

Regionaal schaarste- onderzoek



Gemeente Molenlanden

20 oktober 2022

Definitief

Ontrafel de trend. **Kijk vooruit.**

DATUM	20 oktober 2022
TITEL	Regionaal schaarste-onderzoek
OPDRACHTGEVER	Gemeente Molenlanden
AUTEUR(S)	Davy van Beers Jeroen Lijzenga
PROJECTNUMMER	1961.100/G
STATUS	Definitief

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoud

Samenvattende conclusies en advies	4
1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Vraagstelling	7
1.3 Wijkindeling	8
2 Schaarste in de sociale huursector	10
2.1 Kenmerken sociale huurvoorraad	10
2.2 Huidige bewoning	13
2.3 Verhuurresultaten sociale huursector	15
2.4 Toekomstige behoefte	27
2.5 Samenvattende conclusies	30
3 Schaarste in de koopsector	32
3.1 Kenmerken van de koopvoorraad	32
3.2 Dynamiek op woningmarkt	34
3.3 Toekomstige behoefte	40
3.4 Samenvattende conclusies	42
4 Verdere analyse opkoopbescherming	43
4.1 Bepalen van de relevante prijsklassen	43
4.2 Verkopen aan investeerders	43
4.3 Onderbouwing leefbaarheidsproblemen	45
4.4 Samenvattende conclusies en advies	47
Bijlage 1: Sturingsmogelijkheden en instrumentarium	50
De gemeente als overheid (publiekrecht)	50
De gemeente als contractpartner (privaatrecht)	56
De gemeente als beïnvloeder (communicatieve instrumenten)	59
Huur- en koopcontracten	59
Bijlage 2: Doorkruising publiek door privaat	61

Samenvattende conclusies en advies

In dit overkoepelende hoofdstuk beantwoorden we de centrale vragen van het onderzoek en geven we een advies over het omgaan met druk op de woningmarkt in Molenlanden. In de navolgende hoofdstukken worden de bevindingen nader onderbouwd.

Is er sprake van schaarste?

Is er sprake van schaarste in (deel)segmenten van de woningvoorraad? Hoe verhoudt die schaarste zich tot het beeld bij de regiogemeenten en tot het landelijk beeld?

Sociale huur: Op dit moment is er geen sprake van significante schaarste aan huurwoningen in de gemeente Molenlanden. De reactiegraad ligt onder het gemiddelde van de gemeenten binnen Woongaard. De gemiddelde actieve zoektijd ligt ongeveer op het gemiddelde. Wel is de vraagdruk in de sociale huur in Molenlanden de afgelopen jaren toegenomen. De actieve zoektijd is in de periode 2018 - 2020 gestegen van 1,1 naar 1,5 jaar. Het instellen van een huisvestingsverordening om te sturen op de beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor de inwoners van de eigen gemeente is echter alleen zinvol als nu minder dan 25% van de huurwoningen aan mensen met een lokale binding wordt toegewezen. Op dit moment wordt meer dan 51% van de vrijkomende corporatiewoningen met een gereguleerde huur toegewezen aan lokale woningzoekenden. Dit percentage is de afgelopen jaren zelfs licht gestegen. Ook ligt dit percentage hoger dan het aandeel reacties vanuit Molenlanden zelf. Dit betekent dat inwoners uit Molenlanden vaker een sociale huur woning in de gemeente accepteren dan mensen van buiten Molenlanden. Maximaal 50% van de vrijkomende corporatiewoningen met een gereguleerde huur kunnen via lokaal maatwerk worden toegewezen aan woningzoekenden uit de regio. De helft daarvan (25%) kan worden toegewezen aan woningzoekenden uit de gemeente zelf. Het is met het instellen van een huisvestingsverordening dus niet mogelijk om een groter aandeel vrijkomende gereguleerde corporatiewoningen met voorrang toe te wijzen aan regionale of lokale woningzoekenden.

Koop: De druk op de koopmarkt is in de gemeente Molenlanden flink toegenomen. Het aantal transacties loopt de afgelopen kwartalen terug. Er zijn dus minder koopwoningen op de markt. Tegelijk is de gemiddelde koopsom de afgelopen jaren flink gestegen. De stijging van de gemiddelde koopsom in Molenlanden is vergelijkbaar met het provinciaal en landelijk gemiddelde. Startende huishoudens en koopstarters hebben moeite een woning te kopen in de gemeente. Er zijn weinig woningen beschikbaar die betaalbaar zijn voor koopstarters. De meeste woningen worden overigens wel verkocht aan lokale kopers, vooral in het lagere segment.

Als er sprake is van schaarste; heeft deze schaarste een structureel karakter?

Sociale huur: Zoals gezegd is er op dit moment geen sprake van schaarste in de sociale huursector die sturing op voorrang voor lokale woningzoekenden zinvol maakt. Wel zijn er signalen dat de vraag naar sociale huur de komende jaren kan toenemen, met name door een toenemend aantal ouderen met een laag inkomen in de gemeente Molenlanden. Deze groep woont nu vaak nog in een koopwoning. Ook jongeren die (nog) niet terecht kunnen in de koopsector doen in toenemende mate een beroep op de sociale huursector.

Koop: In de gemeente Molenlanden zien we een toenemende mate schaarste in de koopsector. Het betaalbare en goedkope woningaanbod in de gemeente neemt in omvang af. In de komende jaren neemt de vraag aan betaalbare rijwoningen en (levensloopgeschikte) appartementen toe.

Is het wenselijk om de opkoopbescherming in te stellen?

In welke gebieden binnen de gemeente leidt het opkopen van woningen door beleggers tot onevenwichtige of onrechtvaardige effecten op de beschikbaarheid van goedkope en middeldure koopwoningen voor woningzoekenden? En leidt het opkopen van woningen door beleggers tot leefbaarheidsproblemen?

Het aandeel aan investeerders verkochte goedkope en middeldure koopwoningen is beperkt in de gemeente Molenlanden. In de periode 2017 tot en met 2021 is geen sprake geweest van verdringing van koopstarters. Ook de cijfers over de mutatiegraad en de leefbaarheid laten geen nadelig effect zien van het eventueel opkopen van woningen van investeerders.

Advies

- De Huisvestingsverordening biedt mogelijkheden om bij schaarste en verdringing van lokale woningzoekenden beperkt voorrang te verlenen aan regionale en lokale huishoudens die een sociale huurwoning nodig hebben. Maximaal 50% van de vrijkomende corporatiewoningen met een gereguleerde huur kunnen via lokaal maatwerk worden toegewezen aan woningzoekenden uit de regio. De helft daarvan (25%) kan worden toegewezen aan woningzoekenden uit de gemeente zelf. Er is in Molenlanden geen sprake van een dusdanige schaarste in de sociale huursector dat dit gerechtvaardigd is. In 2021 werd meer dan 50% van de vrijgekomen corporatiewoningen met een gereguleerde huurprijs toegewezen aan woningzoekenden uit de gemeente zelf. Bij woningzoekenden uit de regio (inclusief de gemeente Molenlanden) ligt dit percentage zelfs op 75%. Het is met het instellen van een huisvestingsverordening dus niet mogelijk om een groter aandeel vrijkomende gereguleerde corporatiewoningen met voorrang toe te wijzen aan regionale of lokale woningzoekenden.
- Prijsstijgingen in de koopsector zijn een probleem voor veel woningzoekenden. Koopstarters, vaak jonge huishoudens, ervaren dat zij de aansluiting bij het prijsniveau in de bestaande woningvoorraad kwijt zijn en moeilijk kunnen concurreren met kopers die vermogen hebben uit een verkochte koopwoning. De doelgroepenverordening biedt de mogelijkheid om bij nieuwbouw en transformatie eisen te stellen aan het in stand houden van prijsniveaus voor vrije sector huur en sociale koop (de doelgroepenverordening is geen instrument om te sturen op de bestaande woningvoorraad). Daarnaast biedt de doelgroepenverordening de mogelijkheid om deze woningen te reserveren voor bepaalde doelgroepen. De doelgroepenverordening biedt geen mogelijkheden om te sturen op woningtoewijzing. Het is dus niet mogelijk om lokale woningzoekenden met voorrang te helpen. Wel is het mogelijk vast te leggen dat woningen die onder de doelgroepenverordening vallen bestemd zijn voor huishoudens met een nader vast te stellen maximum inkomen. Het kan een belangrijk instrument zijn om nieuwbouwwoningen voor huishoudens met een laag inkomen of een middeninkomen langdurig betaalbaar te houden binnen de gemeente. Overweeg het instellen van een doelgroepenverordening bij ontwikkellocaties met sociale koopwoningen en vrije sector huurwoningen.

- Onderzoek de mogelijkheden van het inzetten van specifieke koopconstructies, zoals Koopgarant of Koopsmarter, om startende kopers te helpen. Zoek daarbij de afstemming met de woningcorporatie. Mogelijk zijn grotere grondgebonden corporatiewoningen interessant om te voorzien in de vraag naar goedkope koopwoningen. De corporatie kan de vrijkomende middelen inzetten om woningen te bouwen waar in de toekomst meer behoefte aan komt. Maak hierover, als dit een strategie is die kan worden ingezet in de gemeente, afspraken met de corporatie.
- Het realiseren van goedkope koopwoningen is lastig in de huidige markt. Er worden hoge kwalitatieve eisen gesteld vanuit bouwregelgeving en er is sprake van hoge materiaal- en arbeidskosten. Een component waar de gemeente vaak invloed op heeft, is de grondprijs. Ga na of via het gemeentelijke grondprijsbeleid gestuurd kan worden op het realiseren van betaalbare koopwoningen en of het mogelijk is te zorgen dat deze betaalbaar blijven en niet de eerste eigenaar de enige spekkoper is. Dat kan door te sturen via doelgroepenverordening en anterieur afspraken te maken over het inzetten van een anti-speculatie-beding met kettlingbeding. Zo kan geborgd worden dat ook bij verkoop binnen de termijn van de doelgroepenverordening de woning binnen het beoogde prijssegment blijft. Afspraken en overleg met makelaars en notarissen vergroten de kans dat daadwerkelijk volgens de afspraken wordt gehandeld. Bij de inzet van een doelgroepenverordening moet worden bedacht dat deze alleen betrekking heeft op nieuwbouw en transformatie van bestaand vastgoed, en niet op de bestaande woningvoorraad. Verder is het goed om te realiseren dat in een koopmarkt waarin prijzen verder stijgen, het vinden van een volgende woning lastiger wordt voor een woningeigenaar die hiervan niet kan profiteren. Ook speelt het vraagstuk hoe moet worden omgegaan met de waardevermindering door investeringen die de woningeigenaar in zijn woning doet. En er moet rekening worden gehouden met extra ambtelijke belasting die nodig is voor toezicht op naleving. De voor- en nadelen moeten worden afgewogen bij de beslissing om de doelgroepenverordening in te gaan zetten.
- In Molenlanden is geen sprake van veel verkopen aan investeerders. In de periode 2017 tot en met 2021 is geen sprake geweest van verdringing van koopstarters. Het instellen van opkoopbescherming in de gemeente is op grond hiervan niet te onderbouwen.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De afgelopen jaren is de druk op de woningmarkt in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden en de gemeente Molenlanden, net als op de meeste andere plekken in Nederland, opgelopen. Het aantal woningzoekenden is groter dan het aanbod. In de koopsector leidt dit tot stijgende prijzen en een teruglopend aanbod, waardoor jonge huishoudens, (koop)starters en huishoudens met een middeninkomen steeds moeilijker woningen kunnen kopen. Ook ondervinden kopers in toenemende mate concurrentie van woningzoekenden uit omliggende regio's. In de sociale huursector betekent het vooral dat de slaagkans van woningzoekenden afneemt en de tijd dat men op zoek is naar een huurwoning oploopt. Daarbij speelt dat kwetsbare groepen die met voorrang een woning nodig hebben steeds vaker een beroep doen op de vrijkomende sociale huurwoningen.

