

Verkenning instrumenten om starters op de woningmarkt te helpen

Datum: 8-4-2022

Naam opsteller: Inge Kerdel, beleidsmedewerker Team Advies RO

Inleiding

Het groeiende woningtekort en de stijgende woningprijzen, maken dat raadsleden zich zorgen maken om starters op de woningmarkt. Tijdens de Algemene Beschouwingen van 13 juli 2021 zijn er drie moties besproken. In alle moties wordt verzocht instrumenten te onderzoeken die bij kunnen dragen aan het helpen van starters op de woningmarkt. Het betreft:

- M21-064: het doen van onderzoek naar het verruimen van voorwaarden van de starterslening;
- M21-065: het doen van onderzoek naar de mogelijkheden om zelfbewoningsplicht in te voeren;
- M21-069: het doen van onderzoek naar de mogelijkheid om een woonfonds in te voeren.

Deze moties zijn omgezet in toezeggingen door Wethouder de Wit: T21-090 (onderzoek starterslening), T21-091 (onderzoek zelfbewoningsplicht) en T21-085 (onderzoek woonfonds). Omdat de genoemde instrumenten alle tot doel hebben om starters in de Krimpenerwaard te helpen aan een woning, hebben we de onderzoeken in samenhang met elkaar uitgevoerd. De conclusies en aanbevelingen van het ene onderzoek kunnen namelijk beïnvloedt worden door de uitkomsten van het andere onderzoek. We kiezen er daarom voor om het onderzoek, het advies en de aanbevelingen in zijn geheel aan u terug te koppelen via deze informatienota.

Tijdens de behandeling van de begroting op 9 november 2021 is er een motie aangenomen die ook tot doel heeft starters (en senioren) op de woningmarkt te helpen. Dit betreft:

- M21-101: voortvarend te onderzoeken hoe het splitsen van woningen geregeld kan worden en welke mogelijke overwegingen hieraan vooraf moeten gaan, en de raad hierbij te betrekken.

Deze motie kan opgeknipt worden in twee delen: woningsplitsing binnen de bebouwde kom en woningsplitsing in het buitengebied. Woningenplitsing in het buitengebied is reeds mogelijk, voornamelijk ook bij monumentale en karakteristieke panden. Er is hier al een intern toetsingskader voor. Daarom maakt woningsplitsing in het buitengebied geen onderdeel uit van dit onderzoek. Woningenplitsing in de bebouwde kom is wél meegenomen in deze verkenning.

Opbouw van de verkenning

In de tweede helft van 2021 is onderzoek gedaan naar de volgende onderwerpen: starterslening, zelfbewoningsplicht, woonfonds en woningsplitsing. Deze verkenning bestaat uit de volgende onderdelen:

- De aanleiding van alle thema's;
- De inhoud van de instrumenten;
- De situatie in de Krimpenerwaard per instrument;
- Nadere verkenning van en onderzoek naar de instrumenten;
- Conclusies en aanbevelingen per instrument;
- Alternatieve instrumenten;
- Algehele conclusie en aanbevelingen

In ieder hoofdstuk worden de vier instrumenten behandeld (starterslening, zelfbewoningsplicht, woonfonds en woningsplitsing).

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 – aanleiding
Pagina 3

Hoofdstuk 2 – de instrumenten
Pagina 4 – 7

Hoofdstuk 3 – situatie in de Krimpenerwaard
Pagina 8 – 10

Hoofdstuk 4 – nadere verkenning van en onderzoek naar de instrumenten
Pagina 11 – 18

Hoofdstuk 5 – conclusies en aanbevelingen
Pagina 19 – 21

Hoofdstuk 6 – alternatieve instrumenten
Pagina 22 – 25

Hoofdstuk 7 – samenvatting en aanbevelingen
pagina 26

Bijlage 1 t/m 4 – moties en toezeggingen
Pagina 27 – 30

Hoofdstuk 1 – aanleiding

In dit hoofdstuk wordt voor de vier instrumenten de aanleiding gegeven om het onderwerp nader te verkennen.

1. Starterslening

Op 13 juli 2021 heeft het college toegezegd een motie van VVD, CU, D66, CDA en VGBK over te nemen waarin het college wordt gevraagd te onderzoeken de voorwaarden van de starterslening te versoepelen waardoor het beter aansluit bij het huidige aanbod en in overweging te nemen de grens te verhogen naar de NHG-grens. De politieke partijen constateren dat de gemeente Krimpenerwaard een starterslening aanbiedt voor het kopen van een eerste woning. De koopsom bij de starterslening is maximaal € 225.000,-- of € 260.000,-- (afhankelijk van het energielabel van de woning). Zij stellen dat het principe goed werkt, maar dat de voorwaarden niet meer passend zijn bij de huidige markt van sterk gestegen koopprijzen. Wethouder de Wit heeft toegezegd de motie over te nemen en onderzoek te doen naar de mogelijkheden de starterslening aan te passen, zonder dat dit een prijsopdrijvend effect heeft.

2. Zelfbewoningsplicht

Sinds enkele jaren is er een nieuwe groep spelers op de woningmarkt actief: particuliere beleggers die bestaande koopwoningen kopen voor de verhuur. Dit wordt ook wel 'buy-to-let' genoemd. Omdat beleggers doorgaans kapitaalkrachtig zijn, wordt het door buy-to-let voor particuliere kopers lastiger om een woning te kopen om er zelf te gaan wonen. Sinds 2014 is er een opvallende stijging in het aantal zogenoemde 'buy-to-let'-transacties. 'Buy-to-let'-transacties kennen een aantal risico's:

- De toestroom van deze nieuwe groep kan zorgen voor prijsstijgingen en kan reguliere kopers tot risicovol gedrag aanzetten.
- Hoewel onder veel omstandigheden meer huuraanbod leidt tot een betere betaalbaarheid, kan dit juist omgekeerd werken. De koopprijs stijgt waardoor de vraag naar huurwoningen toeneemt, waardoor de huurprijzen stijgen, waardoor meer beleggers een woning kopen, enzovoorts.
- Het korte-termijn-rendement staat voorop. Buy-to-let-kopers kijken op een andere manier naar hun beleggingswoningen dan eigenaar-bewoners doen: de woning als verdienmodel in plaats van als thuis. Het risico daarvan is dat zij hun woningen niet goed onderhouden.
- Als de marktomstandigheden wijzigen – bijvoorbeeld als de rente stijgt of de huizenprijzen dalen – zullen de 'nieuwe' beleggers de woningen weer snel willen verkopen, met extra prijsdalingen tot gevolg.
- De leefbaarheid kan onder druk komen te staan, afhankelijk van de doelgroep waaraan de woningen worden verhuurd.

Op 13 juli 2021 heeft het college toegezegd een motie van VVD, CU, D66 en VGKB over te nemen waarin het college wordt gevraagd bij nieuwe projecten een ontwikkelaar de voorwaarde op te leggen dat zij bij de verkoop van de te bouwen woningen een zelfbewoningsplicht van minimaal 3 jaar op te leggen aan de koper.

3. Woonfonds

Op 13 juli 2021 heeft het college toegezegd een motie van Pro Krimpenerwaard over te nemen waarin het college wordt gevraagd een verkenning te doen naar het instellen van een woonfonds. Het fonds is bedoeld om te stimuleren dat er in de gemeente middeldure huurwoningen en goedkope koopwoningen worden gebouwd voor starters. Als voorbeeld werd het Woonfonds Rijkswijk genoemd, dat net daarvoor in Rijkswijk is aangenomen.

4. Woningsplitsing

Op 9 november 2021 is een motie van de VVD aangenomen waarin het college wordt verzocht te onderzoeken hoe het splitsen van woningen geregeld kan worden en welke mogelijke overwegingen hieraan vooraf moeten gaan. Aanleiding is het tekort op de woningmarkt, de relatief grote woningen in de Krimpenerwaard, de vergrijzende bevolking en elke extra woning is er één. Het splitsen van woningen wordt gezien als oplossing voor zowel ouderen en jongeren op de korte termijn.

In deze verkenning wordt dus enkel gekeken naar de mogelijkheden van woningsplitsing binnen de bestaande kernen. Woningsplitsing in het buitengebied is onderdeel van een andere memo.

Hoofdstuk 2 – de instrumenten

Gemeenten kunnen verschillende instrumenten inzetten om de bouw van betaalbare woningen te stimuleren. In de moties wordt gevraagd om te verkennen of een aantal instrumenten ook toegepast kunnen worden in de Krimpenerwaard, zodat meer woningen beschikbaar komen voor starters. In dit hoofdstuk kijken we kort naar het instrument en wat het instrument inhoudt. De huidige toepassing van het instrument in de gemeente Krimpenerwaard komt in het volgende hoofdstuk terug.

1. Starterslening

De starterslening is een bijzondere hypothecaire lening voor starters op de woningmarkt om hun eerste woning aan te schaffen. Een starter kan met een starterslening net dat beetje extra lenen waardoor het wel mogelijk wordt de eerste woning aan te kopen. De Starterslening overbruggt het verschil tussen de prijs van het huis en de (eerste) hypotheek bij de bank. Hierdoor wordt het voor veel starters toch mogelijk een woning te kopen of een net iets duurdere woning te kopen.

Gemeenten die een starterslening aanbieden, werken samen met het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn). De gemeenteraad stelt een verordening vast met voorwaarden waaraan starters lokaal moeten voldoen en stort geld naar de SVn waarmee zij namens de gemeente SVn Startersleningen kunnen verstrekken. De starterslening van de SVn zit in een zogenoemd 'revolving fund'. Het geld dat de gemeente erin stort, komt na verloop van tijd weer terug in het fonds, omdat de leners rente en aflossing terugbetalen. In het begin is geld nodig om het fonds op gang te helpen, op een gegeven moment komt het geld weer terug dat weer voor het verlenen van nieuwe startersleningen gebruikt kan worden.

Aan de SVn Starterslening zijn de volgende algemene voorwaarden verbonden:

- Aanvrager en eventuele partner hebben niet eerder een koopwoning gehad;
- Aanvrager en eventuele partner gaan zelf wonen in de woning waarvoor een Starterslening is verstrekt;
- De eerste hypotheek moet met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) zijn verkregen;
- Aanvrager en eventuele partner wonen in Nederland of hebben een voorlopige of voorwaardelijke verblijfsvergunning;
- De looptijd van de hypotheek bedraagt 360 maanden;
- De rentevaste periode van de hypotheek bedraagt 180 maanden;
- De SVn Starterslening bedraagt maximaal 20 procent van de koop(aanneem)som plus eventuele verbeter- of meerwerkkosten, óf de marktwaarde uit het taxatierapport. Voor de Starterslening rekent SVn met het laagste bedrag van deze twee.

Gemeenten kunnen daarnaast nog aanvullende voorwaarden stellen. Welke aanvullende voorwaarden de gemeente Krimpenerwaard hanteert, komt terug in het volgende hoofdstuk.

2. Zelfbewoningsplicht

Steeds meer gemeenten willen 'buy-to-let'-transactie en het prijsopdrijvende effect hiervan tegengaan en de kansen van particulieren op de woningmarkt verbeteren. Een middel dat toegepast kan worden om hieraan bij te dragen is de zelfbewoningsplicht.

Een zelfbewoningsplicht houdt in dat een huiseigenaar een woning gedurende een bepaalde vooraf vastgestelde termijn niet mag verhuren aan een ander c.q. hij hierin zelf dient te wonen.

Hierop zijn uitzonderingen mogelijk, zoals bewoning door een familielid.

Toepassing van de zelfbewoningsplicht

De zelfbewoningsplicht kan uitsluitend worden toegepast voor nieuwbouwwoningen als dit privaatrechtelijk overeengekomen wordt met de ontwikkelaar. Hierbij zijn twee opties mogelijk:

1. De grond is van de gemeente – koopcontract of erfpachtovereenkomst
De gemeente kan de zelfbewoningsplicht als eis stellen en opnemen in het koopcontract of erfpachtovereenkomst, met een kettingbeding naar de toekomstige bewoner.
2. De grond is niet van de gemeente – anterieure overeenkomst
Als voor een nieuwbouwplan een wijziging van het bestemmingsplan nodig is, kan de

gemeente de zelfbewoningsplicht meenemen in onderhandelingen over de anterieure overeenkomst. De ontwikkelaar van een bouwplan is, indien hij instemt met opname van een zelfbewoningsbeding in de anterieure overeenkomst, gehouden om bij de verkoop van de nieuwbouwwoningen te bepalen dat de eerste bewoner ook daadwerkelijk de woning zelf moet bewonen. In de praktijk kan het voorkomen dat de ontwikkelaar niet instemt met een opname van de zelfbewoningsplicht in de anterieure overeenkomst.

