaan over jongeren of jonge stellen die vanuit het ouderlijk huis vertrekken of op kamers wonen. Het kan ook gaan over gezinnen die uit het buitenland komen, mensen die uitstromen uit een instelling of afgestudeerden die van een studentenkamer naar een zelfstandige woning gaan. Het zijn mensen met veel en met weinig geld. Zie de kadertekst.¹



1. Eveneens ontleend aan het rapport in voorgaande noot.

Begripsverwarring starters

Verschillende begrippen worden regelmatig door elkaar gebruikt: starters op de woningmarkt, (lage) middeninkomens, huurstarters, koopstarters.

Starters op de woningmarkt zijn mensen die een zelfstandige woonruimte (willen) huren of kopen en die eerder geen zelfstandige woonruimte hadden.

Huurstarters huren voor het eerst een zelfstandige woning, bijvoorbeeld bij een woningcorporatie. Sommige gemeenten en corporaties stellen een leeftijdsgrens, bijvoorbeeld 23 jaar.

Koopstarters zijn mensen die voor het eerst een huis kopen. Zij zijn te verdelen naar mensen die vanuit onzelfstandige woonruimte een woning kopen en die een zelfstandige huurwoning achterlaten. De eerste groep is doorgaans jonger.

Middeninkomens zijn mensen met een bepaald inkomen, veelal op zoek naar een betaalbare koopwoning of middenhuurwoning.

Organisaties als het Kadaster kijken niet naar wat mensen achterlaten, maar naar de leeftijd van de koper (tot 35 jaar is een jonge koopstarter). Koopstarters zijn veelal mensen met een (laag) middeninkomen. De grenzen zijn niet hard; ongetwijfeld zijn er ook starters die zich meteen een dure villa kunnen veroorloven.

Situatie op de woningmarkt

Voor woonstarters is het lastig om een woning te vinden. Waar komt dat door? Het gemakkelijke antwoord: er is meer vraag dan aanbod. Dat geldt voor zowel huur- als koopwoningen. Aan beide segmenten heerst momenteel een groot tekort, op dit moment 330.000 woningen, aldus de Staat van de Woningmarkt 2020.¹

In de **koopsector** jagen het tekort aan woningen en de concurrentie de prijzen op. Vorig jaar deed Platform31 onderzoek naar koopstarters.² Daaruit komt het volgende citaat:

“Jonge mensen hebben het lastig op de woningmarkt als het economisch goed gaat. ‘Het is een wet van Meden en Perzen dat jonge mensen het in economisch gunstige tijden lastiger hebben op de woningmarkt’, stelt Paul de Vries, woningmarktexpert bij het Kadaster. Als de economie goed draait, stijgen de prijzen, verhuizen er meer doorstromers, investeren beleggers meer in vastgoed, en wordt daarmee de concurrentie groter. In tijden van crisis zijn het vooral de nieuwkomers die een woning kopen, die minder last hebben van kooplustige doorstromers en beleggers. Dit verklaart waarom in de huidige economische hoogtijdagen koopstarters het vaker afleggen tegen concurrerende kopers.”

Bovenstaand citaat komt uit 2019: een topjaar voor de huizenprijzen, maar (dus) niet voor de koopstarters. Zij ondervonden hevige concurrentie van doorstromers (die overwaarde kunnen inbrengen), van beleggers (die kapitaal hebben), en in sommige regio's van verschijnselen als Airbnb en speculatie (beleggingen door buitenlands grootkapitaal). Starters met een (laag) middeninkomen lukt het in veel gebieden in Nederland niet of heel moeilijk om een woning te kopen, en de meeste koopstarters hebben een (laag) middeninkomen.

1. Zie: www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2020/06/15/staat-van-de-woningmarkt-2020

2. Zie: www.platform31.nl/publicaties/sociale-koopwoningen-in-het-bestemmingsplan

Startende huurders lopen aan tegen wachtlijsten in de sociale huursector die langer zijn dan bijna alle starters zich kunnen heugen. Urgentiecriteria zijn scherp en de doorstroming stagneert, waardoor er weinig aanbod beschikbaar komt. In de particuliere huursector is het aanbod klein, en wat er vrijkomt, is meestal duur: te duur voor een doorsnee startend huishouden.

De *insiders op de woningmarkt*, de mensen met een huis, merken weinig van de krapte op de woningmarkt. De *outsiders*, de mensen zonder huis, merken het daarentegen des te meer. Starters behoren per definitie tot de *outsiders*; zij voelen de schaarste aan den lijve. We zien het ook terug in de statistieken. Starters van nu zijn gemiddeld zo'n twee jaar ouder dan een jaar of vijf geleden, en dan hebben we het over de koopstarters.³

Mogelijkheden woonstarters

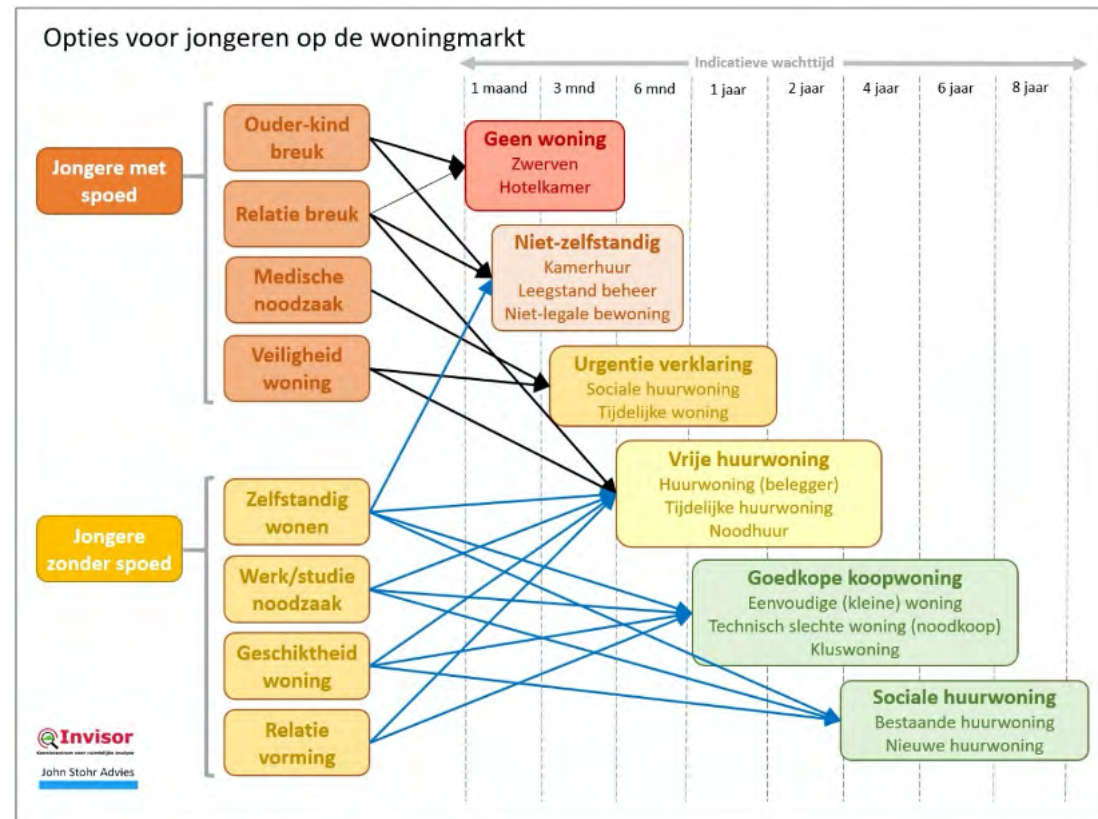
Bureau Invisor heeft de opties voor jongeren in beeld gebracht in het figuur op de volgende pagina. Jongeren vormen de grootste groep woonstarters. De figuur maakt onderscheid in de mogelijkheden voor jongeren met spoed en zonder spoed. Per optie is een indicatie van de wachttijd aangegeven. Die laatste is een gemiddelde en wijkt af afhankelijk van de locatie in het land.

Randvoorwaarde: starters willen meer dan enkel een woning

Deze publicatie gaat over de vraag wat gemeenten kunnen doen om starters in hun gemeente te helpen om een woning te vinden. Daarbij moeten we uiteraard beseffen dat huisvesting maar één van de voorwaarden is. Mensen laten zich in hun woonkeuze leiden door waar ze (gaan) studeren, of werken, of wat hun partner wil. Momenteel verhuizen veel jongeren naar de grotere steden, onder andere vanwege opleidingen en werkgelegenheid. Dat gebeurt wereldwijd. Een aanzienlijk deel van de vertrokken jongeren keert niet meer terug naar de gemeente waar ze opgroeiden. Als er vervolgens bovenmatig veel ouderen overblijven, kan dit gepaard gaan met maatschappelijke vraag-

3. Zie het rapport in voorgaande noot.

stukken als een toenemende zorgvraag, en afkalving van voorzieningen (cultuur, horeca, sport, school, winkels) en het verenigingsleven (de voetbalclub, de fanfare, et cetera). Het is van belang dat gemeenten ook aantrekkelijk zijn voor de woonstarters door voldoende voorzieningen en werkgelegenheid te bieden. In deze publicatie richten we ons echter niet op al deze randvoorwaarden – hoe belangrijk ook – maar enkel op de maatregelen die gericht zijn op het woningaanbod voor starters.





1. Voorrang voor starters

Het is wenselijk dat woningen die bedoeld of geschikt zijn voor woonstarters ook daadwerkelijk in handen komen van woonstarters. Hieronder volgen enkele maatregelen die gemeenten en corporaties toepassen om daarvoor te zorgen.



1.1 Woningen labelen voor jongeren

Een eerste maatregel is het maken van afspraken met een lokale woningcorporatie over de toewijzing van (bepaalde) woningen aan mensen in een bepaalde leeftijdscategorie, bijvoorbeeld senioren en jongeren. Veel gemeenten maken dergelijke afspraken met de corporatie(s). Bij dit labelen worden twee groepen jonge starters onderscheiden. De eerste groep bestaat uit jongeren tot 23 jaar, voor kleinere wooneenheden met een huur tot de kwaliteitsgrens (432,51 euro in 2020). Bij een hogere huur komen zij anders niet in aanmerking voor huurtoeslag. De tweede groep bestaat uit jongeren van 23 tot 28 jaar, waarvoor hogere huren (met huurtoeslag) mogelijk zijn. In gemeenten met een krappe woningmarkt worden gelabelde woningen vaak niet volgens een wachtlijststelsel toegewezen, maar verloot, of naar gebleken behoefte toegewezen. Dit voorkomt dat de 'jongere' pas aan de beurt is als hij of zij geen 'jongere' meer is. Een jongerencontract voor vijf jaar garandeert dat de woning later opnieuw aan een jongere kan worden toegewezen. In (wat) ruimere woningmarktregio's is zo'n tijdelijk contract niet nodig, omdat de jongeren vanzelf weer (kunnen en zullen) verhuizen als ze daaraan toe zijn.

In de praktijk

Gemeenten als Amsterdam, Barendrecht, Rotterdam, Utrecht, Zutphen en Zaanstad bieden jonge starters tot 28 jaar woningen met een tijdelijk

huurcontract aan. In regio's als Drenthe, Noord-Overijssel, Limburg en Oost-Brabant worden ook woningen specifiek voor jongeren gelabeld, maar dan zonder een tijdelijk contract.



1.2 Huisvestingsverordening

In geval van schaarste kunnen gemeenten in een huisvestingsverordening opnemen dat huishoudens tot een bepaald inkomen in aanmerking kunnen komen voor sociale of middenhuurwoningen. Dit is geregeld via de Huisvestingswet. Een woningzoekende kan enkel met een huisvestingsvergunning een huurcontract krijgen voor een woning die de gemeente heeft vastgelegd in de huisvestingsverordening. Bij de aanvraag van een huisvestingsvergunning toetst de gemeente de criteria en verleent zij de vergunning. De gemeente kan ook aan de verhuurder mandaat verlenen om de toetsing van het inkomen uit te voeren en de vergunning bij mandaat te verlenen. Daarbij kan worden afgesproken dat de verhuurder periodiek verantwoording aflegt aan de gemeente over de uitvoering van het mandaat.

De huisvestingsverordening is vier jaar geldig en moet worden vastgesteld in de gemeenteraad. Daarna kan de gemeenteraad opnieuw bezien of er nog steeds sprake is van een zodanige schaarste dat het handhaven van beperkingen nodig is. De huisvestingsverordening kan een onbeperkt aantal keren worden verlengd.

Woningen aanwijzen

Gemeenten kunnen in de huisvestingsverordening categorieën van woonruimte aanwijzen, waarvoor een huisvestingsvergunning nodig is (artikel 7). De gemeente bepaalt zelf welke categorieën zij opneemt, bijvoorbeeld 'schaarse woningen tot een bepaalde huurprijs' of alleen nieuwbouw. Ook kan

de gemeente ervoor kiezen om een verordening op te stellen voor specifieke wijken, buurten, straten of complexen. Op die manier heeft de gemeente de mogelijkheid om het woningaanbod gericht te sturen.

Doelgroepen aanwijzen

Naast het aanwijzen van woningen, moet ook worden vastgelegd aan welke groep woningzoekenden deze woningen bij voorrang moeten worden toegevoerd. Er dienen criteria opgenomen te worden die de woningzoekenden omschrijven, zoals een maximuminkomen of het aantal personen in het huishouden. De gemeente kan hierbij gebruik maken van een huur-inkomenstabel, die opgenomen wordt in de huisvestingsverordening. Er mag in de verordening geen minimumeis gesteld worden aan het inkomen van de bewoner, wel een maximum.