De vier gemeenten in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden werken nauw samen op verschillende beleidsthema's, waaronder het wonen. De regio beschikt op dit moment over een gemeenschappelijke urgentieverordening. Het plan van de gemeenten Gorinchem en Molenlanden is om volgend jaar een nieuwe regionale woonagenda te maken met betrokkenheid van de gemeenten Hardinxveld-Giessendam en Vijfheerenlanden. In deze woonagenda zullen onder meer de gewenste omvang en samenstelling van de sociale huurvoorraad, de huisvesting van bijzondere doelgroepen en de gewenste kwantiteit en kwaliteit van de huidige en toekomstige woningvoorraad een plek krijgen. Gezien de toenemende druk op de woningmarkt willen de gemeenten vooruitlopend op de nieuwe regionale woonagenda inzicht in de schaarste binnen de regio, zoals bedoeld in de Huisvestingswet. Is binnen de regio nu en in de toekomst sprake van schaarste en zo ja, op welke plaatsen en voor welke woningen?

In de gemeenten Gorinchem en Molenlanden hebben de gemeenteraden gevraagd om opkoopbescherming in te zetten als instrument om te sturen op de beschikbaarheid van goedkope en betaalbare koopwoningen om (koop)starters een betere positie te geven. De onderbouwing van de rechtvaardiging hiervan is onderdeel van de vraagstelling.

1.2 Vraagstelling

De volgende onderzoeksvragen staan centraal in het onderzoek:

- Breng als input voor de op te stellen regionale woonvisie in beeld of er binnen de regio sprake is van schaarste op de woningmarkt zoals bedoeld in de Huisvestingswet en zo ja, op welke plaatsen en in welke woningmarktsegmenten die schaarste zich voordoet. Breng specifiek de situatie op dit punt in beeld voor de sociale huursector en voor de koopsector.
- Breng in beeld of het instellen van opkoopbescherming in Gorinchem, Vijfheerenlanden, Hardinxveld-Giessendam en Molenlanden gerechtvaardigd is, op welke plaatsen en voor welke woningmarktsegmenten. Betrek daarbij zowel de schaarste aan goedkope en betaalbare koopwoningen als eventuele leefbaarheidsproblemen die voortkomen uit de opkoop van woningen door beleggers. Geef een advies over het inzetten van opkoopbescherming in (delen van) deze gemeenten op basis van een afweging van de voordelen en de mogelijke nadelen van zo'n regeling.

Dit leidt tot de volgende deelvragen:

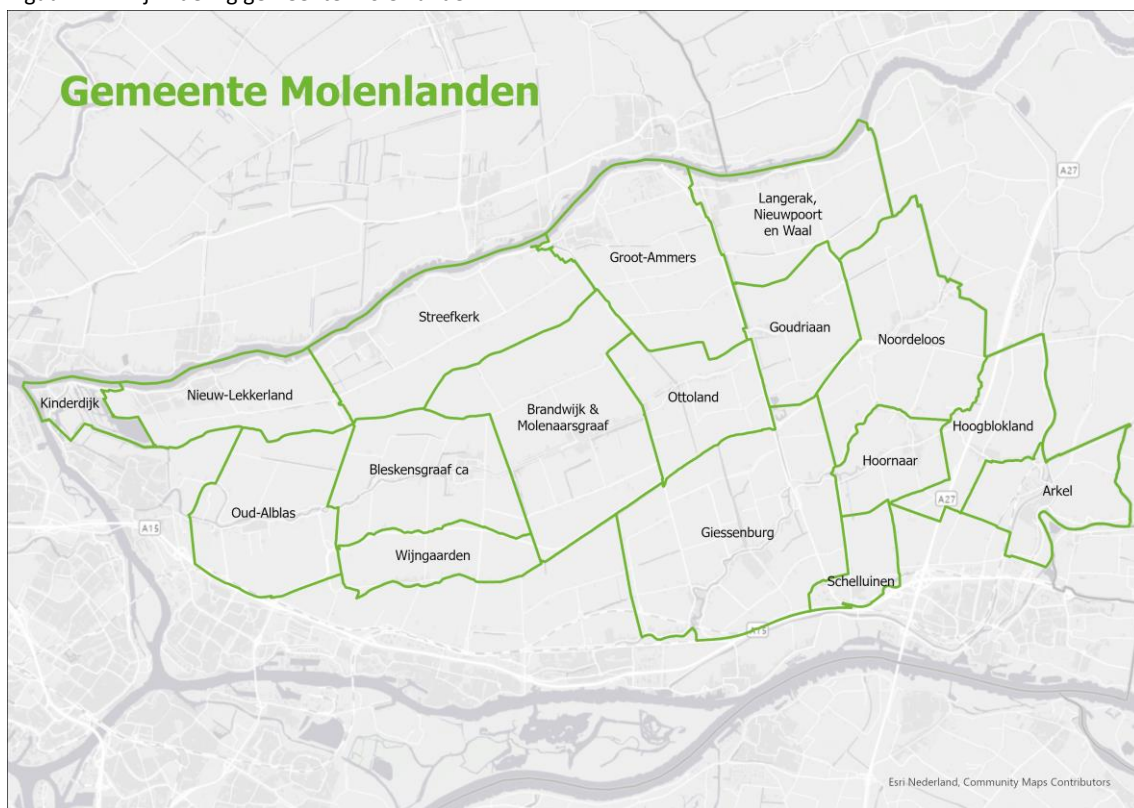
- Is er sprake van schaarste in (deel)segmenten van de woningvoorraad? Hoe verhoudt die schaarste zich tot het beeld bij de regiogemeenten en tot het landelijk beeld?
- Als er sprake is van schaarste; heeft deze schaarste een structureel karakter?
- Is het reguleren van de woonruimteverdeling met behulp van een huisvestingsverordening geschikt en proportioneel om de onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van schaarste te bestrijden?
- Welke instrumenten, anders dan de huisvestingsverordening, kan de gemeente benutten om de schaarste dan wel de onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van die schaarste terug te dringen?
- In welke gebieden binnen de gemeente leidt het opkopen van woningen door beleggers tot onevenwichtige of onrechtvaardige effecten op de beschikbaarheid van goedkope en middeldure koopwoningen voor woningzoekenden? En leidt het opkopen van woningen door beleggers tot leefbaarheidsproblemen?

In het kader van dit onderzoek is het relevant een goed beeld te hebben van het begrip schaarste en hoe dit moet worden geïnterpreteerd in het licht van de Huisvestingswet. In beginsel is sprake van schaarste als er meer vraag is naar woningen dan er woningen beschikbaar komen. Echter, de woningmarkt heeft een zekere druk nodig om goed te functioneren. Historisch is sprake van een gezonde druk op de woningmarkt bij een woningtekort van zo'n 2%. In de gemeente Molenlanden is het woningtekort minder groot dan deze 2%. In specifieke woningmarktsegmenten kan wel degelijk een grotere vraagdruk worden ervaren. We gaan hier in de rapportage nader op in. Naast schaarste op zich, is het in het licht van de Huisvestingswet relevant of sprake is van onevenwichtige en onrechtmatige effecten van schaarste. Ook hier gaan we in de rapportage nader op in.

1.3 Wijkindeling

In samenspraak met de gemeente is een wijkindeling van de gemeente Molenlanden gemaakt op basis van de huidige CBS wijk- en buurtindeling. Op onderstaande kaart staat de wijkindeling weergegeven op kaart.

Figuur 1.1: Wijkindeling gemeente Molenlanden



2 Schaarste in de sociale huursector

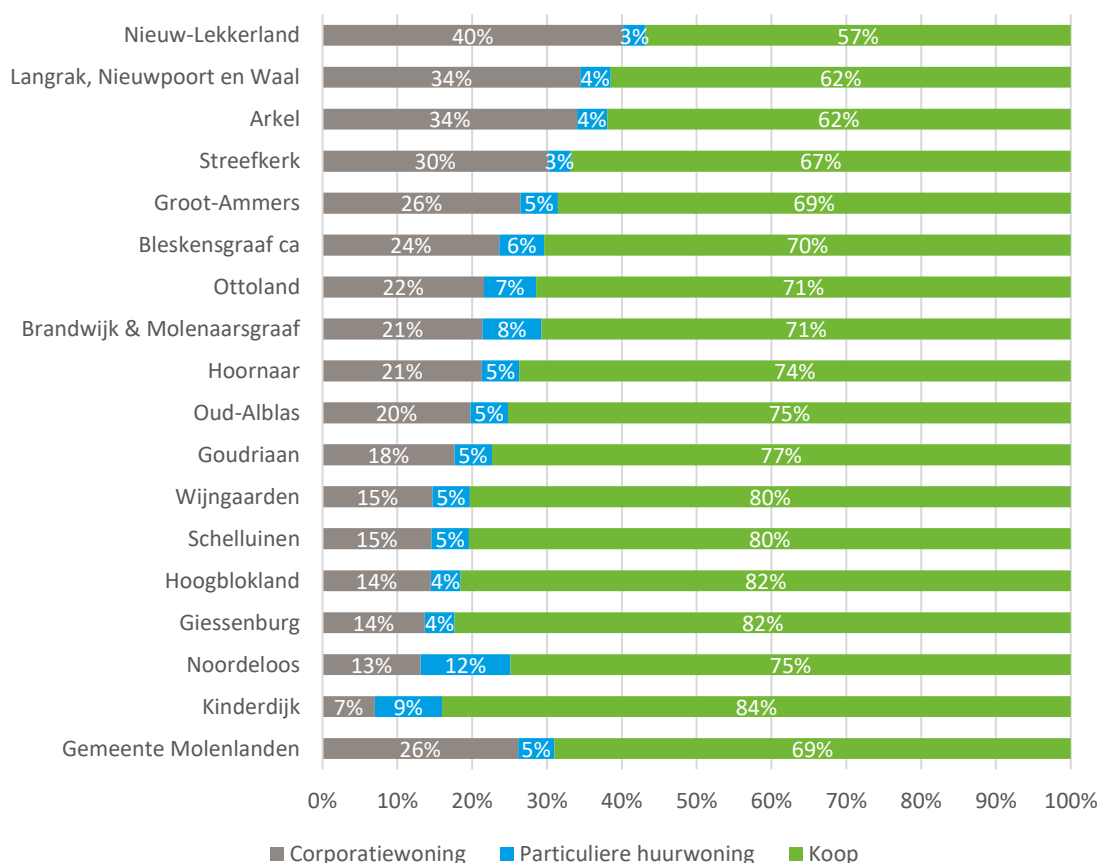
In dit hoofdstuk bekijken we of er sprake is van schaarste in de sociale woningvoorraad. Als eerst brengen we de huidige situatie in beeld. Daarbij kijken we naar de kenmerken van de sociale huurvoorraad, de huidige bewoning van de sociale huurvoorraad, de verhuurgegevens en de verhuisbewegingen in de sociale huur. Uit de vorige analyses wordt duidelijk of er sprake is van schaarste aan bepaalde sociale huurwoningen en of er sprake is van verdringing. Vervolgens onderzoeken we of de schaarste een structureel karakter heeft.