Koop en huur

Huurwoningen vallen niet onder de zelfbewoningsplicht. Woningcorporaties maken vaak wel afspraken over het niet doorverhuren van hun huurwoningen in de huurovereenkomst. Daarnaast mag bij de eventuele verkoop van huurwoningen van woningcorporaties in de overeenkomst wel worden opgenomen dat de nieuwe koper de woning zelf moet gaan bewonen en dat men zonder toestemming geen mede- of onderverhuur mag toepassen.

Nieuwbouw en bestaande woningen

De toepassing van de zelfbewoningsplicht is enkel mogelijk bij nieuwbouwwoningen. Per 1 januari 2022 hebben gemeenten de mogelijkheid gekregen om een regeling opkoopbescherming op te nemen in de Huisvestingsverordening. Dit geldt ook voor bestaande woningen. Het doel van de zelfbewoningsplicht en de opkoopbescherming is hetzelfde, het zijn echter twee verschillende instrumenten. De overgenomen motie gaat over de zelfbewoningsplicht. Op 13 juli 2021 is in de raad ook een motie behandeld over de opkoopbescherming. Deze motie is niet aangenomen. In deze verkenning richten we ons daarom op de zelfbewoningsplicht voor nieuwbouwwoningen. Bij de alternatieve instrumenten in hoofdstuk 6 wordt wel meer informatie over de opkoopbescherming gedeeld.

Verbod op doorverkoop en anti-speculatiebeding

Veel gemeenten combineren de zelfbewoningsplicht met een verbod op doorverkoop. Dit houdt in dat de eigenaar voor een bepaalde periode de woning niet mag verkopen. Sommige gemeenten leggen een boete op als de woning toch wordt verkocht en laten dit opnemen in de koopovereenkomst waarna bij verkoop de notaris bij de gemeente navraagt of er ontheffing is verleend. In andere gemeenten wordt een andere beperking bij doorverkoop toegepast, namelijk anti-speculatiebeding. In deze gevallen geldt dat als de koper de woning verkoopt er een vergoeding verschuldigd is over de winst die de koper maakt (verschil tussen koopprijs toen koper het kocht en verkoopprijs van de woning bij verkoop). Dit stellen gemeenten in als er bijvoorbeeld lagere prijzen worden gevraagd voor de nieuwbouwwoningen om de woningen beschikbaar te houden voor starters. Het verbod op doorverkoop of anti-speculatiebeding wordt vaak voor een periode van 5 jaar ingesteld – ook als het gecombineerd wordt met een zelfbewoningsplicht.

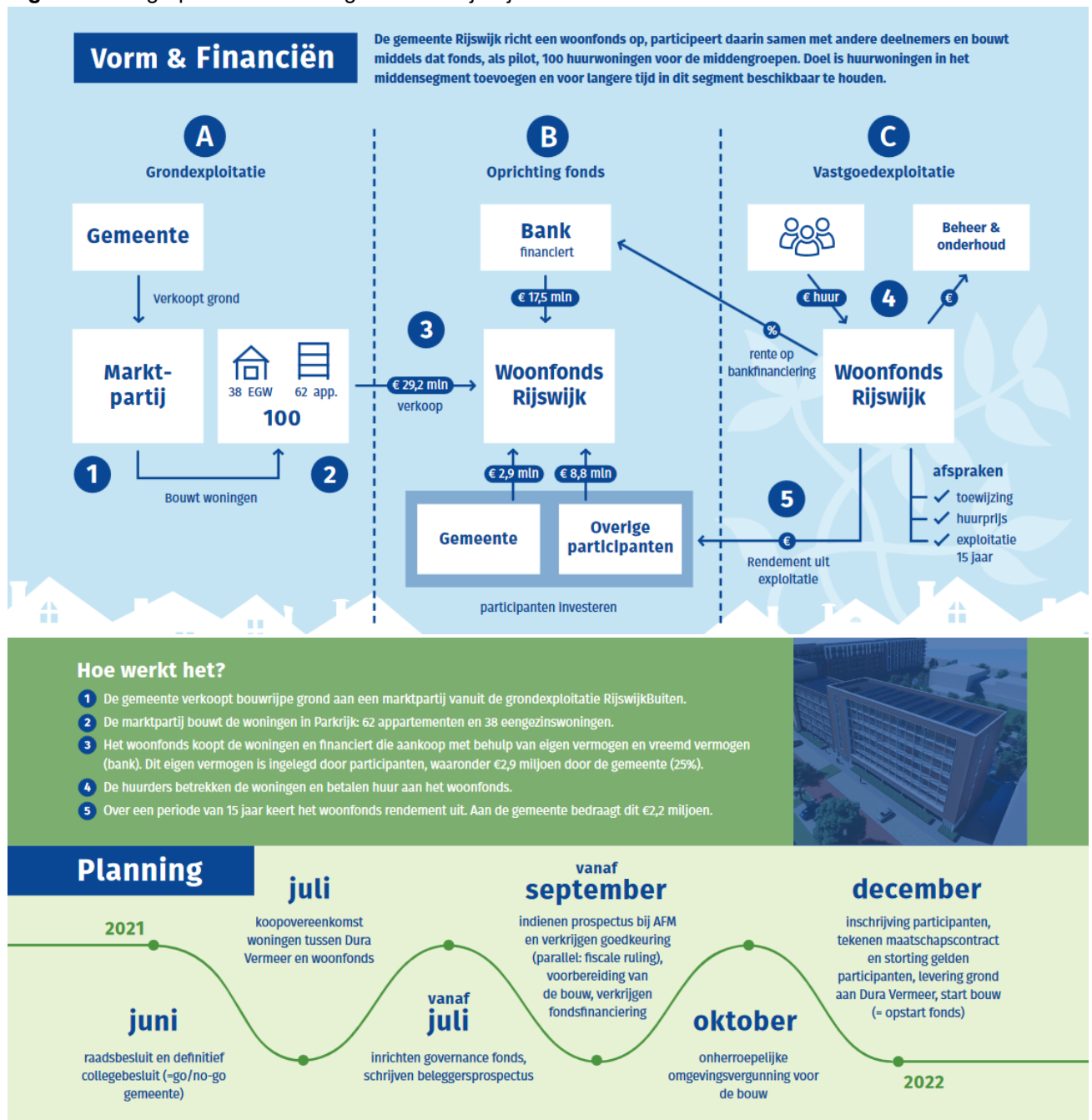
3. Woonfonds

Een nieuw instrument om de bouw van betaalbare woningen te stimuleren is een woonfonds. De gemeente participeert financieel bij de voeding van zo'n fonds. Een voorbeeld van een lokaal woonfonds is het 'Woonfonds gemeente Rijswijk'.

De gemeente Rijswijk neemt het initiatief om huurwoningen te bouwen in het middensegment door het oprichten en deelnemen aan het woonfonds. De gemeenteraad van Rijswijk stemde donderdag 17 juni 2021 in met het plan. Doel van het woonfonds is zorgen voor doorstroming uit de sociale sector en meer betaalbare woningen voor middeninkomens realiseren (zoals voor onderwijzers, politieagenten en zorgmedewerkers) en de woningen voor langere tijd beschikbaar en betaalbaar te houden. Het woonfonds in Rijswijk gaat 100 nieuwe huurwoningen bouwen in de meest duurzame wijk van Nederland: Rijswijk Buiten. De financiële situatie van de gemeente is niet dusdanig dat ze er geld op kan toelagen of de grond met korting kan verkopen. Het rendement dat terugkomt naar de gemeente kan weer in de stad worden geïnvesteerd. In december 2021 is de bouw gestart van de eengezinswoningen en appartementen in Rijswijk Buiten.

Hieronder is de opzet van het fonds weergegeven.

Figuur 1: Infographic Woonfonds gemeente Rijswijk



Bron: www.rijswijk.nl/woonfonds https://www.rijswijk.nl/sites/default/files/infographic_woonfonds.pdf

4. Woningsplitsing

Bij het splitsen van een woning worden van een bestaande woning meerdere zelfstandige woningen gemaakt. Er kan bij woningsplitsing onderscheid gemaakt worden tussen bouwkundig en kadastraal splitsen.

Van bouwkundig splitsen is sprake als de nieuwe appartementen bestemd zijn voor de verhuur. Hiervoor is een omgevingsvergunning nodig. Er zijn allerlei eisen waaraan de woningen moeten voldoen. De eisen staan benoemd in het Bouwbesluit. In de Huisvestingswet wordt bouwkundig splitsen aangeduid als woningvorming. Hiervan is dus sprake als een eigenaar één woning verbouwt naar twee of meer woonruimten en deze ontstane woonruimte zelf in het bezit houdt om te verhuren.

Er is sprake van kadastraal splitsen als de zelfstandige gesplitste woningen individueel verkocht worden. De gemeente verstrekt een vergunning en daarna wordt het kadastraal vastgelegd. Iedere woning krijgt een perceelnummer en een grens. Hier zijn andere eisen aan verbonden: er moet een eigen badkamer/sanitair, keuken, huisnummer en eigen voordeur aanwezig zijn. De Huisvestingswet 2014 doelt bij de term splitsing op deze vorm van splitsen.

Gemeenten mogen op grond van de Huisvestingswet 2014 in hun huisvestingsverordening regels opnemen over het splitsen, onttrekken en samenvoegen van woningen. Hierbij kunnen zowel regels worden opgenomen over woningsplitsing (kadastraal) als woningvorming (bouwkundig). Als een gemeente regels stelt in haar verordening is splitsing of woningvorming niet zomaar meer toegestaan en moet hier een vergunning voor worden afgegeven door het college van burgemeester en wethouders.

Hoofdstuk 3 – situatie in de Krimpenerwaard

In dit hoofdstuk kijken we op welke manier de instrumenten op dit moment toegepast worden in de gemeente Krimpenerwaard of in het verleden toegepast zijn. Ook wordt gekeken welke aspecten in de verkenning naar toepassing of aanpassing van het instrument meegenomen worden.

1. Starterslening

De gemeente Krimpenerwaard zet al geruime tijd dit instrument in. Voor de fusie tot de gemeente Krimpenerwaard, boden vier voormalige gemeenten ook al de starterslening aan. De huidige verordening is op 11 juni 2019 vastgesteld door de gemeenteraad. Er is toen ook 3 miljoen euro gereserveerd om startersleningen te kunnen blijven verstrekken.

De gemeente Krimpenerwaard hanteert in de Verordening Starterslening Krimpenerwaard 2019 een aantal aanvullende voorwaarden ten opzichte van de voorwaarden die de SVn stelt:

- Aanvrager en eventuele partner zijn 18 jaar of ouder;
- Aanvrager en eventuele partner wonen op het moment van de aanvraag bij ouders of op kamers of wonen zelfstandig in een huurwoning;
- Voor zowel bestaande bouw als nieuwbouwwoningen met energielabel G t/m B is de koopsom (inclusief eventuele verbeter- en meerwerkkosten) maximaal € 225.000,--;
- Voor zowel bestaande bouw als nieuwbouwwoningen met minstens energielabel A is de koopsom (inclusief eventuele verbeter- en meerwerkkosten) maximaal € 260.000,--;
- Aanvrager moet voor een starterslening bij duurzame woningen met minstens energielabel A een rapport met een definitief energielabel uploaden bij de aanvraag;

Starters hebben de gemeente Krimpenerwaard de afgelopen jaren goed weten te vinden voor het aanvragen van een starterslening. In onderstaande tabel is te zien hoeveel startersleningen de afgelopen jaren zijn verstrekt.

Tabel 1. Aantal verstrekte startersleningen in de gemeente Krimpenerwaard

Jaar	Aantal verstrekte startersleningen
2018	32
2019	33
2020	15
2021	16

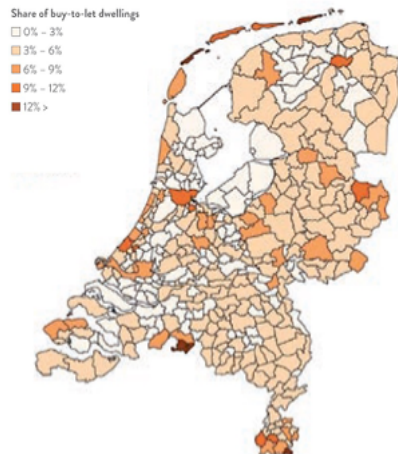
Er is toegezegd te verkennen of de bovenstaande voorwaarden van de starterslening verruimd kunnen worden en of met name de maximale koopsomgrens opgetrokken kan worden naar de huidige grens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Hierbij moet een prijsopdrijvend effect voorkomen worden.