In de praktijk

Om de huisvestingsverordening te kunnen hanteren, dient er in de gemeente schaarste te zijn. Ruim de helft van de gemeenten in onze inventarisatie heeft een huisvestingsverordening, waaronder Groningen, Maassluis en Gouda.



1.3 Huurwoningen voor oudere jongeren

Volgens de Wet doorstroming huurmarkt (per juli 2016) kunnen verhuurders woningen bestemmen voor jongeren en hen een 5-jarig huurcontract aanbieden. Daar zit wel een maximumleeftijd aan, deze is tot en met 27 jaar. Tijdens de tijdelijke woonduur loopt de wachttijd door, en maken de jongeren meer kans op een reguliere toewijzing als hun tijdelijke huurperiode eindigt. Sommige gemeenten willen ook iets doen voor de jongeren net boven de 27 jaar. Dat speelt met name in krappe woningmarkten. Voor praktijk, zie de box op de volgende pagina.

1. Zie: <https://repository.tudelft.nl/islandora/object/uuid:f00e0256-bab0-4b5b-ab33-dcbe6f70692f/datastream/OBJ>



1.4 Woningtoewijzing door loting

In veel regio's in het land staan mensen jaren op een wachtlijst voordat ze aan de beurt komen voor een sociale huurwoning. Soms wel vijf of tien jaar, zelfs voor de minder populaire woningen. Dat betekent dat jongeren, nieuwkomers van buiten of mensen die onverwacht een (sociale huur)woning nodig hebben, nooit een kans maken. Daarom zijn er verschillende gemeenten waar corporaties een deel van de woningen verloten. Soms bepaalt het lot wie er 'wint', soms is een aanvullende motivatiebrief nodig. Het is aan de corporatie om te bepalen hoeveel en welke woningen worden verloot, vaak in samenspraak met de gemeente.

In de praktijk

Drie van de vier grote woningcorporaties in Eindhoven verloten een deel van de woningen. Het gaat vooral om kleinere woningen. In Gouda hebben gemeente en corporaties met elkaar afgesproken om met regelmaat woningen te verloten. In Amsterdam wordt (maximaal) een kwart van de jongerenwoningen via loting verdeeld. Ook Barneveld verloot huurwoningen voor jongeren. In Zaanstad worden eveneens woningen verloot, maar om daarvoor in aanmerking te komen, is binding met de Zaanstreek vereist. In de regio Utrecht wordt een deel van de appartementen verloot. Harderwijk stelt een maximum van 10 procent aan de te verloten sociale huurwoningen. In Nijmegen en Arnhem worden alle studentenkamers (van de studentenhuusvester SSH&) via loting verdeeld.

Vroege evaluaties (in de Achterhoek) lieten zien dat verloten zinvol kan zijn, maar dat het verloten van grote woningen aan jonge alleenstaanden wrevel en gevoelens van oneerlijkheid oproept.¹ Mede daarom worden vooral kleine woningen voor starters verloot.



Huurwoningen voor oudere jongeren

In veel gemeenten is de maximale leeftijd voor jongeren begrensd op 28 jaar. In enkele gemeenten is deze grens iets opgerekt. Zo worden in Gouda, Gorinchem en Enschede ook woningen verhuurd aan jongeren tot 30 jaar.

De gemeente Amstelveen bestemt jaarlijks een aantal woningen voor 'oudere jongeren'. De gemeente en corporatie Eigen Haard hebben hiervoor de zogeheten 'Maatwerkregeling voor 28-34 jarige woningzoekenden'.¹ Deze is bedoeld voor Amstelveense woningzoekenden die niet meer in aanmerking komen voor een woning met een tijdelijk jongerencontract, omdat ze ouder zijn dan 27 jaar. De kandidaten blijken vaak nog bij hun ouders te wonen.

Daniel van der Ree van de gemeente Amstelveen: "Op het moment dat een woningzoekende 28 jaar oud wordt, is hij of zij officieel geen jongere meer en vervalt de mogelijkheid om met een huurcontract voor bepaalde tijd (vijf jaar) een jongerenwoning toegewezen te krijgen. Wij willen niet dat deze groep tussen wal en schip raakt. De druk op onze woningmarkt is zo groot dat het college van B&W bepaald heeft een speciale regeling in het leven te roepen voor deze groep."

De Amstelveense regeling bestaat sinds 2019. De gemeente en corporatie bekijken aan het begin van het jaar welke doelgroepen extra aandacht behoeven. Yvonne van Veen van Eigen Haard: "In 2020 hebben we voor deze regeling twintig sociale huurwoningen gereserveerd. De gemeente maakt zo gebruik van haar recht een deel van de woningen te reserveren voor een bepaalde doelgroep. Zij kan dat voor maximaal de helft van de te verhuren sociale huurwoningen in het jaar doen. Afhankelijk van ontwikkelingen gedurende het jaar kan dit naar boven of beneden worden bijgesteld."

Voorwaarden voor de woningzoekenden zijn:

- Ze zijn in de leeftijd van 28 tot en met 34 jaar.
- Ze waren ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene van de gemeente Amstelveen (ingeschreven in BRP).
- Ze zoeken ten minste zes jaar naar een woning via WoningNet, waarbij minimaal de laatste twee jaar ten minste zes keer per jaar is gereageerd op een woning.
- Ze hebben een inkomen dat recht geeft op een sociale huurwoning.

Kandidaten mogen niet in het voorgaande jaar een woning hebben geweigerd. Kandidaten krijgen een regulier huurcontract en Eigen Haard houdt rekening met het inkomen en de samenstelling van het huishouden. Er worden alleen woningen toegewezen met tenminste één aparte slaapkamer. Inmiddels is de gemeente Aalsmeer ook voornemens de voorrangmaatregel in te voeren.

Van Veen: "Voorrang voor een bepaalde groep, in dit geval oudere jongeren, vraagt het anders verdelen van de schaarse woningen. Er komt geen woning extra bij. De beste oplossing is natuurlijk méér betaalbare woningen, in de hele regio. Maar meer bouwen gaat niet zo snel."

De voorrang voor 28-34-jarigen is een directe invulling op lokale voorrang. Het is opgenomen in de Huisvestingsverordening. Van der Ree: "Binnen de lokale ruimte in de woonruimteverdeling van 25 procent is in beperkte mate maatwerk mogelijk. In specifieke situaties kan zo, in samenspraak met de woningcorporatie, op maat toegewezen worden buiten de verordening en WoningNet om. De Maatwerk Wonen-regeling loopt nu voor het tweede jaar en is een groot succes."

1. Zie: www.amstelveen.nl/wonen-leven/publicatie/wonen-in-amstelveen_woning-ver-huren_maatwerk-wonen-2020 <https://amstelveenblog.nl/2020/07/18/eerste-woning-voor-28-34-jarige>
Meer info bij Daniel van der Ree, d.van.der.ree@amstelveen.nl; of Yvonne van Veen: yvanveen@eigenhaard.nl



2. Afspraken over nieuwbouw

Het bouwen van méér woningen voor starters lijkt een logische optie. Er zijn echter momenteel allerlei knelpunten die dat lastig maken, zoals een (blijvend) tekort aan bouwlocaties, tekorten aan materialen en bouwvakkers, belemmerende regels, geluidsnormen, aanvullende kwaliteitseisen en andere ruimteclaims. Ook stikstof, PFAS en corona werpen belemmeringen op. Ondanks dat nieuwbouw momenteel een lastige opgave is, worden er wel degelijk woningen gerealiseerd. Daarmee richten verschillende gemeenten zich op het vergroten van het woningaanbod voor starters.



2.1 Een startersparagraaf in de woonvisie

Sinds de herziene Woningwet 2015 hebben veel gemeenten een nieuwe woonvisie opgesteld. Er zijn gemeenten die ervoor kiezen om daarin specifiek aandacht te besteden aan de starter. Sommige specificeren de starter naar leeftijd (jongerenwoningen), inkomen of een levensfase, zoals afstudeerders. Sommige gemeenten geven aan dat starters extra aandacht verdienen. Anderen zijn concreter en wijzen specifieke wijken of straten toe aan de starter.

Een woonvisie beslaat een brede range aan onderwerpen. De gemeente kan bijvoorbeeld opnemen dat:

- een bepaald percentage van de nieuwbouw of van de (vrijkomende) huurwoningen van corporaties bestemd is voor starters;
- de koopprijs van een bepaald percentage van de nieuwbouw aan een maximum gebonden is, waardoor de betreffende woningen bereikbaar blijven voor (koop)starters;
- een bepaald percentage van de nieuwbouw gereserveerd is voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap of medeopdrachtgeverschap;

- een bepaald deel van de nieuwbouw voor middenhuur is bestemd;
- woningcorporaties een deel van hun woningbezit (bij mutatie) verkopen, al dan niet met toepassing van koopvarianten;
- overige grondeigenaren een deel van de te bouwen woningen realiseren als sociale koopwoning of met (collectief) particulier opdrachtgeverschap;
- nader onderzoek dient plaats te vinden naar de (omvang en) aard van de woningbehoefte en woonwensen van (onder meer) starters.

In de praktijk

Enkele gemeenten hebben een startersparagraaf in hun woonvisie. Ede hanteert de doelstelling dat er in iedere wijk van de stad en de dorpen eromheen woonmogelijkheden voor starters zijn. Gemeente De Ronde Venen schaaft starters onder het speerpunt 'betaalbaar wonen' in haar woonvisie en Enschede focust voornamelijk op starters die net zijn afgestudeerd.



2.2 Percentages woningbouwprogramma sociaal/midden/duur

Een aantal gemeenten stuurt bewust op het woningbouwprogramma. Ze sturen op differentiatie bij nieuwbouw, middenhuur, sociale koop en sociale huur. Ook worden specifieke woonvormen ontwikkeld waarmee gemeenten doelgericht pogen bepaalde groepen starters vast te houden of aan te trekken, zoals tiny houses, eco-wijken of woongroepen. De meeste gemeenten die percentages voor hun woningbouwprogrammering willen invoeren plaatsen deze in hun woonagenda en onderscheiden daarbij de categorieën sociaal, midden en duur.

In de praktijk

Amsterdam heeft in de Woonagenda 2025 de verdeling 40-40-20 bepaald voor nieuwbouw: 40 procent gereguleerde huur, 40 procent middelduur (huur en koop) en 20 procent dure huur en koop. Haarlem hanteert eenzelfde verdeling. Utrecht legt in haar woonvisie meer het accent op de totale woningvoorraad en streeft ernaar dat deze in 2040 voor 35 procent bestaat uit sociale huurwoningen, voor 25 procent uit woningen uit de middencategorie (middenhuur en goedkope en betaalbare koop) en voor 40 procent uit duurdere huur en koop. De gemeente Ede heeft minimale percentages voor sociale huurwoningen, middenhuur of betaalbare koop opgenomen voor nieuwe plannen met ten minste tien woningen. Het overige deel kan de ontwikkelaar vrij invullen. De gemeente De Ronde Venen stuurt op 15 procent middenhuur.



2.3 (Prestatie)afspraken met corporaties

Gemeenten die over een woonvisie beschikken, kunnen (jaarlijks) prestatieafspraken maken met de woningcorporaties en huurdersorganisaties. In de prestatieafspraken kan de gemeente met de lokale corporatie(s) afspraken maken over tal van zaken die het aanbod voor starters kunnen vergroten, zoals nieuwbouw of woningtoewijzing, het stimuleren van doorstroming, verkopen van huurwoningen, toepassen van koopvarianten en aanbieden van middenhuurwoningen. Corporaties geven jaarlijks in hun zogenaamde 'bod' aan op welke manier zij naar redelijkheid bijdragen aan het lokale volkshuisvestingsbeleid, zoals vastgelegd in de woonvisie.

Corporaties richten zich vooral op sociale huurwoningen (in de DAEB-sector), maar kunnen ook middenhuur- en koopwoningen aanbieden. Nu nog moeten woningcorporaties een verplichte markttoets uitvoeren om uit te sluiten dat

er geen marktpartijen zijn die deze koop- of middenhuurwoningen willen realiseren. Vanaf 2021 wil het Rijk de markttoets voor 3 jaar buiten werking stellen voor de bouw van woningen met een middenhuur (tot 1.000 euro) en goedkope koopwoningen (tot de NHG-grens).^{1,2}

In de praktijk

De gemeente Hoorn benoemt in haar prestatieafspraken specifieke aantallen over nieuwbouw van sociale huur, middenhuur en de verkoop van sociale huurwoningen. Geen enkele geïnventariseerde gemeente gaf aan dat ze specifieke afspraken maakte over nieuwbouw voor starters.



2.4 Regionale afstemming

In een aantal regio's komen starters in de ene gemeente veel gemakkelijker aan een woning dan in een buurgemeente. Dikwijls staat de stad hier tegenover 'het ommeland'. Zo willen centrumgemeenten als Rotterdam, Delft en Dordrecht hun aandeel sociale huurwoningen terugbrengen in ruil voor een groter aandeel in buurgemeenten. Dat betekent dat starters zich minder gemakkelijk in de centrale stad kunnen vestigen, maar juist meer kansen krijgen in buurgemeenten. Regionale afspraken moeten ervoor zorgen dat meer gemeenten starters aan woningen kunnen helpen. Dat geldt zowel voor huurwoningen voor jongeren, voor goedkope koopwoningen voor koopstarters, als voor woningen voor mensen met een (lager) middeninkomen. Voor praktijk, zie de box op de volgende pagina.

1. Zie: www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2020/09/14/woningcorporaties-starten-binnen-twee-jaar-met-bouw-150.000-sociale-huurwoningen

2. Zie: www.aedes.nl/artikelen/woningmarkt/hervorming-woningmarkt/aedes-steun-voor-nieuwbouw-woningcorporaties-een-welkome-tussenstap.html



Regionale afstemming in de Foodvalley regio

Regionaal afstemmen begint bij het maken van afspraken die gelden voor de gemeenten in de desbetreffende regio. Dit kan binnen het thema wonen over veel verschillende onderwerpen gaan. Regionaal kun je afspraken maken over bijvoorbeeld het percentage woningen met een maximale huur- of koopprijs dat in de hele regio wordt gebouwd voor mensen met een lager inkomen (starters).