2.1 Kenmerken sociale huurvoorraad

In de gemeente Molenlanden staan ongeveer 17.000 woningen. Bijna 70% van de woningen is een koopwoning, circa 26% een corporatiewoning en 5% een particuliere huurwoning.

In de dorpen Nieuw-Lekkerland, Langerak, Nieuwpoort en Waal en Arkel staan verhoudingsgewijs de meeste sociale huurwoningen. In andere delen van Molenlanden staan relatief minder corporatiewoningen. Het gaat dan over de dorpen Kinderdijk, Noordeloos, Giessenburg en Hoogblokland.

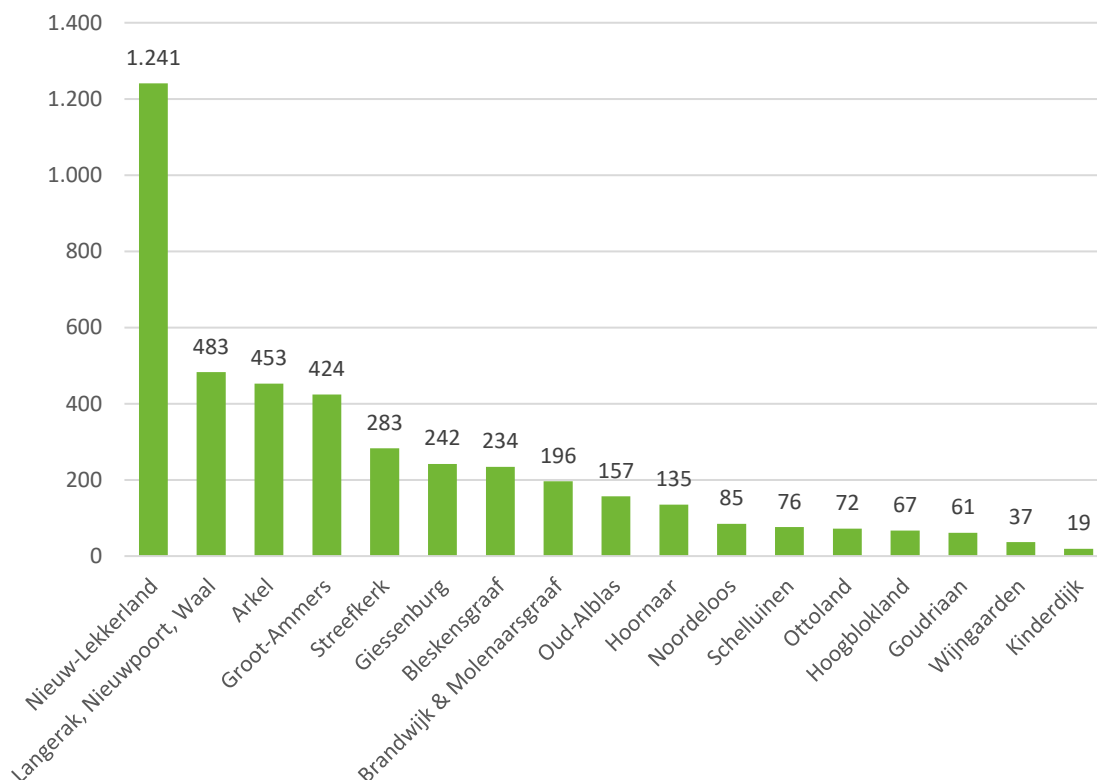
Figuur 2.1: Gemeente Molenlanden. Woningvoorraad naar eigendom, per dorp, 2022



Bron: WOZ-registraties, gemeente Molenlanden (2022) en CBS Statline (2020).

In de gemeente Molenlanden staan in totaal circa 4.300 corporatiewoningen, de meeste in het dorp Nieuw-Lekkerland. Een ruime meerderheid van de corporatiewoningen zijn van Lek en Waard Wonen, ongeveer een kwart van Kleurrijk Wonen en 18% van Tablis wonen.

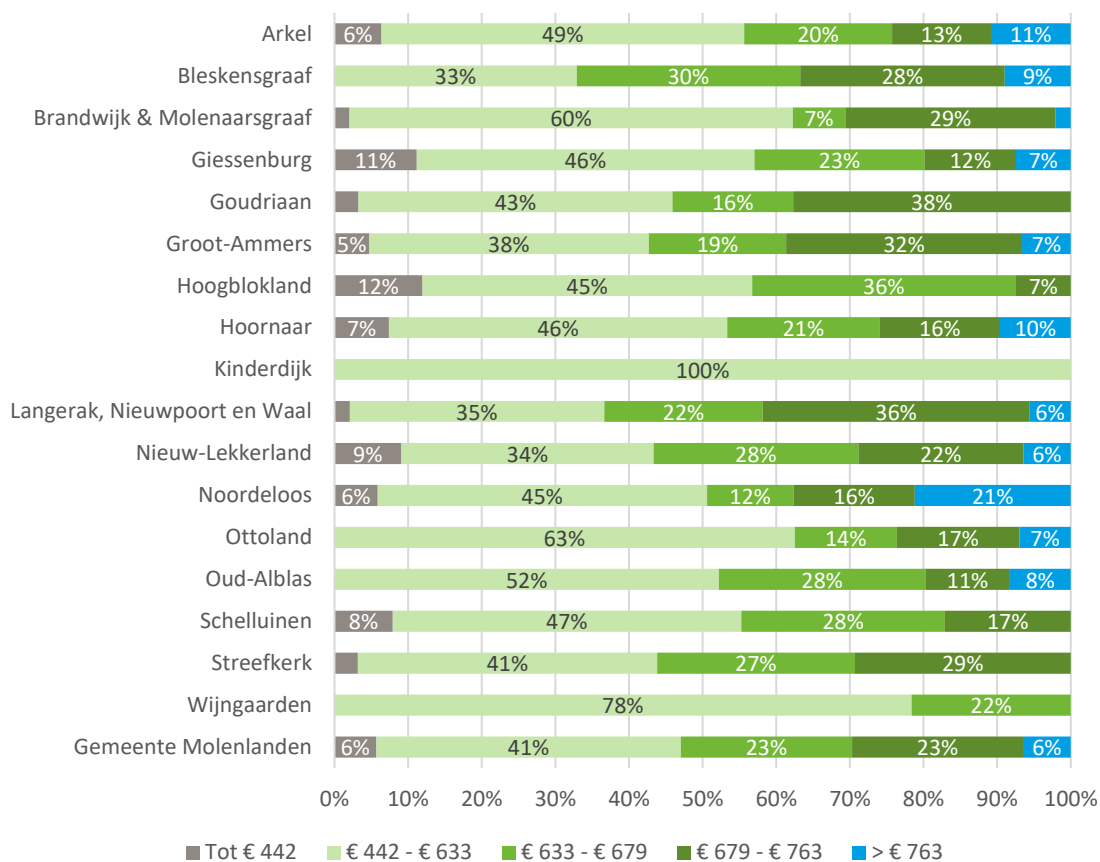
Figuur 2.2: Gemeente Molenlanden. Omvang corporatievoorraad, per dorp, 2022



Bron: VHE-bestanden Kleurrijk Wonen, Lek en Waard Wonen en Tablis Wonen (2022).

Op gemeenteniveau bevindt ongeveer de helft van de sociale huurwoningen zich in het segment tot de eerste aftoppingsgrens (47%). In de dorpen Giessenburg en Hoogblokland staan relatief de meeste goedkoopste corporatiewoningen (huur tot € 442).