In hoofdstuk 4 wordt verder verkend of de voorwaarden van de starterslening verruimd kunnen worden. Hierbij worden de huidige voorwaarden vergeleken met de voorwaarden van de starterslening van de gemeenten in onze regio en wordt gekeken naar de vraag of de gemeente starters daadwerkelijk verder helpt als zij de voorwaarden verruimt.

2. Zelfbewoningsplicht

Zelfbewoningsplicht is een instrument dat door steeds meer gemeenten wordt ingezet om te voorkomen dat nieuwbouwwoningen verkocht worden aan particulieren die niet zelf in de woning gaan wonen, maar de woning (voor hoge prijzen) verhuren. Sinds 2014 is er een opvallende stijging in het aantal zogenoemde 'buy-to-let'-transacties. Volgens cijfers van het Kadaster werden in 2018 in de gemeente Krimpenerwaard zo'n 3 tot 6 procent van alle woningen op deze manier gekocht. Figuur 1 toont een kaart van Nederland met daarbij voor iedere gemeente het percentage 'buy-to-let'-transacties in 2018. Belangrijk hierbij te vermelden is dat het om alle woningen gaat en dat het dus niet toegespitst is op nieuwbouwwoningen.

Figuur 2: Buy-to-let naar gemeente in 2018



Bron: <https://vondellaanvastgoed.nl/buy-to-let-in-nederland-en-het-vk-een-vergelijking-ii/>

Volgens informatie van het Kadaster is buy-to-let per 1 januari 2021 sterk afgenomen als gevolg van de verhoging van de overdrachtsbelasting van 2 naar 8 procent voor particuliere beleggers. Verwacht wordt dat in 2021 het aantal buy-to-let terugvalt tot het niveau van 2013, zie de volgende figuur¹. Er zijn nog geen officiële cijfers bekend over heel 2021.

Figuur 3: Buy-to-let in periode 2013-2021

Huisaankopen door investeerders

Aantal huizen door investeerders gekocht per half jaar



Bron: Kadaster

Bij starters is juist een omgekeerde beweging te zien: door de verlaging van de overdrachtsbelasting van 2 naar 0 procent is vanaf 2021 hun aandeel in de woningaankopen flink toegenomen, ondanks de gestegen huizenprijzen.

De zelfbewoningsplicht in de Krimpenerwaard

De voormalige gemeente Schoonhoven en later de gemeente Krimpenerwaard heeft eerder bij het project Thienenland in Schoonhoven een anti-speculatiebeding met de ontwikkelaar afgesproken. Volgens de verkooptekst van de laatste fase van Thienenland geldt ook een zelfbewoningsplicht – echter in de modelovereenkomst staan enkel afspraken over een anti-speculatiebeding en niet over een zelfbewoningsplicht.

De ervaring met anti-speculatiebeding is dat dit niet goed loopt en er niet goed op gehandhaafd wordt. Er is nooit gemonitord hoeveel verhuisbewegingen er plaatsvinden en of ontheffing is aangevraagd. Bij de afdeling financiën is in ieder geval nooit geld binnengekomen met betrekking tot het anti-speculatiebeding. In andere gemeenten vragen notarissen bij de gemeente na of ontheffing is

¹ Bron: <https://nos.nl/artikel/2403330-woningaankopen-door-investeerders-sinds-2013-niet-meer-zo-laag>

verleend. Ook dit is tot op heden niet vaak gebeurd. Een nuancering hierbij is dat het ook kan zijn voorgekomen dat binnen de vijf jaar dat het anti-speculatiebeding geldt geen woningen zijn verkocht.

In hoofdstuk 4 wordt verkend of het inzetten van een zelfbewoningsplicht voor nieuwbouwwoningen een toegevoegde waarde is. Er wordt gekeken naar kenmerken van de zelfbewoningsplicht bij andere gemeenten, welke voor- en nadelen de zelfbewoningsplicht heeft voor kopers en wat de inzet van een zelfbewoningverplichting betekent voor de gemeente zelf.

3. Woonfonds

De gemeente Krimpenerwaard kent op dit moment geen Woonfonds of een vergelijkbare aanpak. In de verkenning kijken we naar de voor- en nadelen van een Woonfonds en wat de risico's zijn voor de gemeente als zij een Woonfonds instelt.

4. Woningsplitsing

De Huisvestingswet maakt het mogelijk in de huisvestingsverordening regels op te nemen over het bouwkundig en kadastraal splitsen van woningen. In de huidige Huisvestingsverordening Krimpenerwaard 2021, maar ook in voorgaande verordeningen, zijn geen regels opgenomen over het splitsen, onttrekken of samenvoegen van woningen. Bij de actualisering van de huidige huisvestingsverordening, is uitgebreid stilgestaan bij welke wijzigingen opgenomen konden worden in de huisvestingsverordening. Ook bij het splitsen, onttrekken en samenvoegen van woningen is toen stilgestaan. Er is toen besloten om geen nieuwe regels hieromtrent op te nemen omdat het niet zoveel toevoegt. In de meeste gevallen moeten mensen die een woning splitsen (kadastraal of bouwkundig), onttrekken of samenvoegen het plan sowieso laten toetsen in het kader van het bouwbesluit of brandveiligheid. Dan is het aanvragen van een vergunning in het kader van de huisvestingsverordening dubbelop. Daarnaast worden in de meeste verordeningen waar wel regels staan opgenomen over splitsen, splitsen juist ontmoedigd.

In de huisvestingsverordening zijn dus geen regels opgenomen omtrent het splitsen van woningen. Er zijn dus geen belemmeringen vanuit de huisvestingsverordening om woningen te splitsen. Splitsing kan in theorie dus een kans zijn om extra woningen toe te voegen voor starters. Hoe dat in de praktijk werkt en of daar belemmeringen zijn, wordt hieronder beschreven.

Vergunningstraject

Als iemand een woning wil splitsen moet bijna altijd een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Bij Team Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH) worden deze aanvragen behandeld. Vanaf 2016 zijn 12 vergunningen voor splitsen toegekend waarvan het bij de meeste aanvragen een karakteristieke boerderij betrof (andere memo over wonen in het buitengebied). Als een vergunningsaanvraag wordt ingediend volgt een bouwkundige toets (op basis van het Bouwbesluit) en een toets aan het bestemmingsplan. Wanneer het bestemmingsplan meerdere woningen niet toestaat wordt dit automatisch een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan. Daarnaast wordt getoetst op *Chw Binnenstad Schoonhoven* (Schoonhoven) en *Parapluplan parkeren Krimpenerwaard* (andere kernen). Voor het toevoegen van een extra woning, moet een parkeervoorziening worden gerealiseerd op eigen terrein. Als dit niet toegepast kan worden, past dit niet in het bestemmingsplan. Vaak kan het toevoegen van extra parkeerplaatsen aan de hand van de parkeernorm in de openbare ruimte ook niet gerealiseerd worden. Dan wordt een plan voor extra woningen als gevolg van woningsplitsing soms afgewezen. In Schoonhoven geldt dat verwezen wordt naar parkeervoorzieningen aan de rand van het centrum bij nieuwe ontwikkelingen. Hier kunnen bewoners echter niet op worden gecontroleerd waardoor de parkeerdruk in het centrum van de stad toeneemt.

Naast vergunningsaanvragen en principeverzoeken, wordt de gemeente geregeld gebeld met vragen over het splitsen van woningen. Als gezien wordt dat niet op eigen terrein een parkeervoorziening kan worden gerealiseerd, wordt geadviseerd geen vergunning aan te vragen. Hoeveel telefoontjes team VTH krijgt over splitsen wordt niet bijgehouden.

Hoofdstuk 4 – nadere verkenning van en onderzoek naar de instrumenten

In dit hoofdstuk kijken we welke mogelijkheden er zijn om het instrument aan- of toe te passen in de Krimpenerwaard. Er wordt een vergelijking gemaakt met andere gemeenten en de voor- en nadelen van het toepassen van het instrument in de Krimpenerwaard worden benoemd. Indien nodig worden ook de risico's besproken. Dit hoofdstuk is het onderzoekshoofdstuk van deze informatienota.

1. Starterslening

De Starterslening wordt in de gemeente Krimpenerwaard al jaren aangeboden. Om te zien of we onze voorwaarden kunnen verruimen, is als eerste een vergelijking gemaakt met andere gemeenten in onze regio. Vervolgens is met cijfers van de huidige woningmarkt gekeken naar de vraag welke starters we helpen als we de voorwaarden van de starterslening verruimen.

Vergelijking met de regiogemeenten

De regiogemeenten Bodegraven-Reeuwijk, Gouda en Waddinxveen bieden ook startersleningen aan. In onderstaande tabel zijn de alle overeenkomsten en verschillen in voorwaarden terug te vinden. Een vergelijking helpt ons te zien welke mogelijkheden er zijn voorwaarden te verruimen.

Tabel 2. Vergelijking voorwaarden starterslening gemeenten in regio Midden-Holland

	Bodegraven-Reeuwijk	Gouda	Waddinxveen	Krimpenerwaard
Maximale koopsom	90 % van NHG €292.500,-- in 2021	85 % van NHG € 276.250,-- in 2021	NHG € 325.000,-- in 2021	1. € 225.000,-- (energielabel B-G) 2. € 260.000,-- (energielabel A)
Maximaal leenbedrag	20 % koopsom met maximum € 25.000,--	20 % koopsom met maximum € 25.000,--	20 % koopsom met maximum € 20.000,--	€ 45.000, -- bij 1 € 52.000,-- bij 2 (max 20 % koopsom)
Inclusief verbeterkosten	Nee	Ja	Ja	Ja
Inclusief meerwerk	Nee	Nee	Ja	Ja
Leeftijdseisen	18-35 jaar	18-34 jaar	Vanaf 18 jaar	Vanaf 18 jaar
Bindingseisen	Ja Minimaal 1 jaar OF terugkeer na vertrek studie. Dan geldt dat aanvrager in voorafgaande 10 jaar ten minste 4 jaar aaneengesloten ingezetene is geweest	Ja Aanvrager moet al ingeschreven staan in Gouda	Ja Aanvrager woont minimaal 5 jaar in Waddinxveen OF heeft afgelopen 10 jaar minimaal 6 jaar ingeschreven gestaan	Nee
Inkomenseisen	Nee, Vanaf oktober 2021 niet meer	Nee	Nee	Nee
Type bouw	Bestaand en voormalige huurwoningen	Bestaand en geen voormalige huurwoning	Bestaand en nieuwbouw	Bestaand en nieuwbouw

Op basis van bovenstaande vergelijking, kunnen we het volgende zeggen:

- De Gemeente Krimpenerwaard hanteert ruimere voorwaarden dan de regiogemeenten op het gebied van bindingseisen, type bouw, leeftijdseisen, verbeter- en meerwerkkosten en het maximale leenbedrag.
- De regiogemeenten hanteren een ruimere maximale koopsom. Zij hanteren de NHG-grens of een percentage van de NHG-grens, waardoor de maximale koopsom jaarlijks meebeweegt met de woningmarkt.

- Opvallend is dat de Krimpenerwaard lagere koopsomgrenzen hanteert dan de regiogemeenten, maar dat aanvragers wel hogere bedragen mogen lenen.

Ter illustratie: starter koopt een bestaande woning met een koopsom van € 200.000,--. Hoeveel kan de starter in iedere gemeente aan SVn Starterslening krijgen?

Tabel 3. Vergelijking gemeenten regio Midden-Holland, percentage leenbedrag t.o.v. koopsom € 200.000,--

Gemeente	Koopsom	Maximaal leenbedrag	Percentage leenbedrag van koopsom
Bodegraven-Reeuwijk	€ 200.000,--	€ 25.000,--	12,5 %
Gouda	€ 200.000,--	€ 25.000,--	12,5 %
Waddinxveen	€ 200.000,--	€ 20.000,--	10,0 %
Krimpenerwaard	€ 200.000,--	€ 40.000,--	20,0 %

Wat betekent dit nu voor starters in de gemeente Krimpenerwaard?