De Foodvalley is een regio waarin acht gemeenten met elkaar samenwerken op verschillende thema's, waaronder wonen. Het gaat om de gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Rhenen, Renswoude, Scherpenzeel, Veenendaal en Wageningen. Mimi Stevens van de gemeente Barneveld: "Op bestuurlijk, ambtelijk en corporatieniveau is er veel kennisuitwisseling. Het inzichtelijk maken van de problematiek per gemeente en het delen van informatie in het algemeen is erg belangrijk. Samen hebben we de opgave goed in beeld". Er kan op deze manier binnen de regio goed vraaggericht gebouwd worden door de gedeelde informatie uit de hele regio te gebruiken, in plaats van alleen uit de eigen gemeente.

Het organiseren van een regionaal woonruimteverdeelsysteem en de afstemming binnen de huisvestingsverordening zorgen ervoor dat starters in heel de regio kunnen reageren op sociale huurwoningen, in plaats van alleen binnen hun eigen gemeente. Stevens: "In zes van de acht gemeenten in de Foodvalley-regio is de huisvestingsverordening nagenoeg hetzelfde. Voor een starter is het fijn dat het niet overal anders werkt."

Er zijn in de regio afspraken gemaakt over het toewijzen van woningen aan jongeren. Stevens: "Door de afspraken die we gemaakt hebben en in alle

huisvestingsverordeningen hebben vastgelegd, mag er in de hele regio meer op het gebied van splitsen en verkameren. De aanvragen beginnen nu ook echt binnen te komen." Het splitsen van een grotere woning in twee appartementen zorgt voor kleinere en dus betaalbaardere woningen.

Arjan Westerneng van de gemeente Ede: "We hebben een heel goede regionale vastgoedmonitor, waarbij we samenwerken met onder andere woningcorporaties en makelaars. Via het dashboard dat daarin zit, kan je veel aspecten van de woningmarkt bijhouden. Het geeft heel goede input voor het maken van het woonbeleid."

Binnen de regio is er overleg over nieuwbouw. Zo wordt er regionaal gesproken over de woningbouwprogrammering, de aantallen nieuw te bouwen woningen in welke prijscategorie – huur of koop. Ook is er afgesproken dat in heel de regio 15 procent van de nieuwbouwwoningen in het middeldure huursegment verhuurd moeten worden. Naast de betrokken gemeenten doet ook de provincie Gelderland actief mee.¹ De provincie werkt op dit moment het idee van een Koopgarantfonds uit.

Naast informatie-uitwisseling en afspraken over bouw en toewijzing doet de regio gezamenlijk onderzoek naar de woningmarkt. Westerneng: "We hebben samen een schaarste-onderzoek uitgevoerd. Ook is er onderzoek gedaan naar de lagere middeldure huur. We kijken breed en we kijken naar wat we voor elkaar kunnen doen." Stevens: "De gemeentes in de regio kunnen elkaar goed vinden en hebben gemeenschappelijke agenda's. We zijn van elkaar op de hoogte wat we doen en we pakken verschillende taken samen op."²

1. Zie: <https://actieplanwonen.gelderland.nl/bibliotheek/handlerdownloadfiles.ashx?idnv=1673950>

2. Contactpersoon gemeente Barneveld, Mimi Stevens, m.stevens@barneveld.nl, Contactpersoon gemeente Ede, Arjan Westerneng, arjan.westerneng@ede.nl



2.5 Kleiner en marktconform bouwen

Gemeenten kunnen ervoor kiezen om hun stedenbouwkundige Programma van Eisen aan te passen aan de lokale woningmarkt. In een krappe woningmarkt betekent dat kleiner en goedkoper bouwen. De oppervlakte wordt kleiner, beukmaten worden smaller, de uitvoering wordt soberder en er wordt meer gestapeld. De gedachte hierachter is dat de prijzen van de opgeleverde woningen meer marktconform en (blijvend) betaalbaar zijn voor starters op de woningmarkt.

In de praktijk

De geïnventariseerde gemeenten hebben hierin verschillende aanpakken. Sommigen benadrukken dat ze met corporaties en ontwikkelaars afspreken om kleiner te bouwen. Het is voor hen wenselijk dat de woningprijzen na eerste verkoop niet te veel stijgen en het de starters niet meer dient. Anderen geven juist aan dit niet te doen, omdat het resulteert in te kleine woningen en ze dat niet wenselijk vinden voor de kwaliteit van de woningvoorraad op de langere termijn.

In de nieuwe woonvisie van Bodegraven is het stimuleren van corporaties en ontwikkelaars om kleiner en daarmee goedkoper te bouwen, een belangrijk aandachtspunt. In Waalre (onder Eindhoven) worden sociale koopwoningen aangeboden voor 200.000 euro. Het gaat om een nieuwbouwproject van BPD.¹ Het zijn 16 compacte rijtjeswoningen met 46m² woonoppervlak, een slaapgedeelte op een entresol, op een kavel van 106 m². Ze maken onderdeel uit van een wat groter plan met 42 andere (duurdere) woningen. Er geldt een zelfbewoningsplicht.

De gemeente Barneveld heeft de interesse gepeild voor *tiny houses*: woningen van maximaal 50m². Die interesse bleek groot, 140 personen meldden zich, van wie 80 procent uit Barneveld. In woonwijk Bloemendal

1. Zie: www.nieuwbouw-deboslaantjes.nl

worden er nu vijf gerealiseerd. *Tiny houses* blijkt een breed begrip, variërend van woningen voor mensen die willen ontspullen en bewust klein en in de natuur willen wonen² tot gestapelde studio's in stadscentra gerealiseerd door ontwikkelaars. Er zijn veel gemeenten die verschillende typen kleine huizen realiseren, zowel permanente als tijdelijke woningen.



2.6 Anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars

Een grondexploitatie is een begroting die wordt opgesteld om de grondkosten en -opbrengsten van een ontwikkelingsplan in kaart te brengen. Wanneer er een nieuw ontwikkelingsplan is en het bestemmingsplan gewijzigd moet worden, moeten er afspraken gemaakt worden over de verdeling van de grondkosten en de woningbouwprogrammering. In een anterieure overeenkomst worden dit soort afspraken vastgelegd tussen de gemeente en de projectontwikkelaar(s). Dit gebeurt voorafgaand aan de wijziging van het bestemmingsplan. Een anterieure overeenkomst is privaatrechtelijk van aard en wordt gesloten op basis van vrijwilligheid. Er kunnen ook afspraken in opgenomen worden over financiële bijdragen van de ontwikkelaar aan de openbare ruimte, waterberging, infrastructuur en het groen.

Door privaatrechtelijke afspraken te maken, kunnen de gemeente en de ontwikkelaar hun wensen voor dat moment opnemen. Door afspraken per project te maken, kan bekeken worden wat er op dat moment op die plek wenselijk is aan woningbouwprogrammering, ook voor starters. Dat maakt het ruimtelijk beleid flexibel.

Een anterieure overeenkomst is een overeenkomst over grond die veelal niet in eigendom is van de gemeente. De gemeente kan er ook voor kiezen de afspraken in een exploitatieplan vast te leggen, bijvoorbeeld om deze zeker te stellen in geval van faillissement (maar dat hoeft niet).³

2. Zie: www.tinyhousenederland.nl

3. Zie: <https://kubiek.nu/onze-diensten/ruimtelijk-en-juridisch-advies/anterieure-overeenkomst-met-gemeente>

Privaatrechtelijke afspraken kunnen gaan over:

- woningbouwprogramma;
- aanvangshuren;
- huurverhogingen;
- instandhouding;
- stedenbouwkundige opzet;
- duurzaamheid;
- parkeren;
- grondprijs;
- start bouw;
- boetebeding (ingeval de afspraken niet worden nageleefd);
- periodieke verantwoording;
- eisen aan nieuwe eigenaren en eventuele kettingbedingen.

In de praktijk

De gemeenten Bodegraven, Waalwijk en Oss geven aan dat ze hun woningbouwprogramma vastleggen met anterieure overeenkomsten. In Bodegraven stellen ze eisen aan het aandeel sociale huurwoningen (minimaal 25 procent), middenhuur (10 procent) en goedkope koop (10 procent). Als de locatie het toelaat, sturen ze op 40 procent gelijkvloerse woningen. Waalwijk maakt tevens afspraken over de levensloopbestendigheid van woningen. Oss hanteert geen vastgesteld percentage per woningtype per overeenkomst, maar stuurt op spreiding en differentiatie over de hele stad. In Hoorn leggen ze een dergelijke spreiding in de woningprogrammering vast in hun doelgroepenverordening.



2.7 Bestemmingsplan – sociale koopwoning

Een gemeente heeft verschillende publiekrechtelijke middelen om haar wensen met betrekking tot de woningprogrammering vast te leggen, waaronder het bestemmingsplan in combinatie met een doelgroepenverordening. De doelgroepenverordening wordt besproken in paragraaf 2.8.

Een bestemmingsplan bepaalt wat er in een gemeente met de ruimte mag gebeuren. Het is het enige bindende ruimtelijke plan. Hierin legt de gemeente de bouwvlakken voor woningen vast. Tevens kan de gemeente in het bestemmingsplan procentuele eisen stellen aan bepaalde woningcategorieën. In een bestemmingsplan staat of en wat er gebouwd mag worden en hoe bebouwde en onbebouwde gronden mogen worden gebruikt.

Sociale koopwoning

Vanaf 1 juli 2008 bepaalt de Wet ruimtelijke ordening (Wro, artikel 3.1) dat een bestemmingsplan regels kan bevatten voor de beoogde bewoners, bijvoorbeeld studenten, ouderen of startende huishoudens. Concrete invulling gebeurt in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Artikel 3.1.2 lid 1 Bro bepaalt dat een bestemmingsplan regels kan bevatten over sociale huurwoningen, middenhuurwoningen, sociale koopwoningen of particulier opdrachtgeverschap. In artikel 1.1.1 Bro zijn de betreffende woningbouwcategorieën nader gedefinieerd. Voor de categorieën sociale huur- en koopwoningen is daarbij bepaald dat de betreffende doelgroep in een gemeentelijke verordening ('doelgroepenverordening') moet worden beschreven (zie paragraaf 2.8). De mogelijkheid om de bestemming 'sociale koopwoning' op te nemen in het bestemmingsplan, wordt overgenomen in de nieuwe Omgevingswet.¹

1. Zie: www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2019/10/10/bouwen-sociale-koopwoning-aantrekkelijker

Gemeenten die de bestemming 'sociale koopwoning'¹ overwegen, kunnen zich de volgende vragen stellen. Worden deze positief beantwoord dan is de bestemming 'sociale koopwoning' een reële optie.

1. Heb ik behoefte aan sociale koopwoningen in mijn gemeente? Hebben (lage) middeninkomens en koopstarters moeite om een koopwoning te vinden, of zijn er voldoende goedkope woningen? Neem de gemeentelijke woonvisie als basis.
2. Zijn er nieuwbouwplannen? Die moeten er wel zijn, anders heeft de bestemming 'sociale koopwoning' weinig zin.
3. Speelt in de regio bij andere gemeenten dezelfde problematiek? Zo ja, werk dan samen en deel je kennis.
4. Is de gemeente bereid om er capaciteit in te steken? Het opnemen van de bestemming 'sociale koopwoning' kost de nodige tijd en capaciteit. Het vergt een doelgroepenverordening en handhaving. Dat vergt een afweging binnen de gemeenteraad.
5. Wil je als gemeente een faciliterend ruimtelijk beleid (open, organisch, flexibel) of een meer sturend beleid (zelf bepalend, afdwingbaar) voeren? Dat vergt een afweging binnen de gemeenteraad.

In de praktijk

Verschillende gemeenten, waaronder Ede en Arnhem, hebben in hun bestemmingsplan de bestemming 'sociale koopwoning' opgenomen. De overwegingen om dat te doen zijn: 1) een garantie voor goedkope woningen in het bouwprogramma, 2) de ondersteuning van starters en middeninkomens en 3) het creëren van gemengde wijken.

1. Zie www.platform31.nl/publicaties/sociale-koopwoningen-in-het-bestemmingsplan



2.8 Doelgroepenverordening

Het huidige Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat een gemeente pas een bestemming kan opnemen voor een specifieke doelgroep, nadat zij die heeft vastgelegd in een verordening, oftewel de 'doelgroepenverordening'. Daarin omschrijft ze de potentiële kopers of huurders: een doelgroepenomschrijving. Naast de verplichting om een doelgroepenomschrijving vast te leggen, dient de gemeente een tijdvak van minimaal één en maximaal tien jaar vast te stellen. Binnen dat tijdvak dienen de bestemde huur- of koopwoningen binnen het vastgestelde prijssegment te blijven.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om per deelgebied in het bestemmingsplan eisen te stellen aan percentages van bepaalde categorieën woningen. Dit kan bij nieuwbouwwoningen en bij transformatie van bestaande bouw, voor de categorieën sociale huur, middeldure huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. In de verordening kunnen eisen gesteld worden aan de maximale koop- en huurprijs van een woning en hoe lang die in stand moet blijven. De gewenste doelgroep kan worden omschreven aan de hand van het maximale inkomen van de koper of huurder en hun lokale binding. Daarnaast kunnen het type en de grootte van de woningen omschreven worden en kan worden besloten of er voor een bepaalde tijd wel of niet waardeverhogende voorzieningen aan de woningen aangebracht mogen worden. Om de doelgroepenverordening toe te kunnen passen, moet dit in het betreffende bestemmingsplan vastgelegd worden. Voor praktijk, zie de box op de volgende pagina.