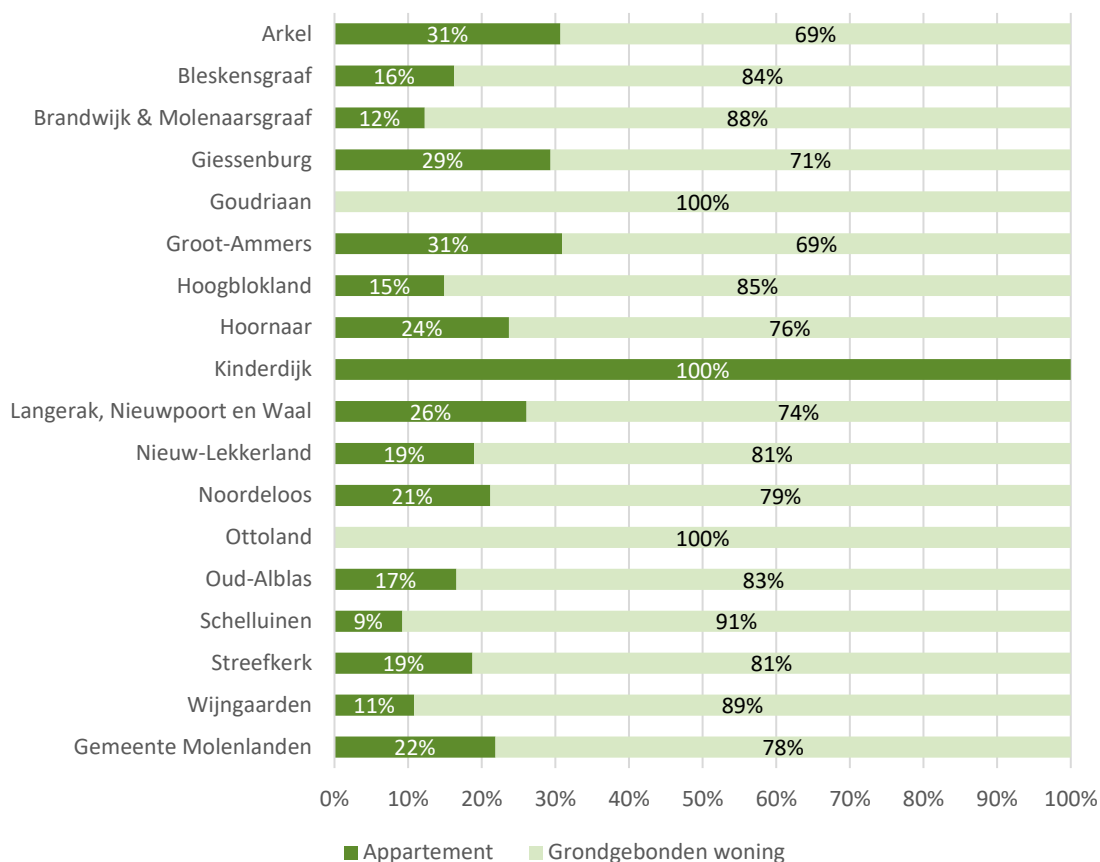
Figuur 2.3: Gemeente Molenlanden. Corporatievoorraad naar streefhuurprijsklassen, per dorp, 2022



Bron: VHE-bestanden Kleurrijk Wonen, Lek en Waard Wonen en Tablis Wonen (2022).

Op gemeentelijke niveau bestaat het overgrote deel van de sociale huurwoningen uit grondgebonden woningen (78%), ongeveer 22% is een appartement. In de dorpen Arkel, Giessenburg, Groot-Amers en Kinderdijk staan relatief de meeste appartementen.

Figuur 2.4: Gemeente Molenlanden. Corporatievoorraad naar woningtype, naar dorp, 2022

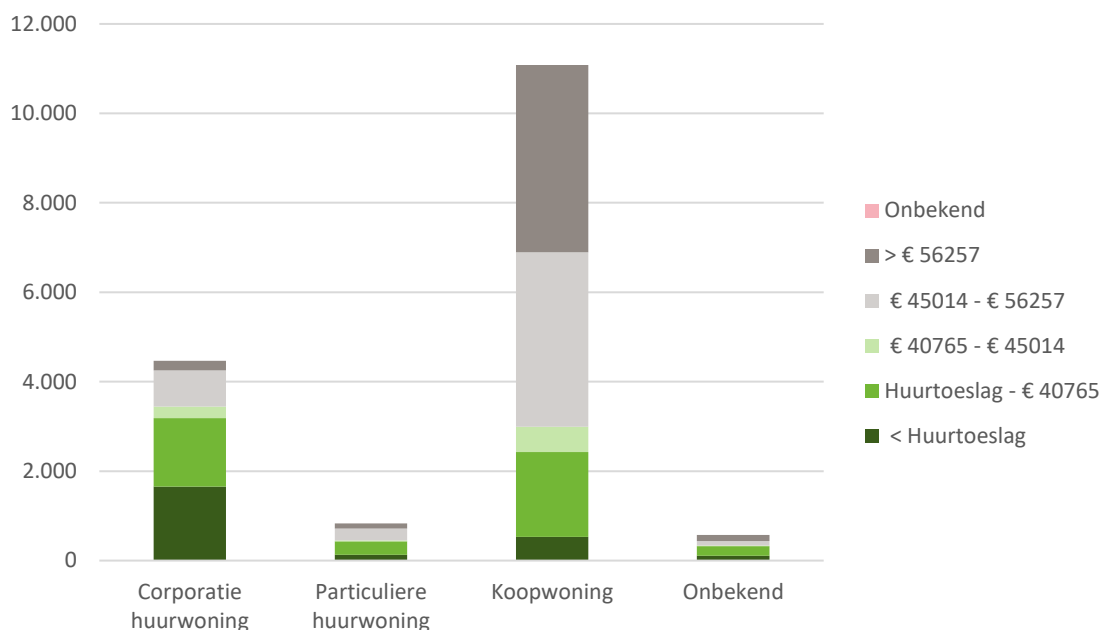


Bron: VHE-bestanden Kleurrijk Wonen, Lek en Waard Wonen en Tablis Wonen (2022).

2.2 Huidige bewoning

De huidige woonsituatie per inkomensgroep geeft een eerste beeld van de druk op de sociale huursector in de gemeente Molenlanden. Eerst kijken we naar de bewoning van de corporatievoorraad. In hoeverre worden deze woningen bewoond door de doelgroep die hier de meeste behoefte aan heeft qua inkomen? Daarbij gaat het met name om de eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 40.765 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 45.014. Aan deze doelgroep dient door corporaties jaarlijks tenminste 92,5% van de vrijgekomen sociale huurwoningen te worden toegewezen. Voor de resterende 7,5% van de toewijzingen geldt geen inkomensgrens. Dit percentage mag echter worden verhoogd naar maximaal 15%. Corporaties kunnen deze toewijzingsruimte gebruiken om hogere inkomens (> € 45.014) een huis aan te bieden. Wanneer een huishouden met een midden- of hoog inkomen in een sociale huurwoning woont, spreken we van goedkope scheefheid.

Figuur 2.5: Gemeente Molenlanden. Inkomensklassen naar eigendom woning, 2019



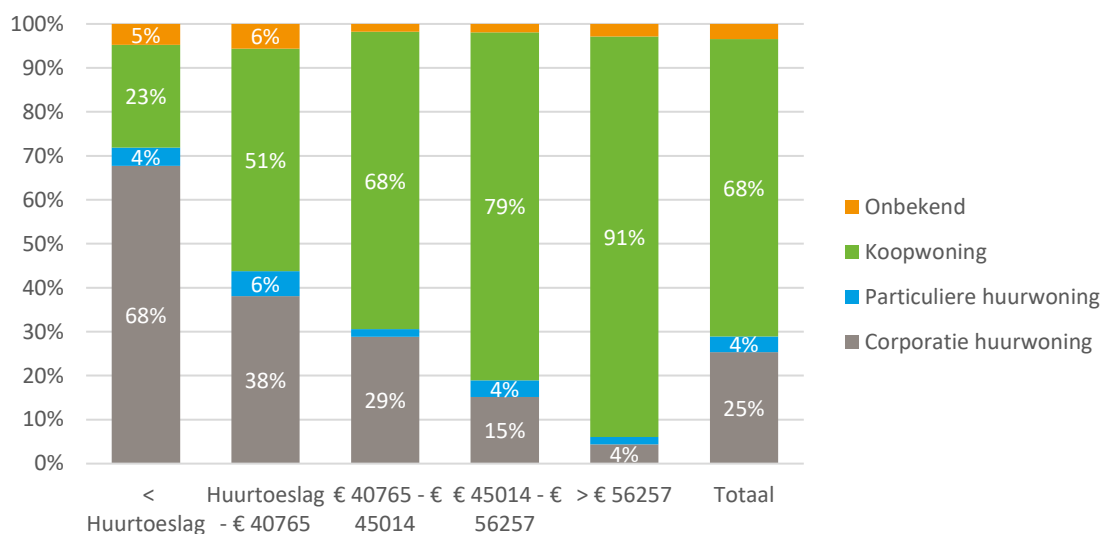
Bron: Lokale Monitor Wonen, 2022.

Op gemeenteniveau zien we dat 71% van de sociale huurvoorraad wordt bewoond door huishoudens met een inkomen tot € 40.765. De inkomensgroep boven de € 40.765 heeft nog beperkt toegang tot de sociale huursector. Rekenen we deze groep tot de zogenaamde scheefwoners, dan ligt het percentage goedkope scheefheid in de gemeente Molenlanden op 29%. Als alleen de inkomensgroep boven de € 45.014 tot de goedkope scheefwoners wordt gerekend, ligt het scheefheidspercentage in de gemeente op 23%. Landelijk ligt dat percentage lager (15%).

Een deel van de sociale huur doelgroep woont in een particuliere huurwoning of een koopwoning. De particuliere huursector in de gemeente Molenlanden is relatief klein, ongeveer 5%. Een groot gedeelte daarvan wordt bewoond door inkomensgroepen tot € 40.765 (52%). In de koopsector is het aandeel inkomens tot € 40.765 kleiner, ongeveer 22%.

Dat een relatief groot deel van de huishoudens met een laag inkomen in de particuliere voorraad woont, hoeft niet te duiden op een groot knelpunt. Dit kan namelijk samenhangen met een relatief goedkope koopvoorraad (waardoor deze woningen ook betaalbaar zijn voor lage inkomens) of door ouderen die in een koopwoning wonen en door pensionering tot de lage inkomensgroep zijn gaan behoren (maar ondertussen wel vermogen hebben en wellicht een groot deel van de hypotheek hebben afbetaald). Ook wordt een deel van de particuliere huurvoorraad in Molenlanden verhuurd voor een sociale huur. Daarnaast kan het zijn dat voor de groepen met een laag inkomen de particuliere woningmarkt een alternatief is bij gebrek aan voldoende snel beschikbare sociale huurwoningen.

Figuur 2.6: Gemeente Molenlanden. Woonsituatie per inkomensklassen, 2019



Bron: Lokale Monitor Wonen, 2022.

Waar we hiervoor keken naar de bewoning van de woningvoorraad (wie woont er in welk deel van de woningvoorraad?), kijken we hierboven naar de woonsituatie van onder andere de corporatiedoelgroep (waar wonen de huishoudens die op basis van hun inkomen (< € 40.765) tot de primaire doelgroep van de corporaties behoren?).