- Gemeente Krimpenerwaard maakt het (waarschijnlijk) vaker (dan in andere gemeenten) mogelijk dat een eerste (iets duurdere) woning gekocht kan worden, zeker voor starters met een lager inkomen.
Als voorbeeld: als je een eerste hypotheek kunt krijgen van € 160.000,--, kun je in de Krimpenerwaard met een starterslening een woning kopen van € 200.000,--. In de andere gemeenten kun je dan een woning met een koopsom van € 180.000,-- tot € 185.000,-- kopen als je gebruik maakt van de starterslening.
- Gemeente Krimpenerwaard maakt het mogelijk voor starters hogere bedragen te lenen waardoor starters een huis, maar ook een hogere schuld hebben. Dit moeten zij in de loop der jaren ook weer terugbetalen.

Bij de regiogemeenten is navraag gedaan naar de vraag waarom zij een laag maximum leenbedrag hanteren. De motivatie die gegeven wordt is tweeledig. Ten eerste om de lener niet te zwaar te belasten en ten tweede omdat er ook een reëel uitzicht moet zijn op het aflossen van de starterslening. SVn heeft tijdens een gesprek over de starterslening laten zien dat zij voor een andere gemeente in het land onderzocht heeft hoelang het duurt voordat een starterslening terugbetaald is. Lagere leningen worden eerder afgelost dan hogere leningen. Toch is het verschil tussen leningen tot € 25.000,-- en tot € 45.000 niet zo groot. Wel was te zien dat het bij leningen met een waarde boven de € 45.000,-- significant veel langer duurde voordat de lening afgelost was. SVn raadt daarom aan het maximum leenbedrag niet meer dan € 45.000,-- te laten zijn.

Tabel 4. Overzicht verstrekte startersleningen gemeenten regio Midden-Holland

Jaartal	Bodegraven-Reeuwijk	Gouda	Waddinxveen	Krimpenerwaard
2018*				32
2019	4	0	2	33
2020	3	1	1	15
2021**	4	7	7	13
* alleen van Krimpenerwaard gegevens beschikbaar				
* tot 25 november 2021. Datum onderzoek AD waar regiogemeenten ook gegevens voor hebben aangeleverd. In de Krimpenerwaard is in totaal in 2021 16 leningen verstrekt.				

Er wordt goed gebruik gemaakt van het product starterslening in de Krimpenerwaard. Het aantal verleende startersleningen van gemeenten Bodegraven-Reeuwijk, Gouda en Waddinxveen ligt een stuk lager. Bodegraven-Reeuwijk en Gouda hebben daarom hun verordening in 2020 en 2021 aangepast. Voornaamste aanpassing in Gouda is dat de starterslening niet meer alleen beschikbaar is voor starters op de woningmarkt die een sociale huurwoning achterlaten. Voornaamste aanpassing in Bodegraven-Reeuwijk is het afschaffen van de inkomensgrens en het verhogen van de maximale koopsomgrens van 80 naar 95 procent van de NHG-grens.

De halvering van het aantal verstrekte startersleningen in 2020 in de Krimpenerwaard vindt zeer waarschijnlijk zijn oorsprong in de krapte van de woningmarkt en de stijging van de koopsomprizen van woningen. Er zijn veel minder woningen met een koopsom tot € 225.000,-- beschikbaar. De stijging van het aantal verstrekte startersleningen in de regiogemeenten heeft ten eerste te maken met het aanpassen van de verordening de afgelopen jaren. Ook zullen huishoudens die in het verleden niet gebruik hebben hoeven maken van een starterslening, daar nu wel meer behoefte aan hebben, in verband met de stijgende huizenprijzen.

Ontwikkelingen op de woningmarkt

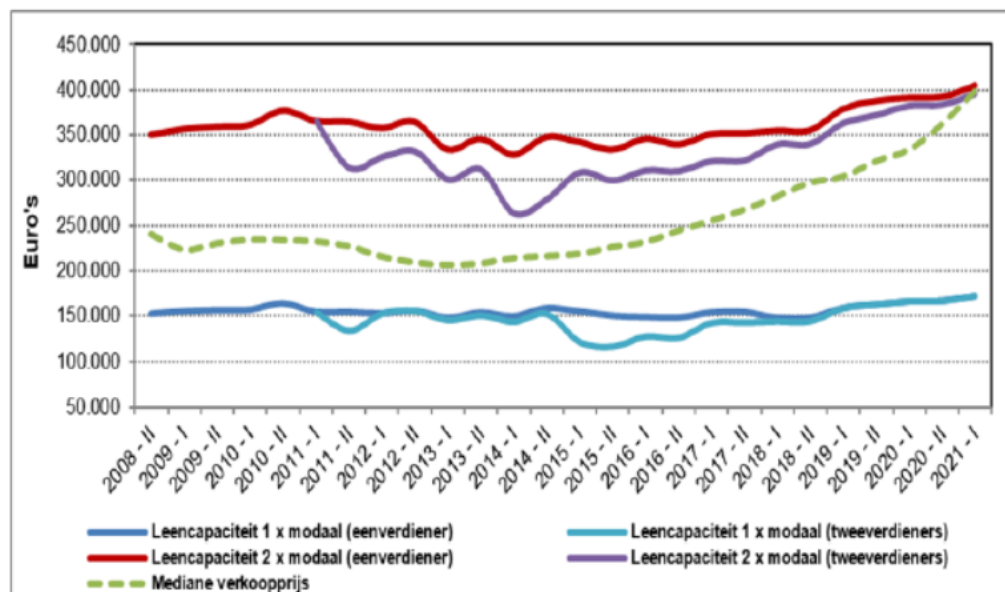
De overweging van de raad om de motie in te dienen is dat zij het van belang vinden dat de woningen die er zijn bereikbaar zijn voor starters en dat we er als gemeente alles aan moeten doen om starters kansen te bieden op onze woningmarkt.

Deze overwegingen zijn in dit onderzoek erg belangrijk. Als we starters willen helpen, doen we er dan goed aan om de maximale koopsom te verruimen? En moeten we dan ook nog de maximale leengrens verhogen? Helpen we daar starters mee die een woning in de Krimpenerwaard willen kopen? En helpen we hier de starters mee die een modaal inkomen hebben? Ter onderbouwing voor de beantwoording van bovenstaande vragen, volgen hieronder een aantal cijfers.

Gemiddelde maximale leencapaciteit

Figuur 4. Gemiddelde maximale leencapaciteit voor een- en tweeverdieners 2018-2021 Q2

Gemiddelde maximale leencapaciteit voor een- en tweeverdieners 2008-2021 Q2



Bron: TUD/ MBE

In bovenstaande grafiek is de ontwikkeling te zien van de leencapaciteit van 1x modaal (eenverdiener), leencapaciteit van 1x modaal (tweeverdieners), leencapaciteit van 2x modaal (eenverdiener) en leencapaciteit van 2x modaal (tweeverdieners). Ook is de ontwikkeling te zien van de mediane verkoopprijs. De mediane verkoopprijs lag in de tweede helft van 2008 op € 250.000,--. Daarna steeg en daalde het iets en vanaf 2014 neemt de mediane verkoopprijs toe. In de tweede helft van 2020 ligt de mediane verkoopprijs zelfs op € 400.000,--.

In de grafiek is te zien dat de mediane verkoopprijs inmiddels zo stijgt, dat het de leencapaciteit van mensen met een leencapaciteit van 2x modaal (zowel eenverdiener als tweeverdieners) gaat doorkruisen. Een paar jaar geleden was het nog zo dat voornamelijk mensen met 1x modaal inkomen (eenverdiener en tweeverdieners) gebruik maakten van de starterslening, omdat zij dat steuntje in de rug nodig hebben om een woning te kopen die qua prijs meer richting de mediane verkoopprijs gaat. Mensen met een leencapaciteit van 2x modaal konden voldoende hypotheek krijgen om zonder steun van een starterslening een woning te kopen. Inmiddels stijgen de prijzen van woningen flink en zullen dus juist ook de huishoudens die een leencapaciteit van 2x modaal (zowel eenverdiener als tweeverdieners) hebben, gebruik maken van de starterslening om een huis te kunnen kopen. Voor mensen met een leencapaciteit van 1x modaal zal het door de stijgende huizenprijzen steeds lastiger worden een geschikte woning te vinden.

Sociale huur versus koop

Een modaal inkomen in 2021 is € 36.500,--. De groep met een leencapaciteit van 2x modaal is ook de groep die in principe niet in aanmerking komt voor een sociale huurwoning omdat hun inkomen te hoog is. Hieronder is de actuele huurinkomenstabel te zien met inkomensgrenzen.

Figuur 5. Actuele huur inkomenstabel

		Woning		
Huishouden		Huur t/m € 633,25	Huur € 633,26 t/m € 678,66	Huur € 678,67 t/m € 763,47
AOW -	1 persoon	t/m € 24.075	van € 24.076 t/m € 40.765	van € 24.076 t/m € 40.765
	2 personen	t/m € 32.675	van € 32.676 t/m € 45.014	van € 32.676 t/m € 45.014
	3 of meer personen	t/m € 32.675	t/m € 32.675	van € 32.676 t/m € 45.014
AOW +	1 persoon	t/m € 23.975	van € 23.976 t/m € 40.765	van € 23.976 t/m € 40.765
	2 personen	t/m € 32.550	van € 32.551 t/m € 45.014	van € 32.551 t/m € 45.014
	3 of meer personen	t/m € 32.550	t/m € 32.550	van € 32.551 t/m € 45.014

Groen betekent **voorrang voor** de genoemde inkomens. Als u een inkomen heeft boven de genoemde inkomens, dan kunt u ook reageren op deze woningen maar heeft u een hele kleine kans dat u de woning aangeboden krijgt. Bij een reactie op zo'n woning krijgt u daar in dat geval een melding van.

Geel betekent **uitsluitend voor** de genoemde inkomens.

Bron: www.wonenindekrimpenerwaard.nl

Maximaal leenbedrag in de Krimpenerwaard

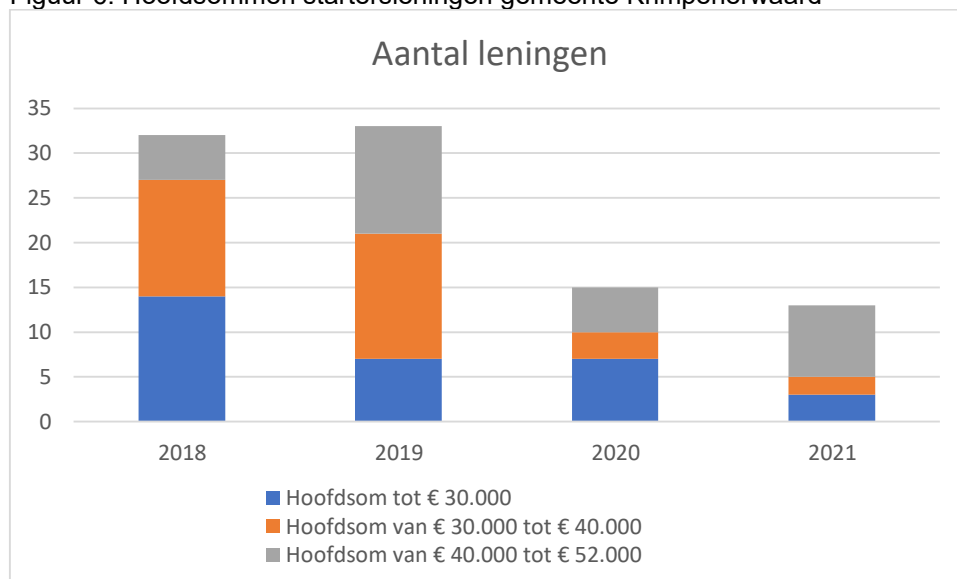
Zoals eerder in dit onderzoek naar voren is gekomen hanteert de gemeente Krimpenerwaard, zeker in vergelijking tot de regiogemeenten een hoog maximaal leenbedrag. Waarschijnlijk heeft dit er aan bijgedragen dat veel meer starters dan in andere gemeenten gebruik hebben kunnen maken van een starterslening. Hoeveel aanvragers van een starterslening in de gemeente Krimpenerwaard hebben gebruik gemaakt van het maximum leenbedrag? Dat is terug te zien in onderstaande tabel. In de figuur daaronder zijn deze gegevens grafisch weergegeven.

