

Bijlage 2. Mogelijkheden gemeenten voor regie op de woonruimteverdeling voor starters

De bijlage toont de opties die gemeenten hebben om meer regie te hebben op de woonruimteverdeling. Zo geef ik mede invulling aan de motie van het lid Smeulders c.s.¹ om te inventariseren welke wettelijke mogelijkheden er voor gemeenten zijn om de opkoop van woningen te voorkomen.

Woonvisie

Een gemeente kan in een woonvisie opnemen dat een bepaald percentage van de nieuwbouw of van (vrijkomende) huurwoningen van corporaties bestemd is voor starters. Ook middenhuur of andere huisvesting voor specifieke doelgroepen, zoals goedkope woningen voor jongeren, kan worden opgenomen in de woonvisie. De woonvisie is juridisch geen bindend document. Wel moet een woningcorporatie naar aanleiding van de woonvisie aangeven wat de bijdrage kan zijn voor het gemeentelijk woonbeleid. Dit bod vormt een opstap naar de prestatieafspraken.

Prestatieafspraken met woningcorporaties

Een gemeente, huurdersorganisatie en woningcorporatie kunnen met elkaar afspraken maken over o.a. de nieuwbouw van sociale huurwoningen en de huisvesting van bepaalde doelgroepen. Een gemeente kan zo via haar woonbeleid en de daarop geënte prestatieafspraken borgen dat het aanbod voor starters wordt vergroot, ook in de bestaande bouw. Bijvoorbeeld door maatregelen om doorstroming te stimuleren, het liberaliseren van dure huurwoningen van de DAEB naar de niet-DAEB, of de verkoop van woningen om vervolgens passende nieuwbouwwoningen voor de doelgroep te bouwen. Indien corporaties woningen verkopen kan via een kettingbeding worden opgenomen dat de koper de woning zelf moet bewonen, dat gaat vaak gepaard met een terugkooprecht voor de woningcorporatie en/of winstdeling bij doorverkoop door de bewoner.

Bestemmingsplan

Voor nieuwbouw kan de gemeente in het bestemmingsplan opnemen dat (een percentage van de) woningen in de categorie sociale koop en/of in de categorie middenhuur moeten worden gebouwd. In deze brief heb ik aangekondigd dat ik de bestemmingscategorie sociale koop aanpas. De bestemmingscategorie sociale koop houdt in dat de nieuwbouwwoning voor maximaal tien jaar behouden moet blijven in het koopsegment met een prijs tot de NHG-grens. Om te voorkomen dat een woning na de eerste verkoop buiten de categorie sociale koop valt kan een gemeente er een kwalitatieve verplichting aan koppelen. Ook maak ik een koppeling tussen de bestemmingscategorie sociale koop en de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken om de handhaafbaarheid van het instrument door gemeenten te ondersteunen. Met een bestemming middenhuur kan een woning met een aanvangshuurprijs voor ten minste tien jaar in het middenhuursegment worden behouden. Een projectontwikkelaar kan in geval van het gebruik van een bestemmingscategorie niets anders bouwen dan de in het bestemmingsplan opgenomen type woning op de desbetreffende bestemming.

Uitgifteovereenkomst of erfpachtovereenkomst

Als de grond in eigendom is van de gemeente, kunnen bij overdracht van de grond nadere voorwaarden worden vastgelegd in de privaatrechtelijke uitgifteovereenkomst of erfpachtovereenkomst. Voorwaarden kunnen bijvoorbeeld gaan over het aantal vierkante meters, de aanvangshuurprijs en de jaarlijkse huurverhoging, maar ook kan er een zelfbewoningsplicht en/of anticspeculatiebeding voor koopwoningen in deze overeenkomsten worden opgenomen.

Anterieure overeenkomst

Een anterieure overeenkomst is een set van afspraken tussen betrokken partijen bij een bouwproject. De afspraken gaan over verschillende elementen, zoals een financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen, zolang de afspraken maar betrekking hebben op een concrete gebiedsontwikkeling. Gemeenten sluiten 'anterieure overeenkomsten' met de grondeigenaar, een anterieure overeenkomst is derhalve ook mogelijk als een gemeente geen grond in eigendom heeft. De overeenkomst wordt afgesloten voorafgaand aan een wijziging van het bestemmingsplan. Een anterieure overeenkomst is privaatrechtelijk van aard en wordt gesloten op basis van vrijwilligheid. Gemeenten maken met een

¹ Kamerstukken II, 2018/2019, 3284, nr. 496

anterieure overeenkomst inhoudelijk dezelfde soort afspraken als in een gronduitgifte-overeenkomst of erfpachtovereenkomst. Wanneer er afspraken zijn gemaakt, past de gemeente het bestemmingsplan conform de anterieure overeenkomst aan, zodat kan worden gestart met de bouw.