Let op: de toewijzing van huurwoningen aan huishoudens kan niet op basis van een doelgroepenverordening, dat kan uitsluitend op basis van een huisvestingsverordening. Het toewijzen van koopwoningen op basis van een huisvestingsverordening is niet mogelijk.



Doelgroepenverordening in Enschede en Arnhem

De gemeente Enschede heeft moeite om het jonge talent dat in de stad woont en studeert, vast te houden, ondanks het ruime aanbod van banen in de stad. Naast andere manieren om de stad aantrekkelijker te maken, gebruikt de gemeente ook een doelgroepenverordening. Samen met het bestemmingsplan kan ze hiermee per deelgebied vastleggen welk percentage middeldure huur er moet komen, hoe groot deze woningen minimaal moeten zijn en wat hiervan de instandhoudingstermijn is. Door specifieke wijken aan te wijzen, zorgt de gemeente ervoor dat het aanbod beter aansluit op de vraag van de jongeren. Het huidige aanbod van de gemeente bestaat uit voldoende goedkope woningen, maar ligt in slechtere wijken waar de leefbaarheid onder druk staat, en past niet bij de vraag van de jongeren. “We werken nu een jaar met de doelgroepenverordening en het gaat vlekkeloos: de toetsing van omgevingsvergunningen gaat goed, we lopen nooit ergens tegen aan. Het werkt echt heel goed in de praktijk”, aldus Tom Brughuis van de gemeente Enschede.

Op dit moment wordt gekeken of de doelgroepenverordening ook uitgebreid kan worden met sociale huurwoningen (geen sociale koop, want daar zijn er in de stad genoeg van). Er zijn daar nu geen problemen mee, maar, zo stelt Brughuis: “Je vult je gereedschapskist met instrumenten die je niet meteen hoeft te gebruiken, maar die handig zijn om achter de hand te hebben.”

Enschede heeft geen krapte aan de onderkant van de woningmarkt, waardoor ze geen gebruik mag maken van de mogelijkheden die de Huisvestingswet biedt, zoals het opstellen van een huisvestingsverordening. De doelgroepenverordening biedt mogelijkheden, maar maakt het nog niet compleet. De

gemeente zou graag via de Huisvestingswet en een huisvestingsverordening nog meer mogelijkheden willen hebben om te werken aan onder andere leefbaarheid, maar helaas is dit niet mogelijk voor gemeenten waar geen krapte aan de onderkant van de woningmarkt is.

De gemeente Arnhem maakt al langer gebruik van de doelgroepenverordening. Deze is destijds vastgesteld voor Arnhems grootste uitleglocatie, de wijk Schuytgraaf. Bram van Oudheusden van de gemeente: “Doel van de verordening was toen ook om te zorgen voor doorstroming; de vastgestelde doelgroepen voor de sociale woningen waren dan ook starters óf doorstromers die een goedkopere koop- of huurwoning achterlieten.” De huidige doelgroepenverordening biedt mogelijkheden voor sociale huur en sociale koop. De gemeente wil de mogelijkheden graag uitbreiden en actualiseert de verordening daarom op dit moment.

Anterieure overeenkomst, exploitatieplan, doelgroepenverordening en huisvestingsverordening

Wanneer de grond van een nieuwe ontwikkellocatie niet van de gemeente is, is de gemeente verplicht om de kosten die zij maakt – zoals bijvoorbeeld voor infrastructuur – te verhalen op de winst die de ontwikkelaar maakt. Het verschilt per categorie woning – sociaal, middelduur en duur – en hoeveel winst een ontwikkelaar maakt. De afspraken over de kostenverdeling kunnen worden gemaakt via een anterieure overeenkomst: een (privaatrechtelijke) overeenkomst op vrijwillige basis tussen de gemeente en een ontwikkelaar. In een dergelijke overeenkomst is ruimte voor maatwerk. Als dit niet lukt en er geen anterieure overeenkomst gemaakt kan worden, bijvoorbeeld doordat de ontwikkelaar stelt niet genoeg winst te kunnen maken op een bepaalde categorie woning, dan kan de gemeente de bouw hiervan alsnog afdwingen. Om de kostenverdeling te verzekeren, moet er dan een exploitatieplan (publiekrechtelijke overeenkomst) voor het gebied worden gemaakt. In het bestemmingsplan en de doelgroepenverordening kan de gewenste categorie woningen worden opgenomen. De doelgroepenverordening bepaalt de maximale aanvangshuur of verkoopprijs en regelt voor welke doelgroepen de te bouwen woningen bedoeld zijn. De doelgroepen worden bepaald aan de hand van inkomensgrenzen. De doelgroepenverordening regelt niet de toewijzing van woningen aan individuele huishoudens. De toewijzing vindt plaats op basis van de huisvestingsverordening.¹

1. Doelgroepenverordening Arnhem:
<https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/XHTMLoutput/Actueel/Arnhem/CVDR49173.html>
Contactpersoon Arnhem, Bram van Oudheusden, bram.van.oudheusden@arnhem.nl
Doelgroepenverordening Enschede:
<http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/XHTMLoutput/Actueel/Enschede/CVDR628277.html>
Contactpersoon Enschede, Tom Brughuis, t.brughuis@enschede.nl



2.9 Bestemmingsplan – middenhuurwoning

Sinds 1 juli 2017 is het mogelijk om de categorie 'geliberaliseerde woning voor middenhuur' aan te wijzen in het bestemmingsplan. Dit gebeurt op hoofdlijnen. Het precieze aantal en de situering van nieuwbouw middenhuurwoningen kan alleen plaatsvinden in het exploitatieplan of in een anterieure overeenkomst. Als de gemeente de categorie 'geliberaliseerde woning voor middenhuur' in een bestemmingsplan benoemt, moet ook een gemeentelijke verordening worden opgesteld: de verordening middenhuur.

Het bestemmingsplan en de bijbehorende verordening middenhuur hebben enkel betrekking op nieuwbouw. In tegenstelling tot de woningcategorieën 'sociale huurwoning' of 'sociale koopwoning', is het bij de categorie 'geliberaliseerde woning voor middenhuur' niet verplicht om, naast het aanwijzen van de kavels, ook de doelgroep te omschrijven in een verordening. Indien de gemeente een doelgroep wil omschrijven, kan zij dit doen in de toelichting van het bestemmingsplan of de toelichting op de verordening middenhuur. Via een huisvestingsverordening kan de gemeente vervolgens de toewijzings-eisen van de huurwoningen vastleggen.

Verordening middenhuur

In de verordening komen de volgende zaken aan de orde:

- De maximale aanvangshuur voor middenhuurwoningen. Deze kan de gemeente jaarlijks indexeren.
- De periode dat de woningen behouden blijven als middenhuurwoning. Dat is minimaal tien jaar. De verhuurder mag de woning in die periode niet verkopen.

In de praktijk

De gemeente Enschede heeft de bestemming 'geliberaliseerde woning voor middenhuur' in meerdere bestemmingsplannen opgenomen. Tevens heeft zij een 'verordening middenhuur' opgesteld.



3. Grond- en vastgoedbeleid

Gemeenten hebben via hun grond- en vastgoedbeleid mogelijkheden om te sturen op een groter woningaanbod voor starters. Hieronder bespreken we de verschillende maatregelen die mogelijk bijdragen aan het vergroten van het woningaanbod voor starters.

3.1 Gronden verwerven of behouden

Op eigen gronden kunnen gemeenten gemakkelijker eisen stellen en zelf de invulling van het (woningbouw)programma bepalen. De gemeente kan deze grond ofwel verkopen, ofwel uitgeven in erfpacht. Bij verkoop kan ze afspraken maken met de afnemer over de bestemming van de grond. Daarnaast kan de gemeente op eigen gronden gemakkelijker vereiste procedures doorlopen, bijvoorbeeld omdat een eventuele wijziging van het bestemmingsplan minder planschaderisico kan inhouden.

Als de grond in eigendom van de gemeente is, kunnen afspraken met private partijen worden vastgelegd in publiekrechtelijke documenten, zoals een gronduitgifteovereenkomst en erfpachtovereenkomst. Gemeenten kunnen er ook voor kiezen om de afspraken privaatrechtelijk vast te leggen via een anterieure overeenkomst. De afspraken kunnen bijvoorbeeld gaan over woningtypen, het prijssegment en de doelgroep van de woningen.

In de praktijk

Ede realiseert ongeveer de helft van de woningbouwproductie op eigen gronden, waardoor zij als gemeente zelf plannen kan ontwikkelen en zo kan sturen op het woningbouwprogramma. De andere helft wordt ontwikkeld door particulieren op niet-gemeentelijke gronden. Om als gemeente te kunnen blijven sturen, koppelt ze planologische medewerking aan de afstemming van het programma in anterieure overeenkomsten.

3.2 Gemeentelijk vastgoed en gronden ter beschikking stellen

Om meer woningen te realiseren voor de koop- of huurstarter kunnen gemeenten hun vastgoed of gronden ter beschikking stellen aan ontwikkelaars. De keuze voor de prijs verschilt per gemeente. Sommige gemeenten vragen de marktprijs, andere een reële kostprijs, en weer andere geven het om niet of met korting. De grondprijs is uiteraard locatie gebonden. Een groot deel van de geïnventariseerde gemeenten geeft aan dat ze geen of weinig gronden en vastgoed (meer) ter beschikking hebben.

In de praktijk

De gemeente Katwijk stelt momenteel gemeentelijk vastgoed ter beschikking aan bijzondere groepen uit de maatschappelijke opvang. Voorbeelden zijn een crisiswoning voor gezinnen en kamergewijze verhuur voor alleenstaanden.

3.3 Korting op grondprijs door gemeenten

Als gemeenten beschikken over eigen grond kunnen zij deze met korting verkopen voor de bouw van woningen voor starters. De gemeente kan als voorwaarde voor de korting op de grondprijs met de corporatie of ontwikkelaar afspreken dat zij deze woningen alleen verkopen aan starters, en daarbij de korting volledig doorgeven. Ook kan de gemeente een maximum stellen aan de woningprijs. Dit zorgt voor een lagere koopprijs van de woning voor de starter.

Staatssteun

Als uit het lokale gesprek met marktpartijen blijkt dat een marktconforme grondprijs te hoog is om middenhuurwoningen of sociale- of middeldure koopwoningen te realiseren, kan de gemeente – binnen de kaders van de grondprijzenbrief – de grondprijs verlagen of subsidie verstrekken. In dergelijke gevallen zal altijd onderzocht moeten worden of er geen sprake is van ongeoorloofde staatssteun. De Europese Commissie noemde in de Mededeling betreffende het begrip staatssteun enkele beoordelingsmethoden om marktconformiteit vast te stellen.

In de praktijk

Katwijk stelt braakliggende grond om niet beschikbaar aan een initiatiefnemer die 83 woonstudio's voor jongeren realiseert. De 'om niet'-periode is tien jaar. Tevens geeft zij korting op de grondprijs voor sociale huurwoningen. Ook Krimpen aan den IJssel hanteert gereduceerde grondprijstarieven ten behoeve van sociale huur- en koopwoningen.



3.4 Gronden in erfpacht uitgeven

Woningen op erfpachtgrond zijn goedkoper dan huizen met grond in eigendom. Grond in erfpacht drukt de koopprijs want kopers hoeven enkel de woning te kopen en niet de grond. Jaarlijks betalen gebruikers canon voor het gebruik van de grond, de erfpacht.

Als gemeenten grond in erfpacht uitgeven, kunnen ze voorwaarden vastleggen in erfpachtovereenkomsten. Dat zijn privaatrechtelijk overeenkomsten, waarin de gemeente en de erfpachter zaken kunnen vastleggen over het gebruik van de grond en opstallen. Erfpacht van de gronden geeft gemeenten meer langjarige zekerheid dan verkoop. De grond blijft immers gemeentelijk eigendom. Bij erfpacht heeft de gemeente zeggenschap bij wijziging van het gebruik, afhankelijk van de erfpachtovereenkomst.

In de praktijk

De gemeente Oss geeft sinds 2014 kopers de keuze tussen aankoop en het (tijdelijk) pachten van de grond. De erfpachter kan op elk moment de grond alsnog aankopen. Hiermee blijven de initiële aanschafkosten van een woning lager. De woning wordt betaalbaarder, gunstig voor starters, omdat kopers (aanvankelijk) enkel hypotheek hoeven te verkrijgen voor de woning en niet voor de grond. Deze erfpachtmaatregel lijkt op Duokoop (in paragraaf 5.5), maar Duokoop wordt aangeboden vanuit een marktpartij (belegger) en erfpacht vanuit de gemeente. Het resultaat voor de koopstarter is echter hetzelfde: lagere woonlasten.



3.5 Kavels voor CPO en zelfbouw

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is een vorm van sociale projectontwikkeling waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun eigen nieuwbouwwoning. Particulieren verenigen zich in een stichting of vereniging en bouwen samen hun woningen. De nieuwe bewoners hebben grote invloed op het plan, de bouw en hun woonomgeving. Het zelf doen bespaart bovendien kosten. De stichting of vereniging is opdrachtgever voor de architect en aannemer. Zowel gemeenten, corporaties als inwoners kunnen CPO-projecten initiëren. Daarnaast kunnen gemeenten, regio's of provincies CPO stimuleren door het verstrekken van kavels, subsidies (voor de begeleiding van de kopersvereniging) of het maken van afspraken over het aandeel CPO in een overeenkomst. Indien een gemeente geen eigen grond heeft, kan ze CPO afdwingen via het exploitatieplan. Gemeenten die wel zelf grond hebben, kunnen ervoor kiezen bepaalde kavels alleen uit te geven voor CPO.