Tabel 5. Hoofdsommen startersleningen gemeente Krimpenerwaard

Jaartal	Gemiddelde hoofdsom lening	Aantal leningen met hoofdsom tot € 30.000,--	Aantal leningen met hoofdsom tussen € 30.000,-- en € 40.000,--	Aantal leningen met hoofdsom tussen € 40.000,-- en € 52.000,--	Totaal aantal verstrekte startersleningen
2018	€ 31.554,--	14	13	5	32
2019	€ 36.030,--	7	14	12	33
2020	€ 31.433,--	7	3	5	15
2021*	€ 37.606,--	3	2	8	13
Totaal		31	32	30	93

* Uit gegevens van SVn tot november 2021

Figuur 6. Hoofdsommen startersleningen gemeente Krimpenerwaard



Niet alle aanvragers maken gebruik van het maximale leendrag. Soms is een klein steuntje in de rug voldoende om de financiering van de woning rond te krijgen. Toch zien we dat relatief steeds meer aanvragers een lening aangaan met een bedrag tussen de € 40.000,-- en € 52.000,-- (bij woningen met Energielabel A): in 2018 had nog maar 16 procent (5 van de 32) dit hoge bedrag nodig en dat aandeel is gestegen tot 62 procent (8 van de 13) in 2021. Dat betekent dat de minimale koopsom van de woningen van deze aanvragers € 200.000,-- is. Dit sluit aan bij het beeld dat er steeds minder woningen onder de € 200.000,-- aangeboden worden.

De regiogemeenten hanteren dus een maximaal leenbedrag van 20 procent van de koopsom met een maximum van € 20.000,-- en € 25.000,--. De regiogemeenten hebben niet zoveel startersleningen verstrekt als wij. Wel hebben we gezien dat sinds dit jaar er meer startersleningen worden verstrekt. Dit komt door wijzigingen in voorwaarden, maar verwacht wordt dat deze toename ook te maken heeft met de hogere koopsommen en dat ook huishoudens met een wat hoger inkomen beroep moeten doen op de starterslening. Deze aanvragers hebben in deze gemeenten voldoende aan een maximaal leenbedrag van € 20.000,-- of € 25.000,--. We weten niet hoeveel huishoudens een starterslening zouden hebben aangevraagd als het maximale leenbedrag hoger had gelegen. Andersom weten wij ook niet hoeveel meer aanvragen er in de gemeente Krimpenerwaard zou zijn geweest als de koopsomgrens hoger had gelegen.

In onze gemeente wisselt het maximale leenbedrag per jaar en per aanvrager. Iedere aanvrager heeft een unieke situatie. De één heeft nog € 15.000,-- nodig om een woning te kunnen kopen, de ander heeft wel het maximum leenbedrag nodig om een woning te kunnen financieren. Op basis van de vergelijking met de regiogemeenten kan voorzichtig worden geconcludeerd dat ondanks onze lagere koopsomgrens wij juist door de hogere maximale leengrens waarschijnlijk meer leningen hebben kunnen verstrekken dan de regiogemeenten. Wij hebben meer starters aan een woning kunnen helpen.

Prijsopdrijvend effect

De woningprijzen nemen enorm toe. De wethouder heeft toegezegd de vraag van de gemeenteraad om de voorwaarden van de starterslening te verruimen te onderzoeken en daarbij mee te nemen dat het verruimen van de voorwaarden geen prijsopdrijvend effect heeft.

Het aantal startersleningen dat verstrekt wordt is lager dan het totaal aan woningen dat verkocht wordt. Er zijn starters die geen gebruik hoeven te maken van een starterslening om toch het huis te kunnen kopen. Er kan lang over gediscussieerd worden of de starterslening een prijsopdrijvend effect heeft. Door een extra lening aan te bieden, zorg je dat starters de lening niet gebruiken om hun hypotheek aan te vullen, maar om een duurdere woning te kunnen kopen. Dat kan prijsopdrijvend werken. Anderzijds, zijn er heel veel andere redenen waardoor de prijzen op dit moment stijgen: het tekort aan woningen, de jubelton, lage rente, kopers die veel te veel overbieden.

2. Zelfbewoningsplicht

In dit hoofdstuk verkennen we welke kenmerken andere gemeenten hanteren bij de zelfbewoningsplicht. Ook wordt gekeken naar de voor- en nadelen van de zelfbewoningsplicht voor kopers en wat de inzet van een zelfbewoningsverplichting betekent voor de gemeente zelf.

Overige kenmerken zelfbewoningsplicht bij andere gemeenten

In hoofdstuk 2 hebben we gezien dat de zelfbewoningsplicht inhoudt dat een huiseigenaar gedurende een bepaalde vooraf gestelde termijn de woning niet mag verhuren, zelf in de woning moet wonen. De zelfbewoningsplicht is alleen mogelijk bij nieuwbouwwoningen. De gemeente kan dit regelen in een koopcontract of erfpachtovereenkomst als de grond van de gemeente is. Als de grond niet van de gemeente is, kan de gemeente de zelfbewoningsplicht meenemen in de onderhandelingen van de anterieure overeenkomst. Naast een zelfbewoningsplicht hanteren veel gemeenten ook een verbod op doorverkoop of een anti-speculatiebeding.

Andere gemeenten die een zelfbewoningsplicht hebben ingesteld voor nieuwbouwwoningen stellen vaak regels op over de maximale vrij-op-naam-prijzen, duur zelfbewoningsplicht en boetebedingen.

Vrij-op-naam-prijzen

Buy-to-let transacties vinden vooral plaats in het betaalbare en middeldure koopsegment. Veel gemeenten kiezen er daarom voor de zelfbewoningsplicht in te voeren voor nieuwbouwwoningen waarvan de verkoopwaarde op moment van verkoop onder de grens van de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) valt. Er zijn echter ook gemeenten die een hogere grens stellen of de zelfbewoningsplicht hanteren voor alle nieuwbouwwoningen.

Duur zelfbewoningsplicht

De meeste gemeenten hanteren een zelfbewoningsplicht voor de duur van 3 jaar. De zelfbewoningsplicht verplicht de koper om de door hem gekochte woning uitsluitend (met eventuele gezinsleden) te gebruiken voor eigen bewoning gedurende een termijn van 3 jaar, gerekend vanaf de datum waarop hij als bewoner van die woning in de Basisregistratie Personen (BRP) is opgenomen.

Boetebeding

Veel gemeenten hanteren een boetebeding als de koper de zelfbewoningsplicht niet nakomt. Veel gemeenten hanteren een boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,-). Hiervoor is geen rechterlijke tussenkomst nodig. Deze gemeenten hanteren wel uitzonderingsgevallen waarbij de boete niet wordt opgelegd. Hierbij maken gemeenten onderscheid tussen uitzonderingsgevallen waarbij wel en geen toestemming hoeft worden gevraagd bij het college van burgemeester en wethouders.

Dit zijn de uitzonderingsgevallen waarbij geen toestemming nodig is:

- Bewoning of huur door eerstegraads bloed- en aanverwanten van de koper is gelijkgesteld aan eigen bewoning;
- Overlijden van de koper of diens partner;
- Ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding, ontbinding geregistreerd partnerschap of ontbinding samenlevingscontract van koper met partner.

Voor- en nadelen voor woningzoekenden

Zelfbewoningsplicht is benoemd als mogelijk middel dat de gemeente in kan zetten om buy-to-let tegen te gaan en de kansen van particuliere woningzoekenden op de woningmarkt te verbeteren. Wat zijn de voor- en nadelen van de inzet van een zelfbewoningsplicht voor woningzoekenden? Hierbij wordt uitgegaan van pure vorm van zelfbewoningsplicht, zonder toevoeging van verbod op doorverkoop of inzet anti-speculatiebeding.

Voordelen	Nadelen
Minder grote onzekerheid bij kopers dat woning wellicht verkocht gaat worden aan buy-to-let-opkoper	Sommige woningzoekenden zijn op zoek naar (middeldure) huurwoning. Als nieuwbouwwoningen al werden opgekocht om in dit segment te worden verhuurd, zal dit niet meer gebeuren bij instellen zelfbewoningsplicht.
Koopwoning wordt bewoond door (eerste) koper. Kan niet onbedoeld als huurwoning worden gebruikt.	Meer regelgeving voor koper van een nieuwbouwwoning

Wellicht daalt de verkoopprijs omdat de woning minder aantrekkelijk wordt voor de kapitaalkrachtige particuliere beleggers.	
---	--

Een enkele gemeente neemt een kettingbeding op. Dan wordt ook voor toekomstige bewoners opgelegd dat zij in de woning moeten wonen en niet mogen verhuren. Op deze manier is de zelfbewoningsplicht langer dan 3 jaar inzetbaar. Nadeel is dat toekomstige bewoners niet volledig zelf kunnen besluiten wat zij met de woning doen.

Wat betekent zelfbewoningsplicht voor de gemeente

De gemeente kan een zelfbewoningsplicht opleggen. Dit brengt extra werk met zich mee:

- Besluitvorming door het college voor inzetten zelfbewoningsplicht in grondverkoopovereenkomsten en anterieure overeenkomsten;
- Standaardbepalingen grondverkoopovereenkomsten en anterieure overeenkomsten aanpassen;
- Toetsing inzet zelfbewoningsplicht bij ontwikkelaars;
- Controle zelfbewoningsplicht eigenaar-kopers in BRP;
- Invordering boetes bij overtreding zelfbewoningsplicht;

Hierbij wordt enkel uitgegaan van de inzet van de zelfbewoningsplicht, niet van een combinatie zelfbewoningsplicht met verbod op doorverkoop of inzet anti-speculatiebeding.

Monitoring en handhaving noodzakelijk

De zelfbewoningsplicht moet gehandhaafd worden. Dat is geen makkelijke opgave, zeker als de zelfbewoningsplicht wordt toegepast bij nieuwbouwwoningen die gebouwd wordt op gronden die niet van de gemeente zijn. De gemeente kan afspraken maken met de ontwikkelaar, maar de ontwikkelaar verkoopt de woningen vervolgens door. Het is voor de gemeente niet te controleren of de ontwikkelaar zich aan de gemaakte afspraken houdt.

Daarnaast moet geregeld worden met de koper van de woning dat hij/zij zelf aantoont dat hij er woont en / of zal toestemming aan de eigenaar gevraagd moeten worden dat er jaarlijks c.q. met enige regelmaat gecontroleerd wordt of hij/zij zelf de woning bewoont. Nader onderzoek is nodig om te bepalen of deze controle is toegestaan op basis van de privacyregels (AVG).

Juridisch aspect

De zelfbewoningsplicht is een privaatrechtelijke constructie. Verkoopovereenkomsten van gemeentegrond of gronduitgifte namens de gemeente door een ontwikkelaar worden ter goedkeuring aan het college voorgelegd of via mandaat getekend worden door de afdelingsmanager. In deze verkoopovereenkomst kan een bepaling worden opgenomen die aan de koper een zelfbewoningsplicht oplegt om speculatie te voorkomen.

Het publiekrecht kent geen regeling die speculatie tegengaat en daarom is de privaatrechtelijke weg geoorloofd. Hierbij dient wel aandacht te worden geschonken aan de zwaarte en beperking in relatie tot het daarmee te dienen belang. Door de zelfbewoningsplicht te beperken tot 3 jaar en de omstandigheden aan te geven in welk geval in ieder geval ontheffing wordt verleend, is een dergelijke bepaling niet onredelijk om op te nemen in overeenkomsten waar de gemeente zeggenschap heeft over de uitgifte van grond van woningbouw, zoals grondverkoopovereenkomsten of anterieure overeenkomsten.

3. Woonfonds

De gemeente Rijswijk is tot nu toe de enige gemeente in Nederland die een Woonfonds heeft opgezet. In deze verkenning kijken we naar de voor- en nadelen van het woonfonds, zowel voor starters als voor de gemeente. Daarnaast kijken we ook naar de risico's die de gemeente loopt bij het opstellen van een woonfonds.

Voor- en nadelen

Voor starters die een betaalbare huurwoning zoeken biedt het woonfonds als voordeel dat het aanbod wordt vergroot. Daarnaast geeft de gemeente met het instellen van het fonds aan dat ze oog heeft voor de knellende situatie van de groep huishoudens met een middeninkomen. Zij verdienen vaak te

veel om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning en te weinig om een woning te kunnen kopen.