2.3 Verhuurresultaten sociale huursector

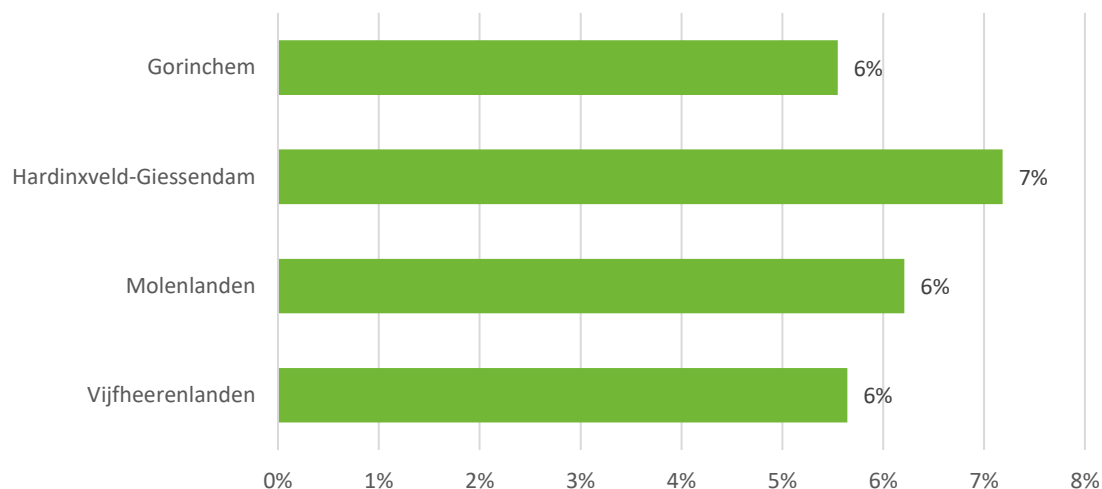
De huidige woonsituatie per inkomensgroep geeft een eerste indruk van de druk op de sociale huur. Maar wat een nog duidelijker beeld geeft, zijn de feitelijke verhuurresultaten over de afgelopen jaren. Komen er voldoende huurwoningen vrij uit de bestaande voorraad? Hoeveel mensen reageren op dit aanbod? En vooral: in hoeverre zijn woningzoekenden afkomstig uit de eigen gemeente of daarbuiten?

Mutatiegegevens

Onderstaande figuren gaan over de mutatiegraad¹ van de corporatiewoningen in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden en over de dorpen in Molenlanden. De mutatiegraad geeft aan welk percentage van de totale sociale huurvoorraad van huurder wisselt (en dus weer beschikbaar komt). Doorgaans geldt: hoe lager de mutatiegraad hoe krappere de woningmarkt. Een lage mutatiegraad geeft dus aan dat men minder makkelijk een woning vindt. We vergelijken de mutatiegraad in Molenlanden met die van andere gemeenten in de regio.

¹ Het aantal toewijzingen in een bepaald gebied gedeeld door het aantal corporatiewoningen in hetzelfde gebied.

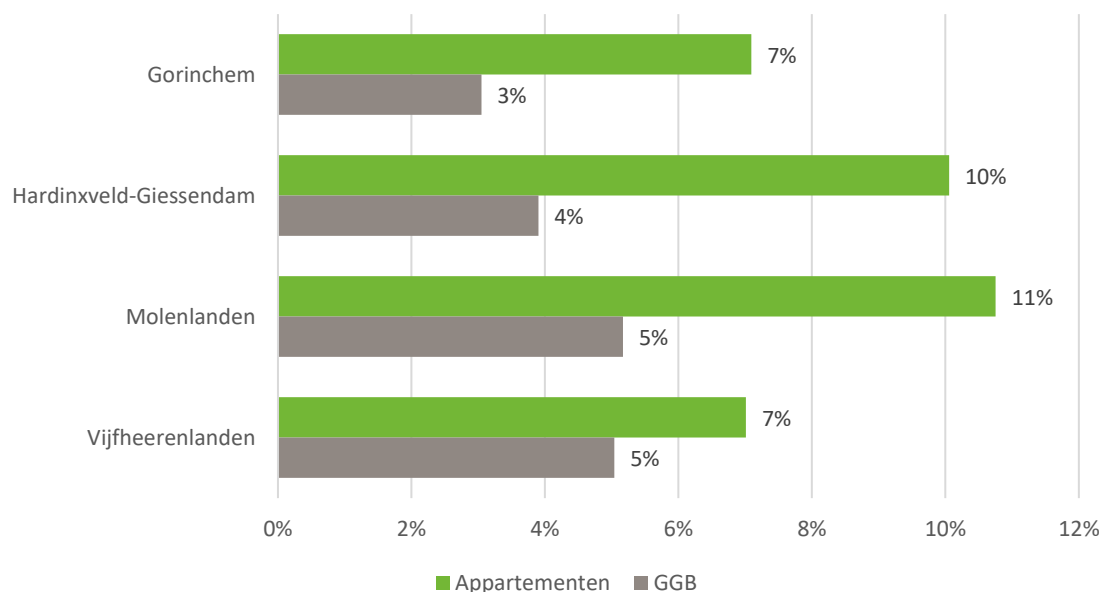
Figuur 2.7: Mutatiegraad per gemeente, 2021



Bron: Woongaard, 2022.

De mutatiegraad voor de gemeente Molenlanden is vergelijkbaar met die van de regiogemeenten. De mutatiegraden liggen ongeveer op 6%. Binnen de gemeente Molenlanden ligt de mutatiegraad bij appartementen beduidend hoger dan bij grondgebonden woningen. Dit is een gebruikelijk beeld, dat we ook zien in de regiogemeenten.

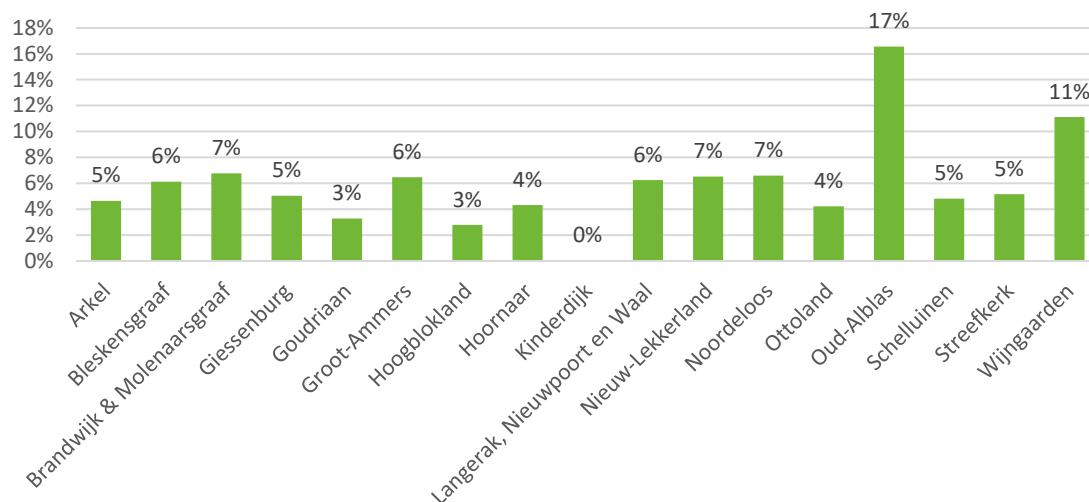
Figuur 2.8: Mutatiegraad naar woningtype per gemeente, 2021



Bron: Woongaard, 2022.

Daarnaast verschilt de mutatiegraad ook per dorp. In de meeste dorpen in Molenlanden ligt de mutatiegraad tussen de 3 en 17%. In Oud-Alblas (17%) en Wijngaarden (11%) ligt de mutatiegraad ver boven het gemeentelijk gemiddelde. In Wijngaarden gaat het over lage aantallen, vier mutaties in 2021. In Oud-Alblas waren in 2021 relatief veel mutaties, in totaal 26.

Figuur 2.9: Gemeente Molenlanden. Mutatiegraad per dorp, 2021

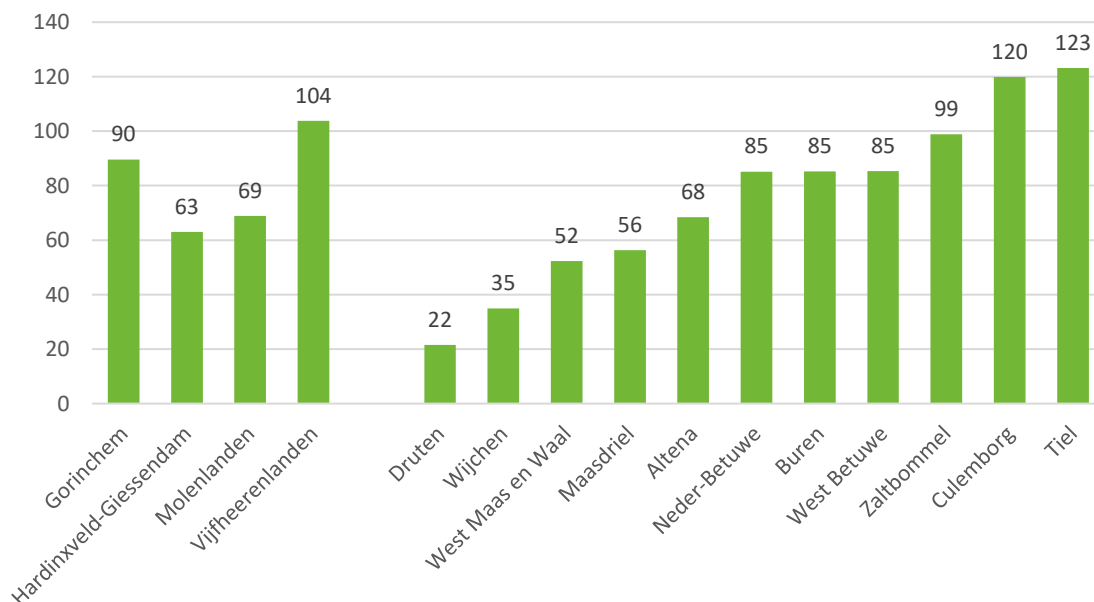


Bron: Woongaard, 2022.

Aantal reacties per woning

Het gemiddeld aantal reacties per aangeboden woning geeft inzicht in de aantrekkelijkheid van een bepaald woningtype in een dorp. Hoe hoger het gemiddeld aantal reacties, hoe groter het aantal geïnteresseerden voor een corporatiewoning in een bepaalde gemeente of dorp. Voor de gemeente Molenlanden geldt dat in 2021 er gemiddeld 69 reacties² per aangeboden corporatiewoning binnenkwamen. In vergelijking met de regio zit de gemeente Molenlanden onder het gemiddelde.