In de praktijk

De keuze om zelfbouw en/of CPO te stimuleren is een bestuurlijke. In tientallen gemeenten zijn en worden CPO-projecten ontwikkeld, bijvoorbeeld

in Nijmegen, Wijchen, Eindhoven en Almere.¹ RVO ondersteunt desgewenst met een expertteam.² In Ede is het initiatief Vredehorst een recent voorbeeld. Door de sloop van een basisschool komt er een locatie vrij, waarvoor verschillende initiatieven opkwamen, waaronder een wooncollectief dat op zoek was naar een (nieuwe) locatie. De bewonersorganisatie en het CPO Vredehorst werken nu samen met de gemeente het plan verder uit. De gemeente Beuningen ontwikkelt Ecowieck³, een nieuwe wijk met ruimte voor een aantal woongroepen op ecologische grondslag. Hier komen 70 woningen, deels in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO), en mogelijk ook een wooncoöperatie.



3.6 Wooncoöperaties

De coöperatieve vereniging is een opkomende organisatievorm onder burgerinitiatieven, ook in het wonen. Een wooncoöperatie is enigszins vergelijkbaar met een CPO, maar dan voor huurders. In een wooncoöperatie kunnen (ook) starters terecht die een gezamenlijke woonvorm en voorzieningen delen ambiëren. De vereniging is non-profit en de woningen blijven altijd in het bezit van de vereniging. De leden huren de woningen tegen kostprijs van de vereniging. Eigen inzet vermindert de kosten. Een wooncoöperatie kan een nieuw pand bouwen, of bijvoorbeeld een leeg kantoor, maatschappelijk vastgoed of oud flatgebouw transformeren. Platform31 voert momenteel een hernieuwd stimuleringsprogramma uit.⁴

Een wooncoöperatie biedt de mogelijkheid om woningen te realiseren die blijvend betaalbaar zijn voor lagere en middeninkomens. Dit is niet alleen een voordeel voor de huidige starters, maar ook voor de generaties daarna. Naast financiële voordelen kunnen bewoners invloed uitoefenen op het ontwerp

van hun woning en verantwoording en eigen zeggenschap krijgen over hun woning. Voorbeelden van recente wooncoöperaties zijn Overhoop in Utrecht, De Warren in Amsterdam en de Roggeveenstraat in Den Haag.

In de praktijk

Hoe kan de gemeente meewerken? Gemeenten kunnen grond of vastgoed verkopen aan een wooncoöperatie. Uiteenlopende gemeenten als Amsterdam en Hof van Twente (Diepenheim, Markvelde) voorzien beide in locaties voor wooncoöperaties.

Veel wooncoöperaties hebben moeite om hun financiering rond te krijgen. De gemeente Aalten lost dit probleem op door zelf woningen te bouwen en ze in beheer van een lokale dorpscoöperatie te geven. Amsterdam is bezig een financieringsregeling voor wooncoöperaties op te zetten. Wethouder Laurens Ivens van Amsterdam: "Dat de gemeente zelf woningbouw gaat meefinancieren is een behoorlijke koerswijziging. Hiermee neemt de gemeente, net zoals in het verleden toen er nog een gemeentelijk woningbedrijf bestond, een actieve rol in de realisatie van betaalbare woningen waarbij de toekomstige bewoners zelf bepalen hoe hun wooncomplex werkt. Bovendien kan deze woonvorm, omdat ze zo los staat van de traditionele vastgoedbedrijven en projectontwikkelaars, juist in deze economische onzekere tijden de woningbouw op gang houden."

1. Voor een overzicht zie bijv. <https://bouwenineigenbeheer.nl/>, of: <https://www.zelfbouwinnederland.nl/informatie/collectief-particulier-opdrachtgeverschap-cpo/algemeen/wat-cpo>

2. www.rvo.nl/sites/default/files/factsheet%20CPO.pdf

3. www.beuningen.nl/bouwen_en_wonen/ecowieck_ewijk

4. Zie Kennisdossier wooncoöperaties Platform31: www.platform31.nl/wat-we-doen/kennisdossiers/wooncooperatie-1/gemeentelijk-beleid-wooncooperatie



3.7 Tussenvormen tussen huur en koop

Voor veel starters met een (lager) middeninkomen is kopen te duur, terwijl ze te veel verdienen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Ze zijn aangewezen op de private huursector, waar de vrijkomende woningen dusdanig duur zijn dat ze nauwelijks kunnen sparen voor een koopwoning. Het 'betaalbaarheidsgat' tussen huren en kopen werd eind jaren 70 voor het eerst zichtbaar, een periode waarin huizenprijzen snel stegen. Sinds die tijd zijn er verschillende tussenvormen tussen huren en kopen ontwikkeld om koopwoningen voor starters bereikbaarder te maken. Het gaat bijvoorbeeld om korting op de koopprijs, een aankoop in stukjes, aankoop van een gedeelte van de woning, koop van enkel de opstal (zie paragraaf 3.4), koop van enkel de binnenkant van het huis, et cetera. Dergelijke kortingsregelingen drukken de verkoopprijs. In ruil daarvoor is er dikwijls een winstdelingsregeling (de oorspronkelijke eigenaar krijgt alsnog een winstdeel bij latere verkoop) en een terugkooprecht, of -plicht. Meestal, maar niet altijd, wordt een kettingbeding opgenomen om te voorkomen dat na een snelle doorverkoop de eerste koper de winst opstrijkt.

Tussenvormen op een rij

Vicky van den Bos van Fakton Capital zette alle vormen op een rij die in de praktijk worden of werden aangeboden.¹ Voorbeelden van deze vormen zijn:

- **Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE):** korting op de koopsom en terugkoopplicht. Dit was in 1978 de eerste in zijn soort. MGE bestaat niet meer, maar de volgende vormen wel:
- **Koopgarant:** korting op de koopsom, waardedeling en terugkoopplicht. In feite is dit de opvolger van MGE. Deze optie komt voor bij tientallen woningcorporaties, maar ook bij marktpartijen.
- **Koopstart:** korting op de koopsom en waardedeling. Er is geen terugkoopplicht.
- **Koop Goedkoop:** de koper koopt de opstal en huurt de grond via erfpacht. De verkopende corporatie geeft een korting op de canon.
- **Koopcomfort:** verkoop tegen marktwaarde, maar wel met terugkoopgarantie.

Deze vier vormen worden uitgevoerd door Stichting OpMaat.² Op haar website staat een lange reeks gemeenten waar corporaties deze maatregelen toepassen. Koopgarant komt het vaakst voor.

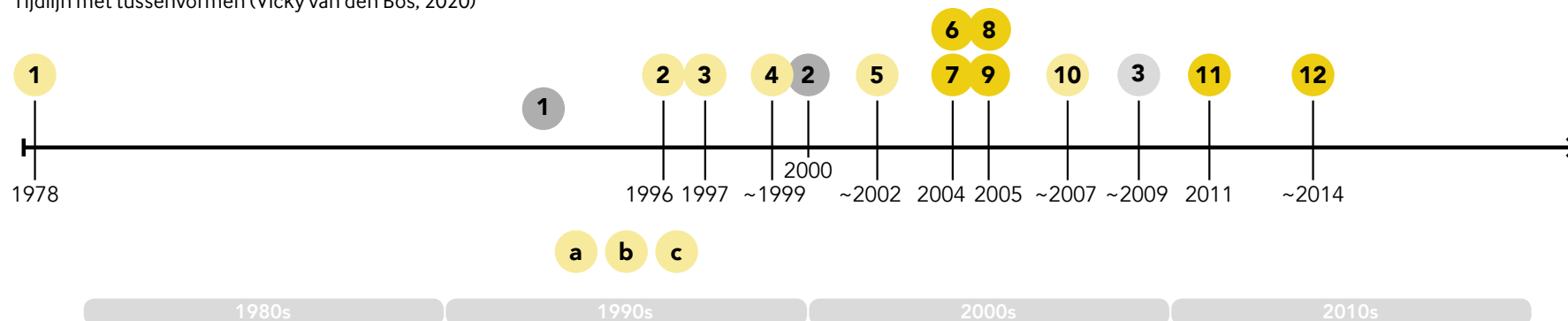
Verder bestaan nog:

- **Slimmer Kopen:** koper bepaalt het koopgedeelte en daarmee de korting op de koopsom, waardedeling en terugkooprecht. Corporatie Trudo biedt bewoners in Eindhoven deze mogelijkheid.
- **Betaalbare Woningen Zaanstad:** voor starters zijn er verschillende koopproducten met koopkortingen en erfpacht.
- **Kopen naar Wens:** 5 tot 50 procent korting op de koopsom, eindverwerking met indexatie lokale prijsontwikkeling. Dudok Wonen in Gooi en Vechtstreek biedt dit aan.

1. Vicky van den Bos (2020). 'Bridging the affordability gap', eindscripctie TU Delft, <http://resolver.tudelft.nl/uuid:5b134968-8db9-48fc-9799-53434c5375b1>. Contact: v.v.d.bos@fakton.com

2. Zie: www.opmaat.nl/particulier/koopgarant

Tijlijn met tussenvormen (Vicky van den Bos, 2020)



1 Maatschappelijk Gebonden Eigendom
Koopproduct met korting op koopsom en terugkoopplicht

2 Koophuur
Koper kocht de binnenkant van een woning en huurde de buitenkant

3 Maatschappelijk Verantwoord Eigendom
Afgeleide van MGE; met onderhoudsregeling en alleen 1e 5 jaar waardedeling

4 Profijt wonen
Afgeleide van MGE; korting op koopsom, terugkooprecht en 50-50 waardedeling

a Variokoop
Bewoner kocht een deel (+/- 50-80%) en huurde het overige deel

b Optiewoning
Huurwoning met optie om in jaar 10 te kopen. Huur bevatte stukje spaarelement

c Groeiend Eigendom
Koper kocht samen met corporatie een woning (50-50) en kon daarna delen bijkopen

1 Huurzeker
Huurwoning met contractueel vastgelegd indexatiepercentage voor huurverhoging

2 Huurvast
Huurwoning met contractueel vastgelegde huurprijs voor vijf jaar

5 Deelkoop
Koopwoning met 10% korting op koopsom, grond wordt gehuurd middels erfpacht

6 Koopgarant
Koopproduct met korting op koopsom, waardedeling en terugkoopplicht

7 Koop Goedkoop
Koper koopt opstal en huurt de grond via erfpacht (met kortingsregeling)

8 Slimmer Kopen
Koopproduct met korting op koopsom (koper bepaalt), waardedeling en terugkooprecht

9 Betaalbare Koopwoningen Zaanstad (BKZ)
Verschillende koopproducten van de gem. Zaanstad, met koopkortingen en erfpacht

10 Sociale Koop
Koper bepaalt zelf het kortingspercentage op koopsom, koopt erfpachtrecht

11 Kopen naar Wens
5-50% korting op koopsom, eindverrekening met indexatie lokale prijsontwikkeling

12 Koopstart
Koopproduct met korting op koopsom en waardedeling, geen terugkoopplicht

3 Huur op Maat
Huurwoning met huurprijs gebaseerd op huidige woningmarkt en inkomen huurder

Nieuwe tussenvormen door marktpartijen

Naast corporaties komen ook marktpartijen met nieuwe tussenvormen tussen huren en kopen. BPD en Rabobank zetten samen het Woningfonds op en willen in 10 jaar 15.000 middenhuurwoningen bouwen. Het Woningfonds zal dienen als platform waarop de Rabobank nieuwe financiële producten kan aanbieden die zijn afgestemd op huurders die later misschien kopers worden, of andersom. Dit kunnen huurspaar- of huurkoopproducten worden. Binnenkort worden de eerste pilots op dit gebied verwacht.¹

In de praktijk

De meeste financiële producten voor starters worden en werden aangeboden door woningcorporaties, maar sinds de wijziging van de Woningwet in 2015 is dit voor hen een stuk lastiger geworden. Enkele gemeenten geven aan dat corporaties Koopgarant afbouwen omdat het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) deze mogelijkheid heel oninteressant maakt, hoewel sommige corporaties Koopgarant nog steeds bewust aanbieden. Recentelijk overwegen steeds meer gemeenten om Koopgarant zelf in te zetten om nieuwbouw betaalbaar te houden voor starters. Zo werkt de gemeente Ede aan de invoering van een Koopgarantfonds en is zij met meerdere gemeenten met de uitvoerder van de Koopgarant regeling, Stichting OpMaat, in gesprek over de inzet van Koopgarant om betaalbare starterswoningen te realiseren.



3.8 Antispeculatiebeding

Middels een antispeculatiebeding kunnen gemeenten verbieden om de woning binnen een bepaalde tijd – bijvoorbeeld vijf of tien jaar – door te verkopen. Ook kan er gewerkt worden met een (aflopende) boete totdat de bepaalde tijd is verstreken. Het is mogelijk om in een antispeculatiebeding uitzonderingen te benoemen, bijvoorbeeld na een scheiding of als mensen een baan aan de andere kant van het land vinden.

Een antispeculatiebeding is vooral interessant wanneer gemeenten maatregelen nemen waarmee het starters bevoordeelt, zodat de getroffen maatregel daadwerkelijk ten goede komt aan de starter. Het kan interessant zijn om bijvoorbeeld aan de uitgifte van goedkope bouwgrond een antispeculatiebeding te koppelen. De eerste koper – idealiter de koopstarter – profiteert hiervan op het moment dat hij of zij de woning na een paar jaar fors duurder verkoopt. Als gemeente wil je voorkomen dat beleggers als eerste koper deze woningen kopen en snel doorverkopen met hoge winsten.