Residueel grondbeleid

Een gemeente kan het aantrekkelijker maken om te bouwen voor een bepaalde doelgroep door residueel grondbeleid te voeren. Dan houdt een gemeente bij het bepalen van de grondwaarde rekening met de waarde van het object dat erop wordt gebouwd. Het is gebruikelijk dat een gemeente dat doet voor sociale huurwoningen, sociale koop, maar het kan ook voor middenhuur toegepast worden. Het valt aan te bevelen dat een gemeente 'in ruil' voor een goedkope grondprijs aanvullende eisen stelt, zoals het voorrang geven aan een bepaalde doelgroep om als eerste te kopen (starters die een sociale huurwoning in de gemeente achterlaten bijvoorbeeld).

Woonplicht met antispeculatiebeding

In de nieuwbouw kan een gemeente een woonplicht² instellen, waarbij de koper van de woning voor enkele jaren daadwerkelijk zelf in het huis moet wonen. Met een antispeculatiebeding kan een gemeente regelen dat de woning niet verkocht mag worden binnen een bepaalde periode. Een woonplicht en antispeculatiebeding kunnen voor nieuwbouwwoningen tegelijkertijd, maar ook afzonderlijk ingevoerd worden door gemeenten. De gemeente kan verder sturen op activiteiten van beleggers door een *ontheffingsmogelijkheid* op te nemen, waardoor een deel van de koopwoningen met een zelfbewoningplicht alsnog verhuurd kan worden, maar dan alleen na expliciete toestemming van een gemeente.

Starterslening Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn)

Een gemeente kan, samen met SVn, koopstarters een lening met gunstige voorwaarden aanbieden, waarmee het verschil tussen het inkomen van een starter en de benodigde hypothecaire lening wordt overbrugd. Met deze Starterlening worden er de eerste drie jaar geen maandlasten betaald. Na die drie jaar begint het betalen van rente en aflossing als het inkomen van de starter voldoende is gestegen. Op het moment dat de lasten niet gedragen kunnen worden, kan er een hertoets plaatsvinden. Ook kan (een deel van) de Starterslening op ieder moment boetevrij afgelost worden.

Vergunningstelsel splitsen, onttrekken of verkameren van woningen

In de bestaande bouw kan de huisvestingsverordening worden gebruikt om het splitsen of verkameren van woningen vergunningplichtig te maken. Hierdoor mogen woningen bijvoorbeeld niet zonder vergunning omgezet worden van zelfstandige in onzelfstandige woonruimten.

Toewijzen middenhuurwoningen aan het hiervoor aangewezen segment

Gemeenten kunnen borgen dat middenhuurwoningen terecht komen bij woningzoekenden die op dit segment zijn aangewezen. Dit doen zij door in de huisvestingsverordening de categorie middenhuur aan te wijzen, waarvoor dan een huisvestingsvergunning inzake woonruimteverdeling nodig is. Naast het aanwijzen van de woningen, moet ook worden vastgelegd aan welke groep woningzoekenden deze woningen bij voorrang moeten worden toegewezen. Deze criteria omschrijven waaraan een woningzoekende moet voldoen om voor de woning in aanmerking te komen, zoals een maximuminkomen of het aantal personen in het huishouden.

Efficiënt gebruik leegstaande panden

Een gemeente kan de bestemming van leegstaande gebouwen zonder woonbestemming wijzigen, zodat er bewoning kan worden gerealiseerd. Dit kan via een bestemmingswijziging, al dan niet met een specifieke bestemming voor goedkope koopwoningen of middenhuur. Ook zonder bestemmingswijziging kunnen leegstaande gebouwen een woonbestemming krijgen. Met een vergunning voor afwijkend gebruik kan tot tien jaar worden afgeweken van de bestemming.

² In mijn brief van 9 november jl. is per abuis een koppeling gemaakt tussen een woonplicht en huisvestingsverordening, ook was niet duidelijk dat de woonplicht enkel betrekking heeft op de nieuwbouw. In de evaluatie van de Huisvestingswet betrek ik de woonruimteverdeling in de koopsector.