Voor de gemeente kunnen de volgende voor- en nadelen van een woonfonds worden genoemd:

Voordelen	Nadelen
De gemeente participeert financieel, maar verdient het grootste deel de investering in 15 jaar weer terug (in Rijswijk € 2,2 miljoen van de investering van € 2,9 miljoen)	De gemeente heeft bij het woonfonds de rol van (mede)financier en niet van overheid.
	Bij het woonfonds is het commitment nodig van veel partijen: gemeente, initiatiefnemer, bank, bestuur van het woonfonds en overige participanten.
	Vooraf moeten met die partijen financiële en juridische afspraken worden gemaakt die worden vastgelegd in overeenkomsten.
	Het instellen van het fonds vergt dus een grote inzet van de ambtelijke capaciteit van de gemeente.
	Voorwaarde is dat de gemeente eigenaar is van de grond.
	Met het woonfonds wordt een klein aantal woningen gebouwd (in Rijswijk 100). De inspanningen worden relatief lager als na het eerste project meerdere projecten volgen.

Risico's

Naast voor- en nadelen van het woonfonds voor starters en de gemeente, zijn er ook risico's aan het woonfonds verbonden voor de gemeente:

1. Er wordt geen investeerder gevonden
Uit onderzoek blijkt dat de behoefte aan middeldure huurwoningen in de Krimpenerwaard klein is. Dat leidt tot een afzetrisico van een initiatiefnemer. Als gekozen wordt voor betaalbare koop, is het de vraag of het rendement voor een investeerder aantrekkelijk genoeg is om te participeren in het woonfonds.
2. Er worden onvoldoende medeparticipanten gevonden
Naast de gemeente zijn er meer participanten nodig die geld inleggen in het woonfonds om daaruit vervolgens rendement te halen. Participanten zullen pas meedoen als zij er vertrouwen in hebben dat hun rendement is verzekerd.
3. Een participant trekt zich terug
Zoals reeds opgemerkt, zijn bij een woonfonds veel partijen betrokken. Het project slaagt pas als alle partijen vanaf het begin tot het einde van de exploitatieperiode (15 jaar) participeren. Als een partij zich terug trekt – bijvoorbeeld vanwege faillissement – moet een vervangende partij worden gevonden om het project niet in gevaar te brengen.

4. Woningsplitsing

In het vorige hoofdstuk hebben we gekeken naar het instrument woningsplitsing in de Krimpenerwaard. De Huisvestingsverordening Krimpenerwaard 2021 heeft geen regels over splitsing van woningen en dat betekent dat volkshuisvestelijk geen belemmeringen zijn om een woning te splitsen – zowel kadastraal als bouwtechnisch niet. Daarnaast hebben we gezien hoeveel vergunningen voor het splitsen van woningen zijn verstrekt. Ook hebben we gezien dat parkeren een belemmering vormt bij het splitsen van woningen in de bebouwde kom.

Om woningsplitsen in de bebouwde kom meer kansen te geven, zal onder andere met taakveld verkeer gekeken moeten worden hoe eventuele belemmeringen weggenomen zouden kunnen worden om zo meer worden woningen toe te voegen als gevolg van woningsplitsen. Het uitzoeken en wegnemen van belemmeringen kost tijd en ambtelijke capaciteit.

Hoofdstuk 5 – conclusies en aanbevelingen

1. Starterslening

Woningen moeten bereikbaar zijn voor starters en als gemeente moeten we er alles aan doen om starters kansen te bieden op onze woningmarkt, aldus de tekst in de motie.

Advies: aanpassen voorwaarden starterslening

Naar aanleiding van dit onderzoek kunnen we stellen dat door onze huidige starterslening al heel wat starters hun eerste woning hebben kunnen kopen in de Krimpenerwaard. De druk op de woningmarkt neemt toe en ontwikkelingen zorgen ervoor dat het verstandig is onze voorwaarden aan te passen zodat we ook in de toekomst starters kunnen blijven helpen. Goed daarbij is wel te realiseren dat voor een deel van de starters die de afgelopen jaren bij ons een starterslening hebben kunnen krijgen, de kansen kleiner worden, niet vanwege onze regeling, maar doordat de woningprijzen zijn gestegen en er minder aanbod is in de categorie waarin zij een woning kunnen financieren. Bij de beschikbare woningen die nog wel worden aangeboden in deze categorie, kan ook bij een verruiming van de voorwaarden nog gebruik worden gemaakt van de starterslening. Toch zal deze groep waarschijnlijk steeds vaker aangewezen zijn op een (sociale) huurwoning.

In het overzicht hieronder staat per categorie de huidige voorwaarde genoemd en het voorstel voor het al dan niet aanpassen van de voorwaarden en de argumentatie daarbij.

	Huidige voorwaarden	Voorstel nieuwe voorwaarden	Argumentatie
Maximale koopsom	1. € 225.000,-- (energielabel B-G) 2. € 260.000,-- (energielabel A)	NHG-grens (Per 2022 is dat € 355.000,-- en als er geïnvesteerd wordt in energiebesparende maatregelen € 376.300,--)	Ondanks dat de gemeente Krimpenerwaard dit jaar nog steeds meer startersleningen heeft verstrekt dan onze regiogemeenten die allen (een percentage van) de NHG-grens hanteren, is het verstandig de maximale koopsom wel op te hogen. De mediane koopsomgrens neemt toe en kruist de 2x modale inkomenslijn (zie figuur 1). Dit betekent dat huishoudens met een 2x modaal inkomen, die voorheen geen gebruik hoefden te maken van de starterslening om een woning te kunnen kopen, nu wel gebruik zullen willen maken van de starterslening omdat ze anders geen woning kunnen financieren. Door de NHG-grens te gaan hanteren, komt ook deze groep in aanmerking voor een starterslening.
Maximaal leenbedrag	€ 45.000,-- bij 1 € 52.000,-- bij 2 (max 20 % koopsom)	20 % van de koopsom met een maximum van € 45.000,--	Ons maximum leenbedrag is op dit moment € 45.000 (20 procent van de maximale koopsom van € 225.000,--). De afgelopen jaren is vaak gebruik gemaakt van een leenbedrag van rond de € 45.000,--. Ook hebben we kunnen zien dat de regiogemeenten een stuk minder leningen hebben verstrekt. We kunnen niet bewijzen dat dit komt door een lager maximum leenbedrag, maar het kan een van de redenen zijn. Om zoveel mogelijk starters te kunnen helpen, is het advies 20 procent van de koopsom aan te houden met een maximum van € 45.000,--. Aanvragers die een

			woning met een koopsom tussen de € 225.000,-- en de NHG-grens willen financieren, kunnen dus maximaal € 45.000,-- lenen via de Starterslening. Op deze manier laten we het leenbedrag niet oplopen en laten we (zowel starters als onszelf) niet het risico lopen dat het leenbedrag en de rente niet terugbetaald kan worden, maar bieden we starters wel een flinke steun in de rug.
Inclusief verbeterkosten	Ja	Ja	Advies is dit niet aan te passen zodat de voorwaarden zo ruim mogelijk blijven
Inclusief meerwerk	Ja	Ja	Advies is dit niet aan te passen zodat de voorwaarden zo ruim mogelijk blijven
Leeftijdseisen	Vanaf 18 jaar	Vanaf 18 jaar	Geen wijzingen in leeftijd. Andere gemeenten hanteren leeftijdsgrenzen, wij niet. Advies daar niet iets aan te veranderen, als iemand met een leeftijd boven de 35 jaar een woning wil kopen en nog niet eerder een koopwoning heeft gehad, moet dat mogelijk zijn. Zo'n huishouden laat misschien wel een sociale huurwoning achter, dat kan dan weer doorstroming te weeg brengen.
Bindingseisen	Nee	Nee	Advies is dit niet aan te passen en de voorwaarden ruim te houden. Op deze manier bieden we alle starters de mogelijkheid een woning in de Krimpenerwaard te kopen, ook als zij oorspronkelijk niet uit de Krimpenerwaard komen. Er is sprake van vrije vesting, iedereen mag wonen waar hij of zij wil. Als we starters kunnen aantrekken, moeten we dit niet tegenhouden, het draagt bij aan de vitaliteit van de kernen.
Inkomenseisen	Nee	Nee	Advies is geen inkomenseisen te hanteren. Bodegraven-Reeuwijk is de enige gemeente in onze regio die dit een tijd als eis heeft gesteld. Zij hebben dit net losgelaten in hun nieuwe verordening. Argument hiervoor is dat inkomen al in de financiële toets van de SVn zit ingebouwd. Het wordt niet aangeraden een inkomenseis in te voeren.
Type bouw	Bestaand en nieuwbouw	Bestaand en nieuwbouw	Advies is dit niet aan te passen zodat de voorwaarden zo ruim mogelijk blijven.

Vervolg

De huidige Verordening Starterslening Krimpenerwaard 2019 zal aangepast moeten worden. Na afronding van deze verkenning worden de aanpassingen doorgevoerd en vervolgens via een raadsvoorstel voorgelegd aan de gemeenteraad met het voorstel de bovenstaande voorwaarden te verruimen of aan te passen.

2. Zelfbewoningsplicht

Het doel van de raad is woningzoekenden hun kansen op een nieuwbouwwoning te laten vergroten door particuliere beleggers te weren door het instellen van een zelfbewoningsplicht.

Door een zelfbewoningsplicht weer je inderdaad particuliere beleggers die de nieuwbouwwoning willen kopen om vervolgens te verhuren. Hiermee help je woningzoekenden die een woning zoeken om er zelf te gaan wonen. In de gemeente Krimpenerwaard komt het bijna nooit voor dat een nieuwbouwwoning wordt verkocht aan een particuliere belegger die de woning wil verhuren. En als het voorkomt is het de vraag of het erg is dat een woning verhuurd wordt – hier is ook vraag naar.

De monitoring en handhaving op de zelfbewoningsplicht – al dan niet gecombineerd met een verbod op doorverkoop of anti-speculatiebeding – kost de gemeente ambtelijke capaciteit en is lastig uit te voeren. De afgelopen jaren laat zien dat er geen boetegelden uit de anti-speculatiebedingregeling in Schoonhoven naar de gemeente terugvloeien. Er vinden geen terugkoppelingen plaats vanuit notarissen bijvoorbeeld en het is niet mogelijk de ontwikkelaar te controleren of zij de gemaakte afspraken omtrent dit onderwerp nakomen. Dit laat zien dat het anti-speculatiebeding in het verleden niet goed heeft gewerkt en vraagt meer aandacht als er in de toekomst wel een zelfbewoningsplicht wordt ingevoerd.

Advies

De zelfbewoningsplicht kan worden toegevoegd aan anterieure overeenkomsten en grondkoopovereenkomsten, maar daarna is de handhaving daarna is lastig. Of de ontwikkelaar de gemaakte afspraken naleeft, is lastig te controleren en voor inwoners zou een controlesysteem moeten komen. Dat vraagt veel ambtelijke capaciteit. Daarnaast vinden buy-to-let transacties voornamelijk plaats bij bestaande woningen.

Het is advies is daarom ook om de zelfbewoningsplicht op dit moment niet standaard in te voeren en te kijken naar alternatieven waarop woningzoekenden op de woningmarkt beschermd kunnen worden. Het is daarnaast goed te blijven monitoren of nieuwbouwwoningen in de toekomst gaan naar mensen die er zelf gaan wonen. Als het gemeentebestuur bij specifieke nieuwbouwprojecten wel een zelfbewoningsplicht wenst, zal de gemeente de ontwikkelaar vragen om voor dat project een zelfbewoningsplicht op te nemen. Belangrijk daarbij is wel te bedenken dat de handhaving op de zelfbewoningsplicht lastig uit te voeren is.

3. Woonfonds

In het vorige hoofdstuk hebben we gezien dat het opzetten van een woonfonds een groot aantal nadelen en risico's kent voor de gemeente. Daarom wordt geadviseerd geen woonfonds in te stellen in de Krimpenerwaard. Aangeraden wordt om te kiezen voor andere instrumenten om de bouw van betaalbare koop- en huurwoningen te stimuleren.

4. Woningsplitsing

Op het gebied van volkshuisvesting zijn op dit moment geen belemmeringen op het gebied van woningsplitsing. Als andere gemeenten regels stellen in hun huisvestingsverordening over woningsplitsing (kadastraal) of woningvorming (bouwtechnisch), is dat om woningsplitsing juist tegen te gaan. Bijvoorbeeld omdat dit leidt tot een toename van de parkeerdruk. Dat draagt juist niet bij aan het doel meer woningen te realiseren voor starters en senioren.