In de praktijk

Het aantal gemeenten dat een antispeculatiebeding invoert, neemt toe. In de afgelopen twee jaar hebben Den Helder, Haarlem en Utrecht het beding ingevoerd. Woerden maakt al langer gebruik van een antispeculatiebeding en Wijk bij Duurstede voert het in. Gemeenten beamen de noodzaak van controle van het antispeculatiebeding. Een adequate handhaving blijkt lastig. Ze zijn mede afhankelijk van meldingen door partijen als makelaars, notarissen of buurtbewoners.

1. Zie: www.bpd.nl/actueel/blog/betaalbaarheid/dit-gaat-lucht-geven-op-de-woningmarkt?utm_source=nieuwsbrief&utm_medium=email&utm_campaign=bpdactueel6&utm_content=betaalbaarheid

4 Vergroten van aanbod woningen – anders dan nieuwbouw



4. Vergroten van aanbod woningen – anders dan nieuwbouw

Het realiseren van nieuwbouwwoningen is niet de enige mogelijkheid om voor starters meer woningen te realiseren. Dit hoofdstuk biedt een overzicht van maatregelen die gemeenten toepassen zodat woningen daadwerkelijk bij woonstarters terechtkomen. Tevens worden maatregelen genoemd die bijdragen aan de creatie van fysiek meer woningen.



4.1 Zelfbewoningsplicht

Een zelfbewoningsplicht voor nieuwe koopwoningen is een middel om ervoor te zorgen dat de beoogde doelgroep ook daadwerkelijk in de woning terechtkomt. De gedachte erachter is dat speculanten en beleggers er niet met de kavels en woningen vandoor gaan, om ze vervolgens voor veel hogere prijzen te verkopen of te verhuren. De zelfbewoningsplicht kan geregeld worden in een:

- verkoopovereenkomst met de bewoner (met kettingbeding);
- anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar;
- huisvestingsvergunning.

Een zelfbewoningsplicht geldt echter alleen voor nieuwbouw en niet voor bestaande bouw, terwijl de meeste beleggers (*buy-to-let*) zich op bestaande woningen richten. Het kabinet heeft dit voorjaar besloten om de mogelijkheden van gemeenten voor een zelfbewoningsplicht bij bestaande bouw in te vullen met de uitwerking van de 'opkoopbescherming'. Dat is niet precies hetzelfde als een zelfbewoningsplicht, maar bereikt wel grotendeels hetzelfde doel. Daar wordt op dit moment nog aan gewerkt.

In de praktijk

Het Financieele Dagblad publiceerde op 10 augustus 2020 een eigen onderzoek waaruit blijkt dat ruim twintig gemeenten een zelfbewoningsplicht hebben of gaan invoeren.¹ De manier waarop (gemeenten) er invulling aan geven, verschilt. Zo geldt in Zwolle de woonplicht voor alle nieuwbouwwoningen voor een periode van vijf jaar. De gemeente Nuenen voert waar mogelijk een zelfbewoningsplicht in voor woningen onder de 200.000 euro, in Haarlem geldt deze voor woningen tot 383.358 euro.

De gemeente Groningen maakt al meer dan tien jaar gebruik van een zelfbewoningsplicht. Dit doet ze bij nieuwbouwprojecten waarbij ze grondeigenaar is. De gemeente houdt een termijn aan van een jaar, die ze baseert op de huidige jurisprudentie waaruit blijkt dat een langere periode te veel als inbreuk op het eigendomsrecht wordt gezien. De gemeente Ede hanteert een zelfbewoningsplicht of voegt in de koopovereenkomst een verplichte doorverkoop aan de gestelde doelgroep in. Dat doet zij enkel na korting op de grondprijs. De gemeente Hoorn hanteert een zelfbewoningsplicht bij woningen die in het bestemmingsplan zijn aangemerkt als 'sociale koopwoning'. Zij hanteert hiervoor de maximale termijn van tien jaar.

1. Erik van Rein, 10 augustus 2020. 'Gemeenten zetten bij nieuwbouw woonplicht in tegen beleggers.' Het Financieele Dagblad.



4.2 Afspraken met corporaties over verkoop corporatiewoningen

Gemeenten maken (meer)jaarlijks prestatieafspraken met corporaties en huurdersorganisaties. Daarin kunnen tal van afspraken komen over manieren om het aanbod voor woonstarters te vergroten, zoals nieuwbouw, woningtoewijzing, maatregelen voor doorstroming, de verkoop van huurwoningen en de toepassing van koopvarianten.

In de praktijk

In heel Nederland werden in de periode 2012-2017 jaarlijks gemiddeld 16.700 corporatiewoningen verkocht, waarvan ruim 80 procent aan zittende of toekomstige bewoners.¹ Verkoop levert geld op voor nieuwbouw van woningtypes waarnaar veel vraag is, bijvoorbeeld voor senioren. De laatste jaren staat verkoop onder druk. In krappe woningmarktgebieden zijn (ook) sociale huurwoningen schaars en nieuwe locaties weinig beschikbaar. Desondanks zijn er nog legio corporaties die jaarlijks woningen verkopen aan toekomstige bewoners. Juist deze voormalige corporatiewoningen zijn betaalbaar voor starters, omdat ze beduidend goedkoper zijn dan een gemiddelde nieuwbouwwoning.



4.3 Afspraken met de corporatie over middenhuur

De (meer)jaarlijkse prestatieafspraken met corporaties en huurdersorganisaties kunnen ook gaan over het aantal woningen dat de corporatie aanbiedt in het middenhuursegment. Sinds de herziene Woningwet 2015 ligt de focus van woningcorporaties op de sociale woningvoorraad. Vanuit Europese regelgeving moeten de corporaties 80 procent van hun woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (737,14 euro in 2020) toewijzen aan de sociale doelgroep. Daarnaast kunnen corporaties tot 2021 10% woningen toewijzen aan de huishoudens met een inkomen tussen € 39.055 en € 43.574 (prijspeil 2020). De overige 10% mogen corporaties toewijzen aan hogere inkomens.

1. Zie: https://datawonen.nl/report/Cijfers_over_Wonen_en_Bouwen_2019.pdf, tabel 7.7.

Als woningcorporaties de 10% vrije toewijzingsruimte voor huishoudens met een inkomen boven de € 43.574 gebruiken, moeten zij voorrang geven aan de huishoudens zoals benoemd in de huishoudensverordening.² Hierover kunnen prestatieafspraken worden gemaakt.³

In het Wetsvoorstel Huur- en Inkomensgrenzen is opgenomen dat de 10% vrije ruimte en de 10% tijdelijke ruimte voor middeninkomens wordt omgezet naar 7,5% en 7,5%. De tijdelijkheid vervalt. Ook kunnen corporaties hun niet-DAEB-woningen inzetten ten behoeve van middenhuur. Ook daarover kunnen prestatieafspraken gemaakt worden. In de praktijk blijken corporaties veel minder gebruik te maken van de vrije ruimte dan mogelijk is, zo blijkt uit eerder onderzoek van Platform31.⁴

In de praktijk

Voorbeelden van gemeenten waar afspraken zijn met corporaties om woningen in het middenhuursegment aan te bieden zijn Eindhoven, Nieuwegein, Amsterdam, Delft en Almere.



4.4 Maatregelen om doorstroming van ouderen te bevorderen

Menig door jonge starters gewilde woning staat er al, maar wordt bewoond door ouderen in verschillende leeftijden die nog niet aan verhuizen denken. Ook zijn er mensen die best zouden willen verhuizen, maar er tegenop zien. Onder hen zijn ook vitale *empty nesters* die nog lang niet zorgbehoevend zijn en van wie de kinderen al(lang) uit huis wonen. Sommige gemeenten proberen met gerichte maatregelen doorstroming te bevorderen. Zie ook het Platform31-programma Woonvarianten voor senioren.⁵

2. Zie: www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woningcorporaties/toewijzen-betalbare-woningen

3. www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/dossier-woningtoewijzing/alle-illustratieve-artikelen/veelgestelde-vragen-over-passend-toewijzen

4. Zie: www.platform31.nl/publicaties/maatwerk-bij-woningtoewijzing

5. www.platform31.nl/thema-s/wonen-zorg/wonen-en-zorg/woonvarianten-voor-senioren

De maatregelen zijn divers van aard:

- Op doorstroming gerichte nieuwbouw, zoals de realisatie van appartementen, hofjes, zorgcomplexen of levensloopbestendige woningen in wijken waar veel ouderen in eengezinswoningen wonen.
- Corporaties die ouderen verleiden om naar een appartement of hofje te verhuizen met behoud van hun huidige huurniveau.
- Over nieuwbouw afspraken maken met corporaties die voorrang geven aan ouderen die een woning achterlaten.
- Nieuwbouw van middeldure koopwoningen, gericht op mensen die een starterswoning achterlaten.
- Wooncoaches, seniorenmakelaars en andere adviseurs die mensen helpen en ontzorgen.

In de praktijk

De gemeente Nieuwegein heeft een verhuisregeling voor ouderen genaamd 'Ouder Worden, Prettig Wonen'. De beoogde doelgroep zijn ouderen in een eengezinswoning. De gemeente benadert hen en wijst hen op huur- en koopappartementen die speciaal voor 55-plussers zijn. Ook andere gemeenten geven aan een dergelijke maatregel te hanteren. In Nieuwegein gaat de maatregel hand in hand met de inzet van een wooncoach die de ouderen actief benadert. In Katwijk zijn prestatieafspraken over huurprijsbehoud voor ouderen die groot wonen en verhuizen naar een seniorenwoning. Bodegraven heeft gedurende drie jaar een huurgewenningsbijdrage voor ouderen die van een sociale huurwoning doorstromen naar een middenhuurwoning. Een dergelijke huurgewenning komt vaker voor.



4.5 Transformatie van leeg vastgoed naar woningen

In 2019 stond in heel Nederland 6 procent van alle kantoren en alle winkels leeg, waarvan twee derde al meer dan een jaar. Ook maatschappelijk vastgoed kent leegstand, zoals oude gemeentehuizen, voormalige bibliotheken,

afgeschreven sporthallen of verouderde verzorgingshuizen. Langdurige leegstand geeft ergernis bij omwonenden en woningzoekenden, en kan leiden tot verpaupering, vandalisme en andere ongewenste activiteiten.

Het CBS houdt cijfers bij over de transformatie van gebouwen naar woningen.¹ De afgelopen 5 jaar werden via transformatie van leeg vastgoed gemiddeld zo'n 10.000 woningen gerealiseerd. De nieuwe woningen zijn veelal kleinere huur- of koopwoningen in vaak fraaie oude gebouwen, geschikt voor, en gewild bij, starters.

In de praktijk

Het verschilt hoe actief gemeenten inzetten op de transformatie van leeg vastgoed naar woningen. Daarvoor is mogelijk een wijziging in het bestemmingsplan nodig. In de periode 2015-2020 zijn er in Apeldoorn via transformaties van kantoorpanden naar woningen, veel goedkope huurwoningen (studio's) bijgekomen waar veel jongeren wonen. Cityside apartments is hiervan een grote aanbieder. In bepaalde bestemmingsplannen zaten dubbelbestemmingen waardoor het makkelijk was om de functie te veranderen naar wonen.

Op diverse sites staan mooie voorbeelden van succesvolle transformaties in het land, zowel naar koop- als huurwoningen.² Groot voordeel van transformatie is het behoud van het karakter van een gebouw wat het historisch karakter van het gebied bewaart (erfgoed), gemakkelijker draagvlak bij omwonenden creëert en bijdraagt aan circulariteit (hergebruik).

1. Zie: www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2019/43/13-duizend-woningen-door-transformatie-van-gebouwen. Met wat doorklikken wordt de veranderde telmethode in 2019 uitgelegd. Een jaar ervoor ging het over circa driekwart van de aantallen: www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2018/45/ruim-7-500-woningen-door-transformatie-van-gebouwen
2. Zie: www.rvo.nl/initiatieven/overzicht/27769; www.bouwtotaal.nl/2018/05/transformaties-van-kantoren-tot-woningen-flink-in-trek; www.platform31.nl/publicaties/essay-leren-van-stedelijke-transformaties; www.bouwstenen.nl



4.6 Tijdelijk gebruik van beschikbare panden

Permanente transformatie (in de vorige paragraaf) gaat doorgaans gepaard met ingrijpende verbouwingen en veel tijd, geld en inspanningen. Een andere optie is om leegstaand vastgoed een tijdelijke gebruiksfunctie te geven, zoals bewoning. Bij tijdelijk gebruik volstaan vaak eenvoudige ingrepen, waardoor de transformatie veel goedkoper is. Zo kost een permanente transformatie al gauw 50.000 tot 70.000 euro per woonruimte, terwijl tijdelijk gebruik een investering vergt van ongeveer 5.000 tot 10.000 euro. Bovendien kunnen toekomstige bewoners de prijs drukken door zelf mee te helpen.

Woonruimte kan tijdelijk worden verhuurd op grond van de Leegstandswet of via anti-kraak met een bruikleenovereenkomst.