Figuur 2.10: Gemiddeld aantal reacties per aangeboden woning per gemeente, 2021

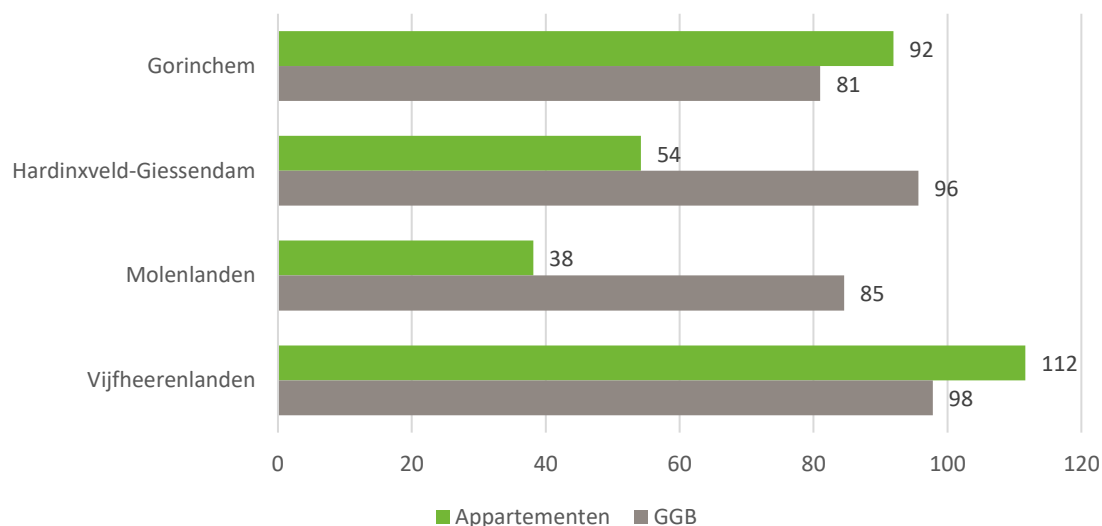


Bron: Woongaard, 2022.

² In het woonruimteverdeelsysteem kan een woningzoekende zo vaak reageren als men wil. Dit betekent dat men in de praktijk ook op meerdere woningen tegelijk reageert. Het aantal reacties is daarom niet één op één door te vertalen naar het aantal benodigde woningen.

In de gemeente Molenlanden komen op aangeboden grondgebonden woningen gemiddeld meer reacties binnen dan op appartementen.

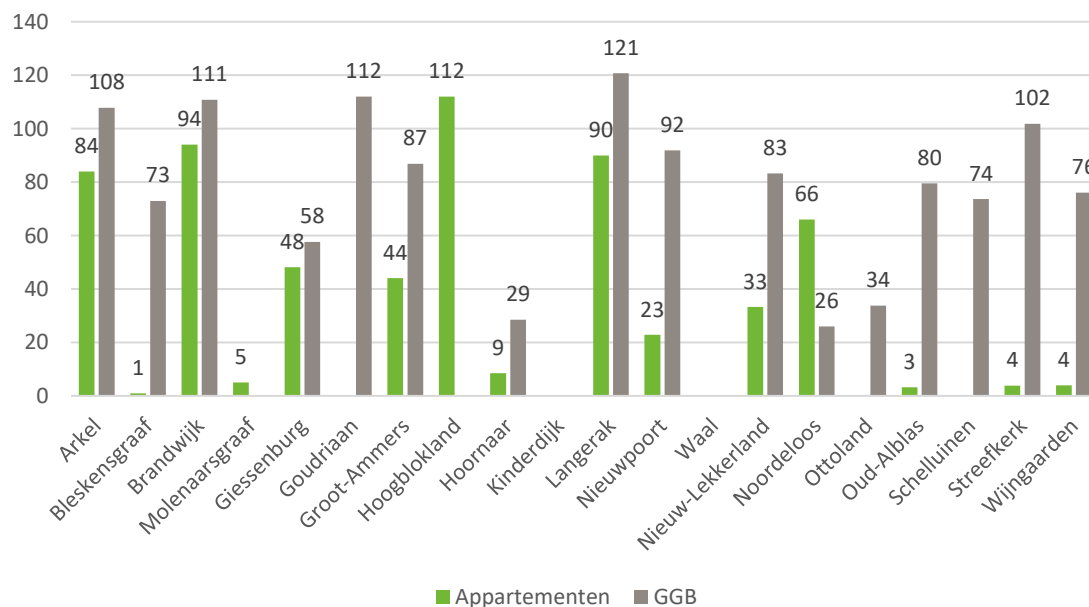
Figuur 2.11: Gemiddeld aantal reacties per aangeboden woning naar woningtype per gemeente, 2021



Bron: Woongaard, 2022.

Per dorp zien we grote verschillen. Het gemiddeld aantal reacties liggen in de dorpen Arkel, Brandwijk, Langerak hoger dan in de andere dorpen.

Figuur 2.12: Gemeente Molenlanden. Gemiddeld aantal reacties per aangeboden woning naar woningtype per dorp*, 2021

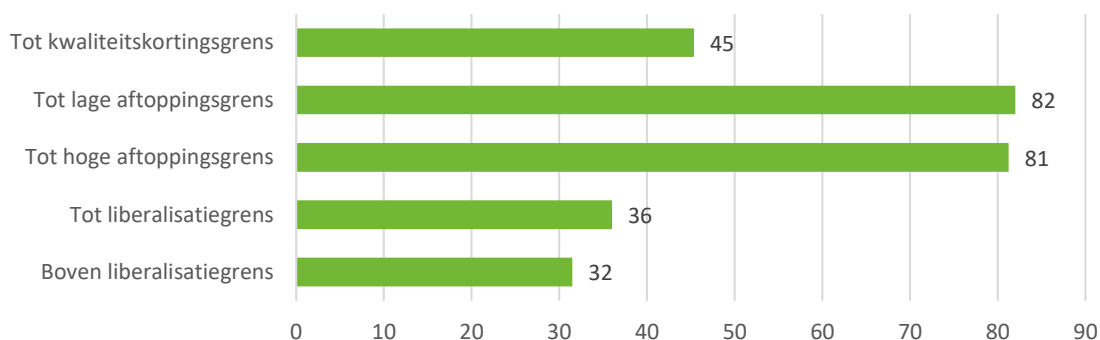


* Brandwijk en Molenaarsgraaf kunnen niet samengevoegd worden, Langerak en Nieuwpoort kunnen ook niet samengevoegd worden.

Bron: Woongaard, 2022.

In de gemeente Molenlanden komen op aangeboden woningen met een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de tweede aftoppingsgrens de meeste reacties binnen. Op aangeboden woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens komen de minste reacties binnen.

Figuur 2.13: Gemeente Molenlanden. Gemiddeld aantal reacties per aangeboden woning naar prijsklassen, 2021



Bron: Woongaard, 2022.

Herkomst reactie op vrijkomende woningen

De herkomst van de reacties op vrijkomende corporatiewoningen geeft een beeld van de concurrentiepositie van lokale woningzoekenden. In de gemeente Molenlanden komen de meeste reacties van mensen uit overig Nederland, daarna komen de meeste reacties van inwoners vanuit Molenlanden zelf (22%). Van de regiogemeenten komen de meeste reacties uit Gorinchem.

Tabel 2.1: Gemeente Molenlanden. Herkomst reacties op vrijkomende woningen 2019 - 2022*

Herkomst	Aantal	Percentage
Molenlanden	10.012	22%
Gorinchem	5.310	12%
Vijfheerenlanden	3.413	8%
West Betuwe	1.772	4%
Altena	1.756	4%
Hardinxveld-Giessendam	1.552	3%
Overig Zuid-Holland	6.923	15%
Overig Nederland	14.235	32%
Totaal	44.973	100%

* Tot maart 2022

Bron: Woongaard, 2022.

Over de jaren zien we een kleine verschuiving in de herkomst van de reacties. De afgelopen drie jaar is het aandeel reacties uit de eigen gemeente gestegen van 21% naar 25%. Dit gaat vooral ten koste van de reacties uit overig Nederland, die daalde van 35% naar 30%.

In de periode 2019 - 2021 is het gemiddeld aantal reacties op een vrijkomende woning flink gestegen. In 2019 waren er in totaal 9.372 reacties op een vrijkomende corporatiewoning in Molenlanden, gemiddeld 35 reacties per toewijzing. In 2021 is dit gestegen naar 14.899 reacties, gemiddeld 53 reacties per toewijzing. Dit is een stijging van circa 52%.

Tabel 2.2: Gemeente Molenlanden. Herkomst reacties op vrijkomende woningen per jaar

Herkomst	2019		2020		2021	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Molenlanden	1.981	21%	2.994	22%	3.687	25%
Gorinchem	970	10%	1.741	13%	1.658	11%
Vijfheerenlanden	630	7%	1.339	10%	914	6%
West Betuwe	457	5%	564	4%	498	3%
Altena	475	5%	477	3%	508	3%
Hardinxveld-Giessendam	272	3%	471	3%	529	4%
Overig Zuid-Holland	1.323	14%	1.837	13%	2.616	18%
Overig Nederland	3.264	35%	4.495	32%	4.489	30%
Totaal	9.372	100%	13.918	100%	14.899	100%
Aantal toewijzingen	266		225		279	
Gemiddeld aantal reacties	35		62		53	

Bron: Woongaard, 2022.

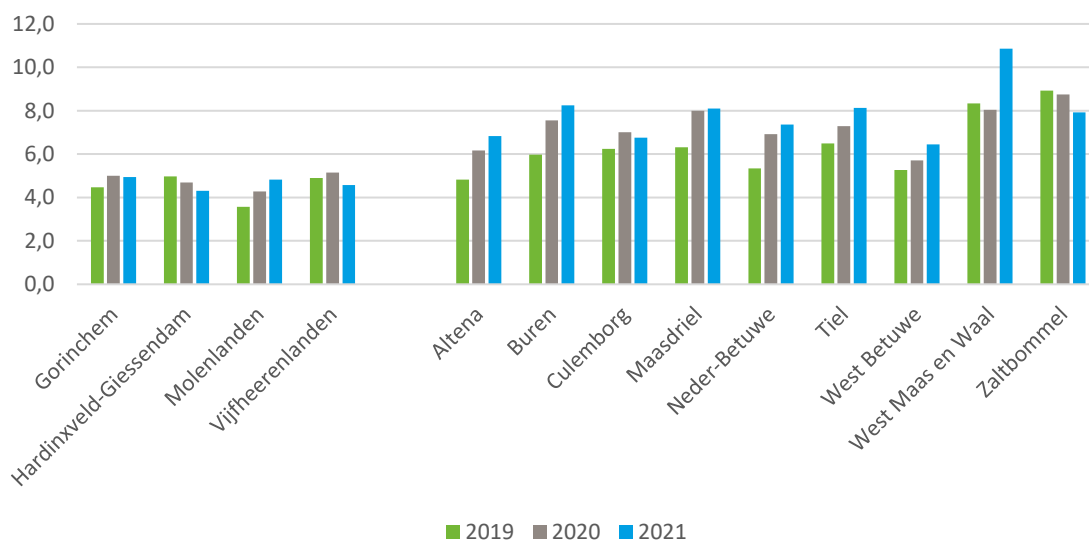
Gemiddelde inschrijftijd en actieve zoektijd

Het vrijkomende woningaanbod, het aantal reacties op vrijkomende woningen en het aantal actief woningzoekenden bepalen voor een belangrijk deel hoe lang men moet zoeken voordat men een sociale huurwoning krijgt toegewezen. Er is een verschil tussen de inschrijftijd van een woningzoekende en de actieve zoektijd. De actieve zoektijd geeft de periode aan tussen de eerste reactie op een vrijkomende woning en het moment dat men een woning krijgt toegewezen. Inschrijftijd is de tijd tussen het moment van inschrijven en het daadwerkelijk vinden van een huis. Bij het grootste gedeelte van het aanbod wordt de woning als eerste aangeboden aan degene met de langste inschrijftijd.