Aanvragen voor woningsplitsing (zowel kadastraal als bouwkundig) worden individueel getoetst op het Bouwbesluit en de geldende bestemmingsplan. Parkeren vormt bijna altijd een belemmering omdat er vaak niet voldaan wordt aan parkeren op eigen terrein of om voldoende parkeerplaatsen volgens de parkeernorm toe te voegen. Dan wordt er geen vergunning verleend. Geadviseerd wordt om – als de wens is woningsplitsen volop te benutten als mogelijkheid om extra woningen toe te staan – vooral op het gebied van verkeer nieuw beleid op te stellen.

Hoofdstuk 6 – Alternatieve instrumenten

De moties gaan in op enkele specifieke instrumenten om woningen zoveel mogelijk beschikbaar en betaalbaar te maken of houden voor starters of om meer betaalbare koopwoningen te bouwen. Er zijn nog meer instrumenten die in het land gebruikt worden om de doelgroep starters op de woningmarkt te helpen. Om de genoemde instrumenten uit deze verkenning beter te kunnen beoordelen en in zijn geheel te kunnen bekijken, wordt in dit hoofdstuk gekeken naar andere instrumenten, wat de instrumenten inhouden en wat de voor- en nadelen zijn.

Opkoopbescherming

Per 1 januari 2022 hebben gemeenten de mogelijkheid om een regeling opkoopbescherming op te nemen in de huisvestingsverordening. De Huisvestingswet 2014 is hiervoor tijdelijk gewijzigd. De opkoopbescherming maakt het mogelijk dat een gemeente in aangewezen gebieden een verbod kan instellen op het verhuren van nieuw aangekochte woningen in het goedkope en middeldure segment. Het verhuurverbod geldt voor een periode van 4 jaar na aankoop van de woning. Dit betekent dat mensen die een goedkope of middeldure woning kopen in een aangewezen gebied daar zelf moeten gaan wonen voor een periode van 4 jaar. Het college kan regels stellen in welke gevallen verhuur van woonruimte wel toegestaan is.

Opkoopbescherming mag alleen worden ingevoerd als daar een dringende reden toe is omdat het niet mogen verhuren van een woning een beperking van het eigendomsrecht is. Om het in te voeren, moet er sprake zijn van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen. De opkoopbescherming heeft de vorm van een vergunningsstelsel onder de Huisvestingswet 2014. Wanneer de gemeente gebruik wil maken van de mogelijkheid moet het instrument worden opgenomen in de huisvestingsverordening en voorzien worden van een (schaarste)onderbouwing.

Doel van de opkoopbescherming is de kansen van starters en mensen met een middeninkomen om toe te treden tot de koopwoningmarkt te verbeteren. Veel gemeenten in het land onderzoeken de mogelijkheid tot het invoeren van de opkoopbescherming, sommigen gemeenten hebben de raad daartoe al een voorstel gedaan.

Opkoopbescherming en de onderzochte zelfbewoningsplicht zijn 2 verschillende instrumenten. Opkoopbescherming is mogelijk bij bestaande woningen, zelfbewoningsplicht enkel voor nieuwbouwwoningen.

<i>Voordelen</i>	<i>Nadelen</i>
Kansen van starters en mensen met een middeninkomen om toe te treden tot koopwoningmarkt neemt toe omdat het beleggers moeilijk wordt gemaakt woningen te kopen om vervolgens te verhuren.	Minder huurwoningen beschikbaar in de vrije sector.
Instellen van uitzonderingsgronden mogelijk, waardoor voor de verhuur van woningen in bepaalde gevallen alsnog een vergunning kan worden afgegeven.	Het opkoopverbod biedt geen structurele oplossing voor schaarste aan (koop)woningen.
	Het opkoopverbod helpt niet per se in de strijd tegen stijgende woningprijzen.
	Het instrument is voorsnog tijdelijk (na 5 jaar wordt de regeling landelijk geëvalueerd).
	De uitvoering vergt veel ambtelijke capaciteit.

Erfpacht

Een ander instrument om meer starterswoningen toe te voegen in een betaalbare categorie is erfpacht. Bij het kopen van de woning wordt de koper geen eigenaar van de grond, maar erfpachter. De koper betaalt per maand/jaar erfpachtcanon. Hoofregel is dat met erfpacht de stijging en daling van de grondwaarde na het sluiten van het contract risico blijft van de erfverpachter. Hierbij geldt:

- De hoogte van het canon verandert bij ongeïndexeerde canon na het sluiten van het eerste contract gedurende een groot aantal jaren niet mee met de waardeontwikkeling van de grond. De erfpachter geniet hierbij voordeel van het lage canon. De toekomstige canonverhoging

zou, naarmate het einde van de erfpachtperiode, moeten leiden tot lagere transactiepreizen voor die woningen.

- Bij een geïndexeerde canon wordt na het 1^e contract de hoogte periodiek bijgesteld.

Of erfpacht gunstig is voor de starter hangt af van de manier waarop geldverstrekkers erfpacht meenemen bij de beoordeling van de maximaal te verstrekken hypotheek.

<i>Voordelen</i>	<i>Nadelen</i>
Gemeente heeft een doorlopende bron van inkomsten	Starter heeft alleen duidelijkheid bij een langlopend contract
Afhankelijk van de berekeningswijze van de bank, kan er financieel voordeel zijn voor de starter	Tegen het einde van de looptijd van het erfpacht ontstaat onzekerheid met het risico op lagere biedingen bij verkoop
De uitvoering van de erfpachtconstructie kan worden uitbesteed	Het canon kan elke 10 jaar worden aangepast waardoor woonlasten wezenlijk kunnen veranderen.
	Afhankelijk van de berekeningswijze van de bank kan het ook zijn dat er helemaal geen financieel voordeel is voor de starter
	De erfpachtconstructie is complex in uitvoering
	Als de gemeente geen grond heeft moet dit aangekocht worden om überhaupt erfpacht te kunnen uitgeven.

Koopgarant

Koopgarant is door vier woningcorporaties ontwikkeld en is een vorm van woningverkoop waarbij koopwoningen duurzaam betaalbaar worden gehouden voor starters en de doorstroming vanuit de sociale- en middeldure huursector wordt bevorderd. Inmiddels kunnen ook projectontwikkelaars met Koopgarant werken. Bij de verkoop van een woning wordt een prijsverlaging aangeboden op de marktwaarde met daarbij een terugkoopgarantie. Koopgarant kent een terugkoopregeling: de corporatie of ontwikkelaar garandeert de koper de woning binnen 3 maanden terug te kopen. Hierdoor komt de woning altijd bij de woningcorporatie of belegger terug. Zo kan deze met Koopgarant de woning ook voor de volgende koper betaalbaar houden.

Er is op dit moment één gemeente die ook Koopgarant wil inzetten: de gemeente Ede. Ede wil door zelf Koopgarant in te zetten meer betaalbare woningen beschikbaar houden en starters op te woningmarkt helpen toch een woning te kunnen kopen. De gemeente Ede is op dit moment in gesprek met diverse ontwikkelaars om locaties te vinden waar Koopgarant toegepast kan worden.

<i>Voordelen</i>	<i>Nadelen</i>
Lagere woningprijs en maandlasten voor starters	De starter profiteert minder van de mogelijke waardeinstijging
Voor de koper een zekerheid dat het huis verkocht kan worden.	De corporatie/belegger/gemeente dient voldoende budget beschikbaar te houden om de woning terug te kunnen kopen.
Het is een duurzame oplossing	
Bij waardevermindering deelt de starter in het verlies	

Verkoopverbod en anti-speculatiebeding

De eerste koper van de woning krijgt een financieel voordeel van de gemeente (bijvoorbeeld korting op de grondprijs). Hierbij kan de koper een verkoopverbod krijgen, wat wil zeggen dat er voor een bepaalde periode na oplevering van de woning niet verkocht mag worden. Ook komt het voor dat er geen verkoopverbod is maar dat het voordeel bij verkoop moet worden terugbetaald als de eerste koper de woning binnen bijvoorbeeld 10 jaar doorverkoopt. Hierbij geldt dan een staffel: na het 1e jaar bijvoorbeeld 90 procent van het voordeel, na het 2e jaar 80 procent, enzovoorts. Dit instrument wordt vaak gecombineerd met de zelfbewoningsplicht.

<i>Voordelen</i>	<i>Nadelen</i>
Financieel voordeel voor de eerste kopers	Door prijsstijgingen kan het zo zijn dat bij doorverkoop de woning niet meer in de categorie betaalbaar valt
Zelfbewoning wordt gestimuleerd	Alleen toepasbaar op nieuwbouwwoningen

Huurkoop

Een ander instrument voor starters op de woningmarkt is huurkoop. Huurkoop is een vorm van geld lenen met aflossingen en rente, waarbij uiteindelijk eigendom wordt verkregen. De koper (huurkoper) huurt de woning voor een periode voordat over wordt gegaan op definitieve koop. De huurperiode kan verschillen. Bij traditionele huurkoop is het uitgangspunt dat wanneer men in staat is om een

hypotheek te krijgen voor de woning, deze aangegaan wordt en daarmee de huurkoopregeling beëindigd. Ook zijn er opties waarbij gedeeld eigendom is en de huurkoper als het ware aandelen van de woning koopt. Dit zijn uiteraard regelingen met een lange termijn (25-30 jaar).

<i>Voordelen</i>	<i>Nadelen</i>
Kansen voor jongeren met een startersinkomen om een huis te kopen	Huurkoper heeft geen recht op huurbescherming, waardoor huur- en servicekosten snel kunnen toenemen.
Een deel van de betaalde huur wordt gebruikt om af te lossen, waardoor er bij de koop een lagere hypotheek afgesloten kan worden	Huurkoper is geen juridisch eigenaar, maar deelt bij prijsdalingen wel in het verlies
De koper kan profiteren van waardestijging	Vaak onduidelijkheid over onderhoud/verantwoordelijkheden

Strakke bouwgrenzen

Als in het bestemmingsplan de bouwgrens strak om de woning wordt getrokken, kunnen er geen aan- en uitbouwen worden gemaakt als het bestemmingsplan bepaalt dat er uitsluitend binnen de bouwgrenzen mag worden gebouwd. Daarmee wordt de woning beperkt in het vermeerderen van waarde. Dat drukt de prijs van de woning, ook bij doorverkoop.

<i>Voordelen</i>	<i>Nadelen</i>
Relatief eenvoudige oplossing en goed implementeerbaar	Het beperkt de waardestijging maar een lagere woningprijs is in dit geval geen zekerheid bij een aantrekkelijke markt.
Toekomstbestendige oplossing	Woning kan niet meegroeien met het huishouden dat er woont
Voor zowel bestaande bouw als nieuwbouw toepasbaar	Overheid hierin erg sturend

Doelgroepenverordening

Een doelgroepenverordening is een document waarin regels zijn vastgelegd over het bouwen en behouden van betaalbare huur- en koopwoningen. Een verordening maakt het mogelijk om in een bestemmingsplan percentages voor sociale huur, middenhuur en goedkope koopwoningen te vereisen. Vaak wordt in een doelgroepenverordening in ieder geval drie onderwerpen opgenomen:

- Maximale huur- en koopprijzen, waardoor woningen betaalbaar blijven;
- Vaststelling van doelgroepen, zodat betaalbare woningen ook echt naar de huishoudens gaan die daar behoefte aan hebben;
- Een instandhoudingstermijn, zodat woningen ook voor langere tijd beschikbaar blijven.

In de praktijk kan het toevoegen van een percentage sociale/betaalbare koop worden toegevoegd aan de huidige verordening middenhuur, in combinatie met het opstellen van een aparte doelgroepenverordening.

<i>Voordelen</i>	<i>Nadelen</i>
Betaalbare woningen blijven voor langere tijd betaalbaar	Geldt alleen voor nieuwbouwwoningen
Betaalbare woningen gaan naar huishoudens die daar het meest behoefte aan hebben	Geldt alleen voor gebieden waarvoor een percentage sociale en/of middeldure huur of koop is opgenomen in het bestemmingsplan
Meer sturing aan samenstelling en opbouw toekomstige woningvoorraad	Om de verordening te handhaven is veel ambtelijke inzet nodig

Zelfbouw

In het land zijn een aantal initiatieven op het gebied van (collectieve) zelfbouw waarbij starters een kavel of stuk van een gebouw voor kunnen kopen om vervolgens zelf hun huis te realiseren. Het concept lijkt ook wel op collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO), met als grote verschil dat van starters verwacht wordt dat zij zelf ook de handen uit de mouwen steken.