In de praktijk

Goede voorbeelden van tijdelijke bewoning van leegstaand vastgoed zijn de Robijnhof in Leiden, Ravel in Utrecht, Genderhof in Eindhoven en Bruishuis in Arnhem. Ook andere voorbeeldprojecten laten zien dat tijdelijke bewoning gemakkelijker is (met eenvoudige verbouwingen), sneller gaat (in een paar weken klaar), dat veel planologische of juridische bezwaren ongegrond zijn en dat de businesscase al snel rendabel is. Het levert geld op, terwijl leegstand geld kost. Tijdelijk gebruik kan daarmee een snelle toevoeging zijn aan het reguliere woonsysteem voor spoedzoekers, onder wie veel starters.¹



4.7 Flexwonen

Het Rijk definieert flexwonen als volgt: "Met flexwonen wordt bedoeld op verschillende soorten tijdelijke woonoplossingen. Kenmerkend is het tijdelijk karakter van tenminste één van de volgende aspecten: de woning zelf, de bewoning (via het gebruik van een tijdelijk huurcontract) of het tijdelijk gebruik van de locatie waarop een woning wordt geplaatst. Het gaat meestal

1. Zie: www.platform31.nl/publicaties/factsheet-flexwonen-tijdelijk-gebruik-van-vastgoed



om woningen van bescheiden omvang die zowel via transformatie als door nieuwbouw kunnen worden gerealiseerd.”¹

Flexwonen draagt bij aan snel beschikbare woonruimte voor iemand die bijvoorbeeld dicht bij zijn nieuwe baan wil wonen. De betreffende woningen hebben dikwijls een matige prijs-kwaliteitverhouding zodat alleen mensen met spoed reageren. De meeste bewoners zijn blij ‘dat ze iets hebben’ en rustig kunnen verder zoeken naar een permanente woning. Hier geldt: flexwonen is niet een alternatief voor een reguliere woning. Het is een alternatief voor níet-wonen.

In de praktijk

Tientallen gemeenten experimenteren met nieuwe flexibele woonoplossingen. Inmiddels zijn er al meer dan 275 projecten bekend.² Een mogelijkheid is het plaatsen van tijdelijke woonunits, die er in allerlei typen en prijsklassen zijn.³ Deze woonunits zijn gemakkelijk verplaatsbaar of demontabel en elders weer op te bouwen. Ook houden corporaties oude sloopflats langer aan, zodat leegkomende woningen in de tussentijd tijdelijk kunnen worden verhuurd. En er bestaan inmiddels tientallen Magic Mix-projecten waar verschillende doelgroepen samen in één gebouw wonen⁴, bijvoorbeeld jongeren met ouderen, studenten met jonge statushouders of allerlei doelgroepen door elkaar. *Short stay* is een vorm van flexwonen, bijvoorbeeld voor internationale studenten, kenniswerkers of arbeidsmigranten.

Eindhoven was de eerste stad die samen met 4 corporaties in 2015 formeel beleid voor flexwonen ontwikkelde. Na vijf jaar is het beleid geëvalueerd en wordt bezien hoe flexwonen in de volgende periode uitgevoerd gaat worden.

1. Zie: www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2019/05/29/kamerbrief-over-stimuleringsaanpak-flexwonen
2. Op kaart te zien op: <https://flexwonen.nl/praktijkvoorbeelden>
3. Een aanbod van marktpartijen is te vinden op: <https://flexwonen.nl/unitbank>
4. Zie: www.platform31.nl/publicaties/de-magic-mix, en: www.platform31.nl/publicaties/de-magix-mix-de-update

Het Magic Mixproject De Genderhof in Eindhoven kreeg al in 2015 de innovatieprijs i-Opener. Mensen uit verschillende doelgroepen wonen in dit oude verzorgingshuis samen en delen bepaalde voorzieningen. De Genderhof was echter niet de eerste *magic mix*; die eer gaat naar de Short Stay Facility in Dordrecht, dat eind vorige eeuw al tot stand is gekomen.⁵



4.8 Woningdelen

We wonen steeds ruimer. De gemiddelde woonoppervlakte neemt per persoon en per huishouden al decennialang toe. Op dit moment bewoont elke Nederlander gemiddeld 65m². In de steden is dit uiteraard minder, maar zelfs Amsterdammers wonen gemiddeld op 49m²; dat is meer dan ooit. Tegelijkertijd daalde het aantal personen per huishouden, naar 2,1 op dit moment. Nederland heeft nog nooit zo groot gewoond. In circa 40 procent van alle woningen, waaronder studio's en villa's, woont momenteel één persoon.⁶

Als meer mensen samen in hetzelfde huis zouden wonen, worden huizen beter benut, en is er sprake van woningverdubbeling. We spreken van woningdelen als meerdere huishoudens in één huis wonen. Splitsing is het bouwkundig en kadastraal (juridisch) transformeren van één woning naar meerdere woningen. Dit is een vorm van intensivering van het gebruik. Een andere vorm hiervan is bewoning in een bijgebouw. Dan wordt niet het huis, maar de kavel gedeeld. Er kan ook sprake zijn van woningomzetting. Dat houdt in dat een woning met één huishouden wordt veranderd in een woning waar kamers verhuurd worden. Een omzettingsvergunning is vaak verplicht bij verhuur aan meer dan twee personen, maar regels verschillen per gemeente. Inwoning bij een hospita is ook een vorm van intensivering. Onder een hospitaregeling verhuurt een bewoner kamers aan een ander huishouden. Dan is geen omzettingsvergunning nodig.⁷ Voor praktijk, zie de box op de volgende pagina.

5. Zie: www.woonbron.nl/short-stay-facility
6. Cijfers uit CBS en WoON
7. Zie: www.platformwoonstarters.nl/platform-woonstarters/een-woning-delen-met-vrienden



Woningsplitsing in Son en Breugel: Duo-wonen

In Nederland wonen bijna 1,5 miljoen 65-plussers alleen of met zijn tweeën in een eengezinshuis: dat is circa 20 procent van alle huishoudens.¹ Het overgrote deel is er lang geleden als jong gezin komen wonen. Inmiddels zijn de kinderen het huis uit, en blijven ouderen in hun eentje over. Vaak in een huis waarvan een deel niet wordt gebruikt. Er is veelal wel emotionele binding met het huis en de buurt. Verhuizen is niet aantrekkelijk: er is weinig aanbod en wat er is, is duur en klein, of niet bekend, en (te) vaak buiten de eigen wijk. Bovendien zijn de mensen waarover we het hebben al vele jaren niet meer verhuisd. Verhuizen is dan iets waar je erg tegen opziet.

In de gemeente Son en Breugel is de Stichting Statiegeld op Jeugd actief.² Amanda Schiltmans vertelt: “Wij beijveren ons om leegstaande bovenverdiepingen te hergebruiken van koophuizen waar een of twee ouderen eigenlijk voornamelijk de benedenverdieping gebruiken. Duo-wonen gaat uit van het kadastraal splitsen van gezinswoningen, om zo een aparte bovenetage voor starters te maken. Hier komen verschillende motieven samen. Lege woonruimte wordt gebruikt, jongeren krijgen een woning, ouderen krijgen aanspraak en (wat) hulp, en ouderen kunnen hun vermogen ‘uit de stenen losmaken’ en gebruiken voor een fijne oude dag.” De stichting selecteert ouderen en jonge starters op motivatie. In geval van ondersteuning door de starters vindt huurkorting plaats, wat jongeren de kans biedt om te sparen voor een eigen woning. De stichting faciliteert dit ‘huursparen’.

Er zijn vier constructies mogelijk:

- Senioren splitsen zelf hun woning, betalen de verbouwing en innen de huurinkomsten. De verbouwing wordt betaald vanuit de overwaarde van het huis of met eigen geld.

- De senioren behouden de begane grond, de corporatie koopt de bovenverdieping, betaalt de verbouwing en exploiteert de bovenwoning.
- De corporatie koopt het hele huis en verhuurt de benedenwoning (aan de senior) en de bovenwoning(en) aan de jonge starter(s).
- De corporatie koopt het hele huis, de senior blijft beneden wonen en betaalt geen huur. De koopprijs is lager en afhankelijk van de leeftijd van de senior.

In Son en Breugel is inmiddels een pilot gestart waarbij woonstichting ‘thuis betrokken is. Corporatie Woonbedrijf start in het najaar twee proefprojecten in Eindhoven en heeft (bij succes) de intentie om jaarlijks 75 eengezinswoningen te gaan splitsen. Er lopen gesprekken met diverse gemeenten, waaronder Almere, Zeist, Waalwijk en Blaricum, alsmede enkele provincies.

Intensivering van de bestaande woningvoorraad kan ook door het delen van de kavel. De gemeente Bergeijk voert een actief beleid om het gebruik van de bestaande woningvoorraad op verschillende manieren onder de aandacht van de bevolking te brengen.³ Wethouder Mathijs Kuijken: “We hebben het pas net voor de zomer bekend gemaakt. Ik hoor al van verschillende kanten positieve reacties. Het meest voor de ‘generatiewoningen’, dat zijn bijgebouwen op eigen terrein waar zoon of dochter dan tijdelijk in gaat wonen. Voor de jongeren in het dorp zijn nieuwe woningen veel te duur”. Kuijken merkt vooral voorzichtigheid bij collega’s elders: “De meesten kijken naar traditionele oplossingen, naar wat ze kennen. Er is veel koudwatervrees voor iets creatiefs. Het gesprek gaat meteen over controle, handhaving en oneigenlijk gebruik. Dat is jammer.”

1 Zie: WoON 2018, https://datawonen.nl/report/Cijfers_over_Wonen_en_Bouwen_2019.pdf

2 Stichting Statiegeld op Jeugd (SOJ), <https://www.st-soj.nl/>, contactpersoon: Amanda Schiltmans, voorzitter@st-soj.nl

3 Zie: https://www.bergeijk.nl/home/beter-benutten-bestaande-woningvoorraad_48926/ Info bij: m.kuijken@bergeijk.nl of p.smolders@bergeijk.nl



5 Financiële ondersteuning

5. Financiële ondersteuning



5.1 Subsidie voor starterswoningen

Er zijn gemeenten die ontwikkelaarsubsidies verstrekken voor het realiseren van woningen voor starters. De realisatie van starterswoningen kost geld. Financiële ondersteuning van partijen die woningen ontwikkelen, kan bijdragen aan de realisatie van meer starterswoningen. Tevens kunnen gemeenten er ook voor kiezen om de starters zelf financieel te ondersteunen. Hieronder volgen enkele maatregelen die gemeenten toepassen. Voor praktijk, zie de box op de volgende pagina.



5.2 Volkshuisvestingsfonds

In een volkshuisvestingsfonds zitten financiële middelen die worden ingezet ten behoeve van de realisatie van sociale woningen. De manier waarop de financiële middelen in het fonds komen, kan verschillen. Het kan zijn dat marktpartijen hun bijdrage aan de sociale huurwoningen afkopen door een verplichte bijdrage aan het fonds als zij geen of onvoldoende sociale woningen realiseren in hun nieuwbouwproject.

In de praktijk

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft een volkshuisvestingsfonds. Ontwikkelaars die minder dan 20 procent sociale huur realiseren, moeten ongeacht de grootte van het project een financiële bijdrage storten in het fonds. Daaruit kunnen partijen die meer dan 20 procent ontwikkelen een bijdrage krijgen of kan een tekort worden gedekt dat ontstaat doordat in een lopende gemeentelijke grondexploitatie meer sociale huurwoningen worden opgenomen. Om uitkeringen uit het fonds te kunnen doen, moeten er eerst bijdragen in het fonds gestort worden. Inmiddels zijn uit het fonds de eerste bijdragen betaald. Het eerste project betreft een klein woningbouwproject in het centrum met zeven woningen boven winkels waarvan drie sociale huur. De bijdrage uit het fonds bedraagt circa 5.000 euro per woning.¹

1. Informatie bij: Pieter van Haeften, pvanhaeften@bodegraven-reeuwijk.nl



Subsidieregeling voor starterswoningen

De gemeente Zutphen heeft in 2018 de 'Subsidieregeling jongerenhuisvesting' in het leven geroepen. Deze regeling stelt 500.000 euro beschikbaar voor ontwikkelaars om woningen voor jongeren van 18 tot 23 jaar te ontwikkelen en verhuren. Voor een onzelfstandige wooneenheid (kamer) is 7.500 euro beschikbaar en voor een zelfstandige wooneenheid (studio) 15.000 euro.

De gemeente stelt enkele voorwaarden:

- De woningen moeten 10 jaar lang beschikbaar zijn voor jongeren van 18 tot 23 jaar.
- De huur mag voor beide soorten wooneenheden niet hoger zijn dan 417 euro, zodat de bewoners (van de studio's) huurtoeslag kunnen aanvragen.
- Een studio moet minimaal 18 m² groot zijn.
- De jongeren krijgen een tijdelijk huurcontract, zodat de woonruimte beschikbaar blijft.

Uko Post van de gemeente Zutphen: "In de praktijk blijkt dat de regeling ook bijdraagt aan het benutten van leegstaand vastgoed. Tot nu toe hebben twee ontwikkelaars gebruik gemaakt van de regeling. Eentje verbouwde een oud café tot zeven kamers, de ander een klein pakhuis tot tien studio's. In totaal kunnen er ruim veertig wooneenheden gerealiseerd worden met de subsidieregeling." Post is tevreden: "De gemeente Zutphen heeft geen hbo-instellingen en ook geen jongerenhuisvesting. De gemeenteraad wil graag jongeren aan de stad binden, iets wat Zutphen moeilijk lukt. Deze manier draagt daar wel aan bij."

De Zutphense regeling klinkt eenvoudig, en dat is het ook. Uko Post: "Ik denk dat het succes van de regeling komt doordat de voorwaarden simpel zijn gehouden. De regeling is duidelijk voor ontwikkelaars en goed uitvoerbaar voor de gemeente zelf."¹

Ook andere gemeenten realiseren zelf woningen voor (onder andere) jonge starters. De gemeente Assen haalde 5 jaar geleden het nieuws door zelf sociale huurwoningen te bouwen, eerst 36 stuks, en daarna nog eens 70. Dit ondanks waarschuwingen van het ministerie dat huizen bouwen geen kerntaak is voor een gemeente. Assen maakt 5,5 miljoen euro vrij, geld dat gedurende 40 jaar terugkomt.