De gemiddelde inschrijftijd lag in de gemeente Molenlanden in 2021 op 4,8 jaar. Dit is vergelijkbaar met regiogemeenten: de gemiddelde inschrijftijd in Hardinxveld-Giessendam, Gorinchem en Vijfheerenlanden was respectievelijk 4,3, 4,9 en 4,6 jaren. Andere gemeenten die onder Woongaard vallen hebben een hogere gemiddelde inschrijftijd dan de gemeente Molenlanden.

De gemiddelde inschrijftijd is in Molenlanden ten opzichte van 2019 toegenomen met bijna anderhalf jaar, dat is een toename van 36%. Deze toename is vergelijkbaar met andere gemeenten die onder Woongaard vallen.

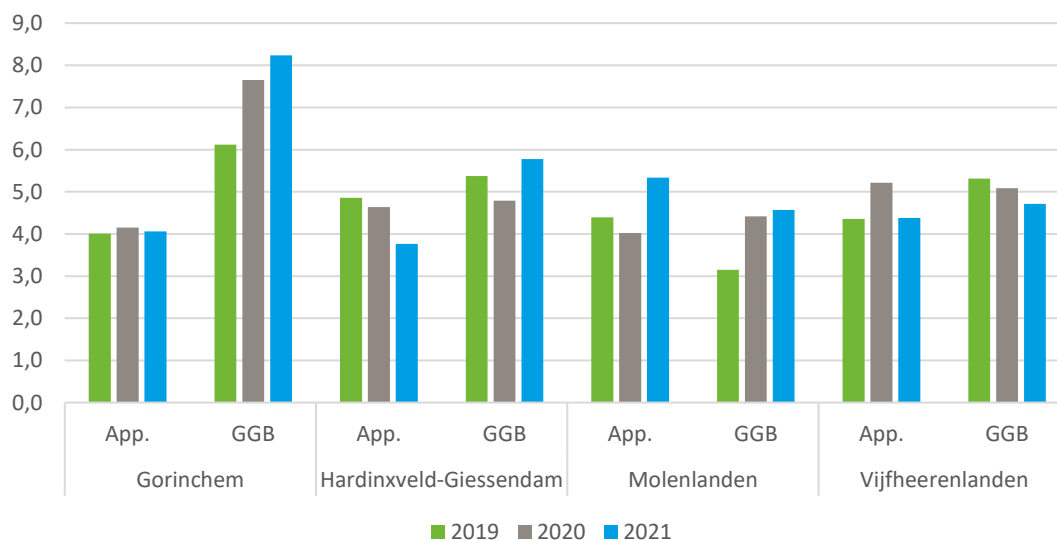
Figuur 2.14: Gemiddelde inschrijftijd in jaren per gemeente (aanbod- en lotingmodel)



Bron: Woongaard, 2022.

In de gemeente Molenlanden is de gemiddelde inschrijftijd voor grondgebonden woningen en appartementen de afgelopen jaren flink gestegen. In 2021 was de gemiddelde inschrijftijd voor een grondgebonden woning 4,6 jaar, ten opzichte van 2019 is dit een stijging van 45%. De gemiddelde inschrijftijd voor een appartement in 2021 was 5,3 jaar, dat is een stijging van 21%.

Figuur 2.15: Gemiddelde inschrijftijd in jaren per woningtype (aanbod- lotingmodel)



Bron: Woongaard, 2022.

De gemiddelde inschrijftijd verschilt per dorp in Molenlanden. In sommige dorpen komen woningzoekenden sneller aan een woning. In 2021 was de inschrijftijd in Hoogblokland en Molenaarsgraaf gemiddelde het langst, terwijl men in Goudriaan en Kinderdijk minder lang op zoek was naar een corporatiewoning. In de kleine kernen speelt hierbij op jaarbasis, door de kleine aantallen, toeval ook een rol.

Tabel 2.3: Gemeente Molenlanden. Gemiddelde inschrijftijd in jaren per dorp (aanbod- en lotingmodel)

Dorp	2019	2020	2021
Arkel	6,6	4,7	6,5
Bleskensgraaf	1,4	6,7	4,4
Brandwijk*	4,7	4,7	2,9
Molenaarsgraaf*	1,0	3,6	7,9
Giessenburg	2,0	6,3	3,9
Goudriaan	2,1	2,9	0,1
Groot-Ammers	2,7	3,2	5,9
Hoogblokland	7,9	4,7	1,7
Hoornaar	7,5	12,4	8,0
Kinderdijk	2,0	1,8	0,0
Langerak*	2,9	3,6	4,1
Nieuwpoort*	4,7	2,2	5,9
Nieuw-Lekkerland	3,4	4,6	4,7
Noordeloos	1,0	3,8	4,6
Ottoland	1,3	0,0	1,5
Oud-Alblas	4,0	3,9	3,6
Schelluinen	0,0	3,0	2,6
Streefkerk	2,2	4,0	4,4
Wijngaarden	5,1	2,0	2,5

* Brandwijk en Molenaarsgraaf kunnen niet samengevoegd worden, Langerak en Nieuwpoort kunnen ook niet samengevoegd worden.

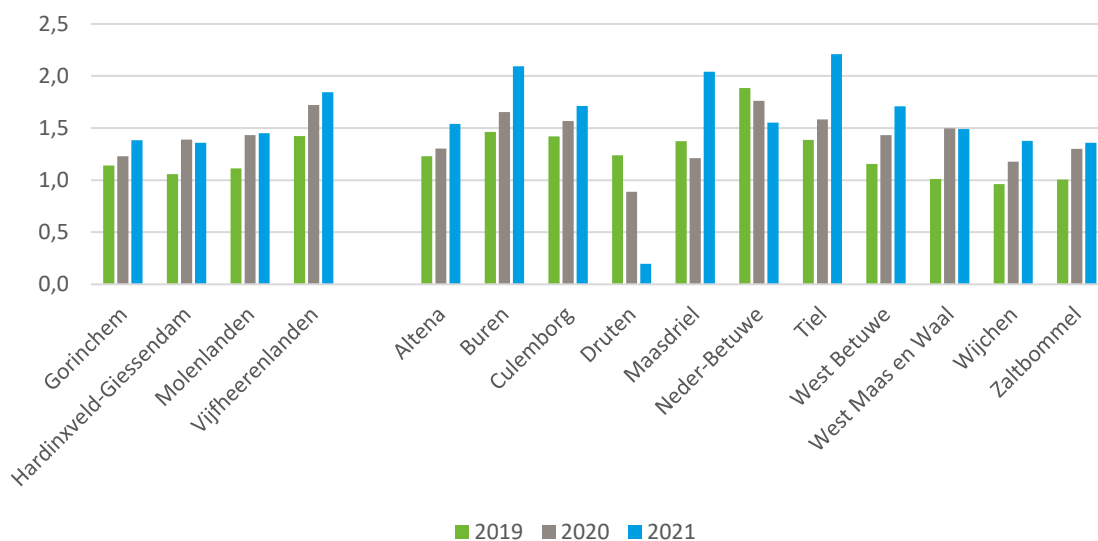
Bron: Woongaard, 2022.

De gemiddelde inschrijftijd geeft een redelijke indicatie van de vraagdruk in de sociale huur. Maar er kunnen ook gedragsoorzaken zijn. De tijd dat men ingeschreven staat alvorens men een sociale huurwoning krijgt toegewezen, hangt namelijk ook af van de intentie waarmee men zich inschrijft voor een huurwoning (preventief? Houdt men meerdere opties open? Acute noodzaak?) en hoe actief men reageert op vrijkomende woningen (reageert men op veel aangeboden woningen of is men kritisch en heeft men veel specifieke woonwensen?). Daarom kijken we ook naar de gemiddelde actieve zoektijd.

De gemiddelde actieve zoektijd lag in de gemeente Molenlanden in 2021 op 1,5 jaar. Dit is vergelijkbaar met de regio gemeenten Hardinxveld-Giessendam en Gorinchem. De gemiddelde actieve zoektijd lag daar op 1,4 jaar. De actieve zoektijd in de gemeente Vijfheerenlanden ligt hoger dan de regiogemeenten, 1,8 jaar.

De gemiddelde actieve zoektijd is in Molenlanden ten opzichte van 2019 toegenomen met 30% (van 1,1 naar 1,5 jaar). Dit is lager dan in de regiogemeenten.

Figuur 2.16: Gemiddelde zoektijd in jaren per gemeente (aanbod- en lotingmodel)



Bron: Woongaard, 2022.

De gemiddelde zoektijd verschilt per dorp. In sommige dorpen ligt de gemiddelde actieve zoektijd ver onder het gemeentelijk gemiddelde. In andere dorpen moeten woningzoekenden langer wachten op een sociale huurwoning. In kleine dorpen speelt hierbij op jaarbasis, door de kleine aantallen, toeval ook een rol.

Tabel 2.4: Gemeente Molenlanden. Gemiddelde zoektijd in jaren per dorp (aanbod- en lotingmodel)

Dorp	2019	2020	2021
Arkel	1,4	1,5	2,1
Bleskensgraaf	1,3	0,6	0,8
Brandwijk*	1,0	1,2	2,1
Molenaarsgraaf*	1,0	3,2	3,3
Giessenburg	0,9	0,5	1,8
Goudriaan	1,6	2,1	0,1
Groot-Ammers	1,0	1,6	1,7
Hoogblokland	2,5	0,9	1,7
Hoornaar	1,1	1,2	1,3
Kinderdijk	1,8	1,7	0,0
Langerak*	1,7	0,6	0,9
Nieuwpoort*	0,8	1,3	0,6
Nieuw-Lekkerland	1,2	1,2	1,3
Noordeloos	0,7	1,6	1,5
Ottoland	0,6	0,0	0,8
Oud-Alblas	1,0	2,5	2,2
Schelluinen	0,0	1,6	0,1
Streefkerk	0,8	2,2	1,4
Wijngaarden	0,7	0,7	2,0

* Brandwijk en Molenaarsgraaf kunnen niet samengevoegd worden, Langerak en Nieuwpoort kunnen ook niet samengevoegd worden.