<i>Voordelen</i>	<i>Nadelen</i>
Vaak een maatschappelijk initiatief waarbij starters voor lagere prijzen zelf een woning kunnen bouwen	Is grootschalig niet toepasbaar
	Is niet voor iedere starter weggelegd (kost veel tijd en je moet handig zijn).

Flexibele woonvormen

Flexwonen wordt voor veel doelgroepen als oplossing genoemd in de huidige woningmarkt. Er zijn veel verschillende vormen van flexwonen. In de Krimpenerwaard start een pilot waarbij de woningcorporaties een aantal bestaande woningen (die bijvoorbeeld over een aantal jaar opgeknapt gaan worden) inzetten met een tijdelijk huurcontract voor huishoudens die met spoed op zoek zijn naar een woning. Met een tijdelijk huurcontract is deze doelgroep geholpen. Zij kunnen in de tussentijd op zoek naar een permanente oplossing. Het doel van de pilot is te onderzoeken hoe groot de groep spoedzoekers in de Krimpenerwaard is en of er behoefte is aan een aantal huurwoningen dat permanent ingezet wordt met tijdelijke huurcontracten.

In dit geval is het flexibele element het huurcontract en is de woning niet flexibel. Er zijn ook vormen mogelijk waarbij woningen ook flexibel zijn. Flexibel omdat ze op een tijdelijke locatie geplaatst kunnen worden met een tijdelijke vergunning. Daarnaast zijn het prefab- of containerwoningen die vaak bijna kant- en klaar aankomen op de locatie. Vaak wordt er bij deze tijdelijke woningen ook gewerkt met een tijdelijk huurcontract.

<i>Voordelen</i>	<i>Nadelen</i>
Op korte termijn een bijdrage leveren aan het woningtekort	Is slechts een tijdelijke oplossing, waardoor huishoudens al snel op zoek moeten naar een vervolgstap
Te combineren met andere doelgroepen dan starters	Er moet ook onderheid worden
Voor jongeren zijn huurcontracten van 5 jaar een mogelijkheid	
Tijdelijke vergunning kan sneller afgegeven worden	

Bouwen van meer betaalbare koopwoningen

In dit hoofdstuk zijn een aantal instrumenten genoemd die kunnen bijdragen aan het behouden en realiseren van meer betaalbare woningen voor starters. Een ander instrument om bij te dragen aan het behouden en realiseren van woningen voor starters is het meer én blijven bouwen van betaalbare koopwoningen. Ook in tijden waarin de hoogte van de bouwproducten enorm is toegenomen en de woningprijzen stijgen, is het belangrijk te blijven gaan voor het toevoegen van betaalbare woningen. Starterswoningen hoeven niet groot te zijn, veel starters zijn blij met een klein appartement. Op deze manier kunnen er ook meer woningen op één plek worden gerealiseerd.

Een mogelijkheid die steeds vaker worden toegepast is het bouwen/plaatsen van modulaire woningen. Dit zijn (kleine) woningen die kant- en klaar worden geplaatst op de beoogde locatie. Dit is een manier op snel meer betaalbare koop(- en eventueel ook huur)woningen toe te voegen.

Naast het bouwen van meer betaalbare koopwoningen kan ook gekozen worden om meer gelijkvloerse (ook in het meer betaalbare en middeldure segment) woningen toe te voegen zodat (toekomstige) senioren door kunnen stromen en er meer woningen vrijkomen voor starters op de woningmarkt.

Hoofdstuk 7 – samenvatting en aanbevelingen

In deze verkenning stonden de 4 moties centraal die in juli en november van 2021 door de raad zijn ingediend en waarvan het college heeft toegezegd de moties over te nemen. De moties gaan over:

- Het verkennen of de voorwaarden van de starterslening (inclusief de koopsom) verruimd kunnen worden;
- De inzet van een zelfbewoningsplicht verkennen;
- De inzet van een Woonfonds verkennen;
- Het verkennen welke mogelijkheden er zijn woningsplitsing meer mogelijk te maken.

De verkenning is ingegaan op de verschillende instrumenten die allen tot doel hebben meer betaalbare woningen voor starters te realiseren of meer woningen beschikbaar te laten zijn voor deze doelgroep. Samenvattend is het advies per instrument:

- Starterslening: de koopsomgrens verruimen naar de NHG grens en de leengrens maximaliseren op € 45.000,--.
- Zelfbewoningsplicht: nieuwbouwwoningen worden in de Krimpenerwaard zelden verkocht aan een belegger. Het advies is dan ook de zelfbewoningsplicht niet standaard in te zetten omdat de handhaving van de zelfbewoningsplicht lastig uit te voeren is. Als het gemeentebestuur bij specifieke nieuwbouwprojecten de zelfbewoningsplicht wel wenst, zal de gemeente de ontwikkelaar vragen om voor dat project wel een zelfbewoningsplicht op te nemen.
- Woonfonds: het opzetten van een woonfonds kent vele nadelen en risico's voor een gemeente. Het advies is dan ook niet te starten met het opzetten van een woonfonds.
- Woningsplitsing: volkshuisvestelijk zijn er geen belemmeringen voor het splitsen van woningen in de bebouwde kom. Bij vergunningsaanvragen wordt getoetst op het bouwbesluit en het bestemmingsplan. Binnen het bestemmingsplan vormt parkeren soms een belemmering. Het advies is in de toekomst samen met relevante taakvelden te kijken hoe belemmeringen weggenomen kunnen worden om woningsplitsing meer mogelijk te maken. In het buitengebied is woningsplitsing al vaak mogelijk bij monumentale en karakteristieke panden.

In hoofdstuk 7 is gekeken naar alternatieve instrumenten die tot doel hebben de bouw van betaalbare woningen te stimuleren of om meer woningen beschikbaar te houden voor starters. Het geeft een beeld welke instrumenten mogelijk in de toekomst ingezet kunnen worden.

Aanbevelingen

Na afronding van deze verkenning zal de Verordening Starterslening Krimpenerwaard 2019 worden geactualiseerd en aan de raad worden voorgelegd.

Bijlage 1 – motie M21-064 en T21-090: starterslening

Motie M21-064 Starterslening

VVD, CU, D66, CDA, VGKB

Constateernde dat:

- Voor starters op de woningmarkt een starterslening beschikbaar is voor het kopen van een woning van € 225.000,-- of € 260.000,-- (afhankelijk van het energielabel van de woning);
- Het principe goed werkt, alleen niet passend meer is bij de huidige markt;
- Er op 9 juli 2021 slechts vijf woningen binnen deze categorie beschikbaar zijn;
- Er op dezelfde datum 15 woningen meer beschikbaar zijn tot de NHG-grens van € 325.000,--.

Overwegende dat:

- De woningmarkt onvoldoende voorziet in betaalbare koopwoningen voor starters en middeninkomens;
- We het van belang vinden om de woningen die er zijn, bereikbaar moeten zijn voor starters;
- De regeling goed kan werken, alleen niet meer passend is in de huidige markt;
- We er alles aan moeten doen om starters kansen te bieden op onze woningmarkt;

Verzoekt het college om:

te onderzoeken waar de voorwaarden versoepeld kunnen worden in de huidige regeling zodat het beter aansluit bij het huidige aanbod en in overweging te nemen om de grens te verhogen tot de maximale NHG grens.

T21-090

Wethouder De Wit neemt deze motie over en zal onderzoek doen naar de mogelijkheden om dit aan te passen (zonder dat dit een prijsopdrijvend effect heeft).

Bijlage 2 – motie M21-065 en toezegging T21-91: zelfbewoningsplicht

Motie M21-065 Zelfbewoning

VVD, CU, D66, VGBK

Constatierende dat:

- Het aantal woningen, dat gekocht wordt als belegging landelijk stijgt;
- Een toename van 'buy to let' betekent dat voor starters, interessante koopwoningen uit de bestaande koopvoorraad verdwijnen, waardoor woonlasten stijgen en ook de lokale woningprijzen om hoog kunnen gaan;
- Middeninkomens en starters niet kunnen concurreren met (particuliere) beleggers waardoor een beschikbare woning minder bereikbaar wordt.

Overwegende dat:

- De woningmarkt onvoldoende voorziet in betaalbare koopwoningen voor starters en middeninkomens;
- We het van belang vinden om de woningen die er zijn, bereikbaar moeten zijn voor inwoners;
- Een zelfbewoningsplicht er voor zorgt dat de koper een verplichting heeft om zelf in de woning te gaan wonen en dat deze clause er voor zorgt dat een woning niet aangeschaft kan worden voor bijvoorbeeld verhuur;
- Meerdere (grote) gemeenten in onze omgeving een zelfbewoningsplicht aan het invoeren zijn of dit al hebben gedaan óf onderzoek laten doen naar de mogelijkheden hiervan;
- De komende jaren er voor deze doelgroepen nieuwe woningen ontwikkeld zullen worden, maar dat behoud en bereikbaar houden van de huidige koopwoningenvoorraad minstens zo belangrijk is;

Verzoekt het college om:

bij nieuwe projecten aan de ontwikkelaar en/of bouwer de voorwaarden op te leggen dat bij de verkoop van de te bouwen woning een zelfbewoningsplicht van minimaal 3 jaar geldt. Het college kan hier, na instemming van de raad, van afzien;

T21-091

Het college neemt deze motie over

en zal onderzoek doen naar de mogelijkheden om hier vorm aan te geven en zal hierop terug komen bij de raad.

Bijlage 3 – motie M21-069 en toezegging T21-085: woonfonds

Motie M21-069 Woonfonds

Pro Krimpenerwaard (PK)

Overwegende dat:

- Dat veel starters door een tekort aan betaalbare woningen en de oververhitte woningmarkt niet in aanmerking komen voor een betaalbare midden huurwoning of premiekoopwoning;
- Dat de doorstroming uit de sociale sector uitblijft en dat betaalbare woningen voor middeninkomens niet op gang komt;
- Dat volgens de informatie van het college in 2021 er slechts 11 woningen zijn bijgekomen en het aantal sociale huurwoningen met 146 is afgenomen;
- Dat tot nu toe commerciële partijen actief zijn op het gebied van de midden huur- en koopwoningen en het wegsnijden van die tussenlaag fors kostenbesparend werkt;
- Dat de woningcorporaties verantwoordelijk zijn voor de bouw van sociale huurwoningen voor de inwoners met een laag inkomen;
- Dat de gemeente een actievere rol moet vervullen en het initiatief moet nemen om huurwoningen te bouwen in het middensegment en premiekoopwoningen door het oprichten van een woonfonds, waarin de gemeente zelf deelneemt als participant;
- Dat hiervoor een deel van de vrijgekomen Enecogelden kunnen worden aangewend (levert als investering een goed rendement op);
- Dat informatie over dit plan kan worden ingewonnen bij de gemeente Rijswijk die hiermee al aan de slag gaat;
- Dat hieraan een gedegen plan gekoppeld moet worden (bijvoorbeeld een tijdelijk pachtstelsel).

Verzoekt het college om:

een onderzoek in te stellen naar de mogelijkheden voor het oprichten van een woonfonds waarin de gemeente zelf deelneemt als participant.

T21-085

Wethouder de Wit zegt toe met een korte informatiebrief terug te komen naar de raad over de voors en tegens en de mogelijkheden rondom de invoering van een woonfonds (vgl M21-069) (T21-085)

Bijlage 4 – motie M21-101

Motie M21-101 Woningsplitsen goed voor jong en oud VVD

De raad van de gemeente Krimpenerwaard in vergadering bijeen d.d. 9 november 2021

gehoord de beraadslaging.

constaterende dat:

- jongeren en starters op de woningmarkt nagenoeg geen kans meer maken met de huidige woningprijzen;
- er in de Krimpenerwaard relatief veel grote woningen zijn, zeker in het buitengebied;
- de bevolking vergrijsd en ouderen wellicht niet meer alleen in een grote woning willen en kunnen wonen;
- elke woning extra is er 1;

overwegende dat:

- het splitsen van woningen in meerdere eenheden een oplossing voor zowel ouderen als jongeren kan zijn op korte termijn;
- de ruimtelijke impact op de omgeving hiervan beperkt is;
- er met relatief weinig middelen flexibel met wonen wordt omgegaan;
- er in een behoefte wordt voorzien;

verzoekt het college om:

- voortvarend te onderzoeken hoe het splitsen van woningen geregeld kan worden en welke mogelijke overwegingen hieraan vooraf moeten gaan, en de Raad hierbij te betrekken;

en gaat over tot de orde van de dag.