In 2020 bouwt de gemeente Purmerend zelf 200 tijdelijke woningen. Het gaat om vier locaties, waarvan de eerste begin van het jaar beschikbaar kwamen. Ze worden deels direct toegewezen en deels verloot. Camelot beheert ze.²

1. Informatie over de regeling via info@zutphen.nl en vragen naar de "Subsidieregeling jongerenhuisvesting gemeente Zutphen 2018".
2. Zie: www.purmerend.nl/aanmelden-tijdelijke-woningen-gaat-van-start



5.3 Starterslening

De Starterslening is een tweede hypotheek bovenop de reguliere hypotheek voor iemands eerste koophuis. De lening wordt uitgevoerd door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn). Ben Boekraad van SVn: “De Starterslening kan het verschil overbruggen tussen iemands maximale hypotheek en de koopprijs. Een starter kan dus net wat meer lenen.” De eerste drie jaar betaalt de koopstarter geen rente. Om in aanmerking te komen voor hypotheekrenteaftrek over de Starterslening, begint de starter wel direct met aflossen. SVn boekt de aflossing de eerste drie jaar op een zogenaamde Combinatielening, die in de daaropvolgende 27 jaar wordt afgelost. Vanaf jaar vier gaat men zowel rente als aflossing betalen, tenzij men dit niet kan. SVn bepaalt (naar landelijke normen) wat men wel of niet verantwoord kan betalen; gebaseerd op de eigen financiële situatie. Zo blijven de lasten van de lening passen binnen de financiële draagkracht van de starter.¹ Gemeenten bepalen zelf wat de voorwaarden en het maximale leenbedrag zijn. Dat laatste is minimaal 2.500 euro en maximaal 20 procent van de koopprijs, binnen de grenzen van de NHG. De regeling staat open voor nieuwbouw en bestaande bouw.

Prijsopdrijvend effect?

Een recente discussie gaat over het prijsopdrijvend effect van een financieeringsregeling die de vraag stimuleert. Een groep van hoge ambtenaren is er daarom geen voorstander van, maar blijkens een onderzoek van het Kadaster valt het prijsopdrijvend effect wel mee: starters betalen met die extra leenmogelijkheid niet méér voor dezelfde woning.² Ben Boekraad: “Bovendien is het aandeel verkochte huizen met een Starterslening slechts een paar procent van alle verkochte woningen. De nieuwe bewoners hadden anders hun huis niet kunnen kopen.” Voor praktijk, zie de box op de volgende pagina.

1. Toegelicht in: www.svn.nl/jaarverslag2018. Informatie bij: b.boekraad@svn.nl
2. BMH 7 Ruimte voor wonen. Brede maatschappelijke heroverwegingen, april 2020: www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2020/04/20/bmh-7-ruimte-voor-wonen; www.kadaster.nl/-/starterslening-drijft-woningprijzen-niet-op



5.4 Verzilverlening voor ouderen

De Verzilverlening is een hypothecaire lening op basis van de overwaarde van de woning. De Verzilverlening van Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) biedt ouders de mogelijkheid om de overwaarde op hun woning in te zetten als schenking aan hun kinderen voor de aankoop van een eigen woning binnen de eigen gemeente. Dit kan in combinatie met een Starterslening. Voor praktijk, zie de box twee pagina's verder.



De Starterslening in de praktijk

Op dit moment maken 248 gemeenten – dat is 70 procent – gebruik van de Starterslening, een aantal dat sinds een paar jaar weer stijgt. In de laatste 15 jaar hebben bijna 50.000 koopstarters op deze manier een huis gekocht. SVn toetst de aanvraag op financiële haalbaarheid, zorgt voor de uitbetaling, beheert de lening en rapporteert aan de gemeente. Daarnaast doen negen provincies mee. Boekraad: “Het risico voor de gemeente is minimaal, omdat de Startersleningen voor 90 procent door NHG worden geborgd en 10 procent door SVn.”

De gemeente Katwijk stelt voorwaarden via de Verordening Starterslening:

- De koper is minimaal 18 jaar (geen maximale leeftijd).
- De koper woont al minstens drie jaar in Katwijk, of minstens zes jaar in de afgelopen tien jaar
- alleen voor bestaande woningen.
- De maximale Starterslening bedraagt 30.000 euro.
- De aankoopkosten van de woning zijn maximaal de NHG-kostengrens.
- In het nabijgelegen Haarlemmermeer is het net wat anders. Inwoners moeten er minimaal twee jaar wonen, of acht jaar in een tijdvak van vijftien jaar. Bovendien geldt de regeling daar ook voor nieuwbouw en is het maximum-leenbedrag 40.000 euro.

Gemeenten stellen voor de Starterslening financiering beschikbaar, veelal via een rekening courant bij SVn. Een deel van de responsgemeenten die aangaven de Starterslening te gebruiken, gaven tevens aan dat hun rekening courant momenteel leeg is, waardoor ze niet kunnen bijdragen aan nieuwe Startersleningen. De gemeenten moeten zelf het budget vrijmaken op hun begroting.

Ook provincies kunnen een rol spelen. “De provincie Limburg zet zich samen met partners, zoals de gemeenten, in voor de juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment beschikbaar”, zegt gedeputeerde Andy Drippy (Ruimte, Wonen en Europa). De provincie Limburg draagt 75 procent bij in deze Startersleningen sinds 2007. Samen met bijna alle Limburgse gemeenten zijn er inmiddels 3.500 starters aan een eigen eerste woning geholpen. Het fonds heeft een revolverend karakter, zodat rente en aflossingen opnieuw kunnen worden ingezet om nieuwe starters te helpen.¹

1. Limburgse Agenda Wonen: www.limburg.nl/onderwerpen/wonen/woonbeleid, contactpersoon: Julie Meijers, jjm.meijers@prvlimburg.nl



De Verzilverlening inzetten voor starters

Door een combinatie van vergrijzing en een toenemend eigenwoningbezit neemt het aantal ouderen met een eigen huis toe. Bij de meeste huiseigenaren op leeftijd is het huis afbetaald, of hooguit met een kleine hypotheek belast. Deze overwaarde zit echter vast in de stenen. SVn heeft samen met de gemeente Roosendaal de 'Verzilverlening t.b.v. starters' in het leven geroepen.¹ Toine Theunis, wethouder in Roosendaal: "Met de Verzilverlening kunnen ouderen op een eenvoudige wijze een deel van de overwaarde van hun woning vrijmaken. Met het geld wat vrijkomt, kunnen zij de woning verbeteren, zoals levensloopbestendige maatregelen, verduurzaming en beveiliging. Maar ouderen kunnen ook hun kinderen helpen bij hun start op de woningmarkt. Dat kan in Roosendaal al met de Starterslening, maar dat kan nog beter als ouderen via de Verzilverlening een schenking kunnen doen of geld lenen aan hun kinderen die geen Starterslening kunnen krijgen."²

De Verzilverlening heeft geen gevolgen voor het maandelijkse besteedbare inkomen van de oudere woningeigenaar: gedurende de looptijd is namelijk geen rente en aflossing verschuldigd. De rente wordt bijgeschreven op de hoofdsom van de lening, terwijl aflossing van de lening plaatsvindt bij verkoop van de woning dan wel bij overlijden van de particuliere woningeigenaar. De lening wordt iedere maand hoger en (bij gelijkblijvende woningwaarde) wordt de overwaarde lager. Theunis: "Ouderen stellen dit zeer op prijs omdat zij niet naar de bank hoeven voor een tweede hypotheek en bovendien ook nog rente en aflossing moeten gaan betalen."

De Verzilverlening wordt aanvankelijk ingevoerd vanuit de gemeente. De provincie Limburg verkent momenteel in het kader de mogelijkheden om deze ook vanuit de provincie in te voeren.

1. Meer informatie staat op www.svn.nl/verzilverlening

2. Meer informatie staat op: <https://roosendaal.nl/verzilverlening>, contactpersoon Toine Theunis, T.Theunis@roosendaal.nl



5.5 Duokoop

Bij Duokoop koopt de koper de woning en Stichting DNGB Fonds de grond. De koper betaalt vervolgens maandelijks canon aan Stichting DNGB Fonds, de erfverpachter. Hierdoor worden de maandlasten van de koper lager, waardoor meer huizen bereikbaar zijn. De grond is meestal eigendom van institutionele beleggers, zoals pensioenfondsen. De canon is net als de hypotheekrente aftrekbaar voor de inkomstenbelasting. De bewoner kan de grond op ieder gewenst moment alsnog kopen. De praktijk laat zien dat dit ook gebeurt: 35 procent heeft de grond binnen 6 jaar teruggekocht. Duokoop kan in combinatie met een starterslening gebruikt worden, mits de gemeente hiermee akkoord gaat. Duokoop lijkt op gemeentelijke erfpacht (par. zie 3.4), maar hier is de grond geen eigendom van de gemeente, maar van een belegger, terwijl de stichting de erfpacht regelt.

In de praktijk

Meerdere gemeenten voeren de bestemming 'sociale koopwoning' in (par. 2.8) en bepalen daarvoor een maximum koopprijs. Met Duokoop kan overwogen worden dit bedrag te verhogen voor een kwalitatief hoogwaardigere sociale koopwoning. Rico Sanders van DNGB: "Noordwijk heeft een aantal woningen aangewezen waarbij ze kopers verplichten de woning met Duokoop te kopen. Daarnaast mogen de nieuwe bewoners de eerste vijf jaar de grond niet aankopen." De verplichting te kopen met Duokoop legt de gemeente op door inkomenseisen te stellen waarbij de woningen zonder de regeling niet binnen het bereik liggen.

Duokoop is op dit moment in gesprek met of voert vergelijkbare regelingen als in Noordwijk uit in de gemeenten Tilburg, Utrecht, Westvoorne, Lansingerland, Culemborg, Harderwijk en Amersfoort. In Harderwijk is het mogelijk om een Starterslening af te sluiten in combinatie met Duokoop. Een voorwaarde daar is dat de Starterslening eerst wordt afbetaald voordat de bewoner de grond van DNGB mag kopen.



Bijlage: betrokkenen

Deze publicatie is opgesteld in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK). Contactpersonen zijn Lisa Klein Goldewijk en Jasmijn Willemsen.

Tevens was er een klankbordgroep met daarin afgevaardigden van het ministerie van BZK, Ben Boekraad van Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn), Armine Stepanyan en Guust Linders van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) en Lyan Rijkmans en Marco Poppelier van de gemeente Lelystad (namens de G40). De klankbordgroep dacht mee met de inhoud van deze publicatie.

Een aantal gemeenten die we hebben benaderd, hebben een vragenlijst ingevuld om aan te geven met welke maatregelen voor starters zij ervaring hebben. Daarnaast hebben verschillende gemeenten toegelicht hoe zij de desbetreffende maatregel uitvoeren. De volgende gemeenten hebben hieraan meegewerkt: Almere, Alphen aan den Rijn, Apeldoorn, Arnhem, Assen, Barneveld, Bodegraven-Reeuwijk, De Ronde Venen, Delft, Dongen, Dordrecht, Ede, Enschede, Goirle, Gorinchem, Gouda, Groningen, Haarlem, Hengelo, Hilvarenbeek, Hoorn, Kaag en Braassem, Katwijk, Krimpen aan den IJssel, Leiden, Lelystad, Maassluis, Maastricht, Molenlanden, Nieuwegein, Oss, 's-Hertogenbosch, Tilburg, Velsen, Waalwijk, Zoetermeer, Zuidplas en Zutphen.

Voor deze publicatie zijn aanvullende interviews gehouden met:

- Ben Boekraad, relatiemanager voor Limburg en Noord-Brabant, SVn
- Vicky van den Bos, Transaction Manager, Fakton Capital
- Tom Brughuis, beleidsadviseur, gemeente Enschede
- Andy Drippy, gedeputeerde Ruimte, Wonen en Europa, provincie Limburg
- Laurens Ivens, wethouder Wonen, gemeente Amsterdam
- Mathijs Kuijken, wethouder Ruimtelijke ordening, gemeente Bergeijk
- Bram van Oudheusden, bestuursadviseur Wonen, gemeente Arnhem
- Uko Post, Adviseur ruimte, wonen en duurzaamheid, gemeente Zutphen
- Marije Raap, programmamanager Woningbouw, gemeente Amsterdam
- Daniel van der Ree, Beleidsadviseur Wonen, gemeenten Amstelveen en Aalsmeer
- Rico Sanders, Sales Manager Intermediair, DNGB
- Amanda Schiltmans, voorzitter, Stichting Statiegeld op Jeugd
- Peter Smolders, beleidsadviseur Wonen en Ruimtelijke ordening, gemeente Bergeijk
- Mimi Stevens, beleidsadviseur Wonen, gemeente Barneveld
- Toine Theunis, wethouder Ruimtelijke ordening en Wonen en Cultuur, gemeente Roosendaal
- Yvonne van Veen, adviseur Woonbeleid bijzondere doelgroepen, woningcorporatie Eigen Haard
- Arjan Westerneng, beleidsregisseur Wonen, gemeente Ede

Colofon

Dit is een uitgave van Platform31

Den Haag, september 2020

Auteurs: Vera Beuzenberg, Frank Wassenberg en Mees Zonneveld

Beelden: Beeldbank Platform31, Shutterstock

Vormgeving: Gé grafische vormgeving

Platform31

Kennis- en netwerkorganisatie Platform31 ziet de **trends** in stad en regio.

We **verbinden** beleid, praktijk en wetenschap rondom actuele vraagstukken en komen tot een **aanpak** waarmee bestuurders, beleidsmakers en uitvoerders direct aan de slag kunnen. De oplossingen houden we niet voor onszelf:

iedereen profiteert mee van de resultaten.

Postbus 30833, 2500 GV Den Haag

www.platform31.nl

Hoewel grote zorgvuldigheid is besteed aan het samenstellen van deze uitgave, kan de uitgever geen aansprakelijkheid aanvaarden bij eventuele onjuistheden. Aan de inhoud van deze publicatie kunnen dus geen rechten worden ontleend. Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt mits de bron wordt vermeld.