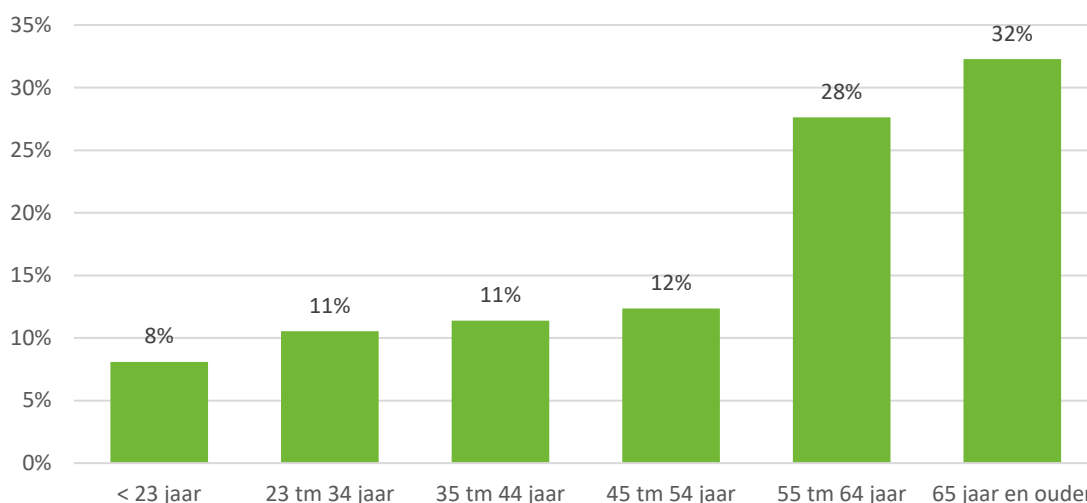
Bron: Woongaard, 2022.

Slaagkans

De slaagkans geeft aan hoe groot de kans jaarlijks is dat een actief woningzoekende ook daadwerkelijk een woning krijgt toegewezen. Deze slaagkans wordt berekend door het aantal toewijzingen te delen door het aantal actief woningzoekenden. Helaas zijn er geen gegevens bekend op gemeenteniveau en over meerdere jaren. De slaagkansen op Woongaardniveau zijn uitgesplitst naar leeftijd, huishoudenstype en inkomen.

Naarmate de leeftijd toeneemt, neemt de slaagkans op een corporatiewoning ook toe. Mensen van 55 jaar en ouder hebben significant meer kans op een corporatiewoning dan de jongere leeftijdsklassen.

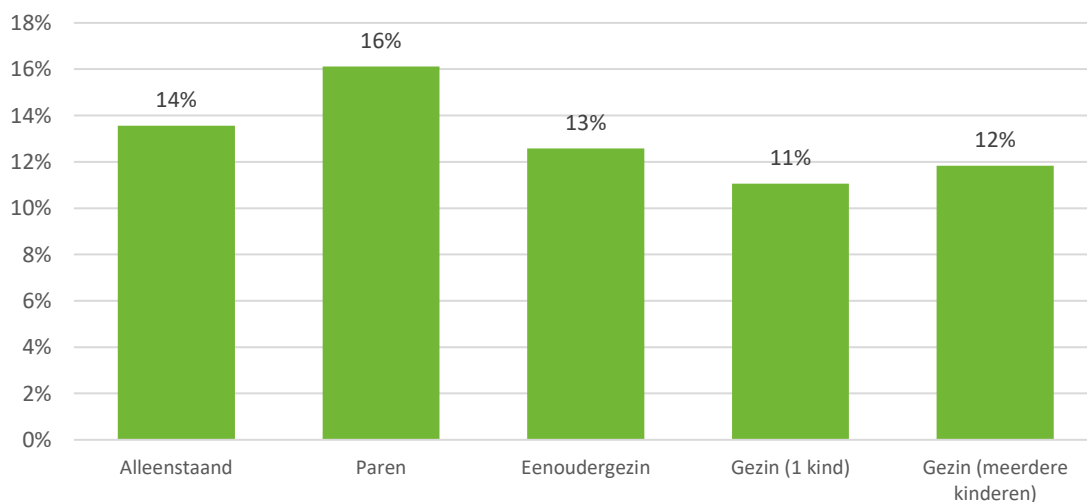
Figuur 2.17: Slaagkansen per leeftijdsgroep (gebied Woongaard, 2021)



Bron: Woongaard, 2022.

Bij de uitsplitsing van de slaagkans naar huishoudenstypen zien we niet veel verschil tussen de groepen. Paren hebben de grootste kans op een corporatiewoning (16%). De kleinste kans is voor gezinnen met 1 kind, de slaagkans ligt iets lager op 11%.

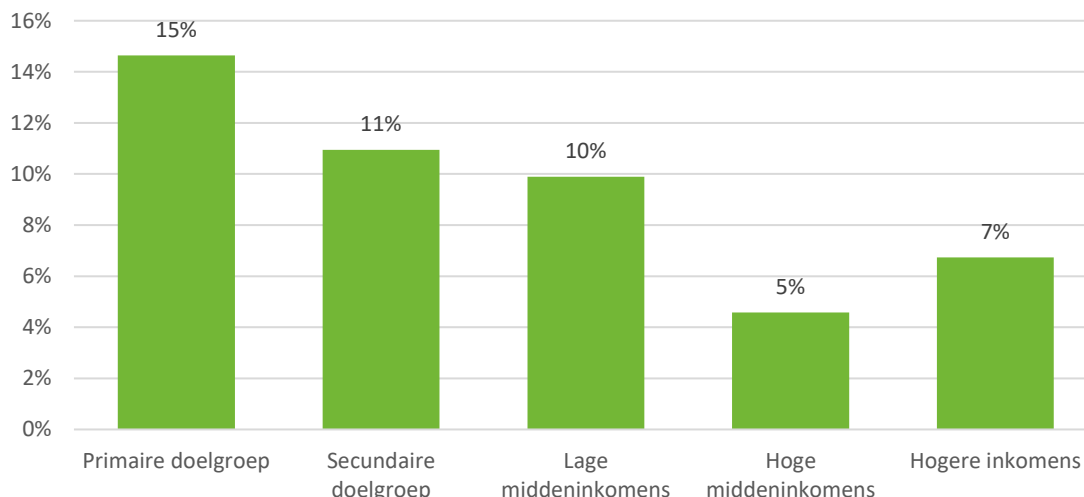
Figuur 2.18: Slaagkansen per huishoudenstype (gebied Woongaard, 2021)



Bron: Woongaard, 2022.

Bij de uitsplitsing naar inkomen zien we grotere verschillen. Over het algemeen geldt: hoe hoger het inkomen, hoe kleiner de kans op een corporatiewoning. De uitzondering zijn hoge inkomens. Zij hebben een iets grotere slaagkans dan hoge middeninkomens.

Figuur 2.19: Slaagkansen per inkomensklassen (gebied Woongaard, 2021)



Bron: Woongaard, 2022.

Urgente doelgroepen/bijzondere doelgroepen

Een Thuis voor iedereen

Naast reguliere woningzoekenden heeft de sociale huursector te maken met spoedzoekers; mensen die door een 'life changing event' (echtscheiding, plotseling verlies van inkomen, etc.) acuut behoefte hebben aan een sociale huurwoning. Ook hebben andere aandachtsgroepen behoefte aan sociale huurwoningen, bijvoorbeeld dak- en thuisloze mensen, uitstromers uit intramurale instellingen en sociaal en medisch urgenten. Deze aandachtsgroepen zijn extra onder de aandacht gekomen in het programma Een Thuis voor Iedereen. Daarin worden gemeenten ook verplicht voor het opstellen van een verordening, waarmee zij met voorrang woningen toewijzen aan bovengenoemde aandachtsgroepen. De vraag is of er ook met toenemende vraagdruk voldoende huisvesting voor deze doelgroep is. Bij het zoeken naar oplossingen voor deze opgave dient niet alleen naar het opstellen van een huisvestingsverordening te worden gekeken, maar vooral ook naar andere maatregelen, zoals: het bieden van tijdelijke woonruimte/contracten, aanpassen van de urgentieregeling, labelling van woningen voor bepaalde doelgroepen, het aanbieden van woningen via loting.

Verhuisbewegingen sociale huursector

De herkomst van de reacties op vrijkomende corporatiewoningen geeft een goed beeld van de concurrentiepositie van lokale woningzoekenden. Een nog beter beeld over de concurrentiepositie van de lokale woningzoekenden is de herkomst van nieuwe huurders. In de gemeente Molenlanden komen de meeste nieuwe huurders in de periode 2019 - 2022 uit Molenlanden zelf (51%). Van de regiogemeenten komen de meeste nieuwe huurders uit Gorinchem.

Tabel 2.5: Gemeente Molenlanden. Aantal toewijzingen sociale huur naar herkomst nieuwe huurder 2019 - 2022*

Herkomst	Aantal	Percentage
Molenlanden	394	51%
Gorinchem	72	9%
Vijfheerenlanden	42	5%
Hardinxveld-Giessendam	27	3%
West Betuwe	23	3%
Overig Zuid-Holland	75	10%
Overig Nederland	145	19%
Totaal	778	100%

* Tot maart 2022

Bron: Woongaard, 2022.

In 2021 kwamen relatief meer mensen uit de eigen gemeente in een sociale huurwoning dan de jaren ervoor. Daarentegen daalde het aandeel nieuwe huurders uit gemeenten buiten de provincie Zuid-Holland in 2021.

Tabel 2.6: Gemeente Molenlanden. Aantal toewijzingen sociale huur naar herkomst nieuwe huurder per jaar

Herkomst	2019		2020		2021	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Molenlanden	131	49%	105	47%	154	55%
Gorinchem	24	9%	23	10%	24	9%
Vijfheerenlanden	11	4%	12	5%	19	7%
Hardinxveld-Giessendam	11	4%	6	3%	10	4%
West Betuwe	5	2%	10	4%	8	3%
Overig Zuid-Holland	27	10%	21	9%	26	9%
Overig Nederland	57	21%	48	21%	38	14%
Totaal	266	100%	225	100%	279	100%

Bron: Woongaard, 2022.

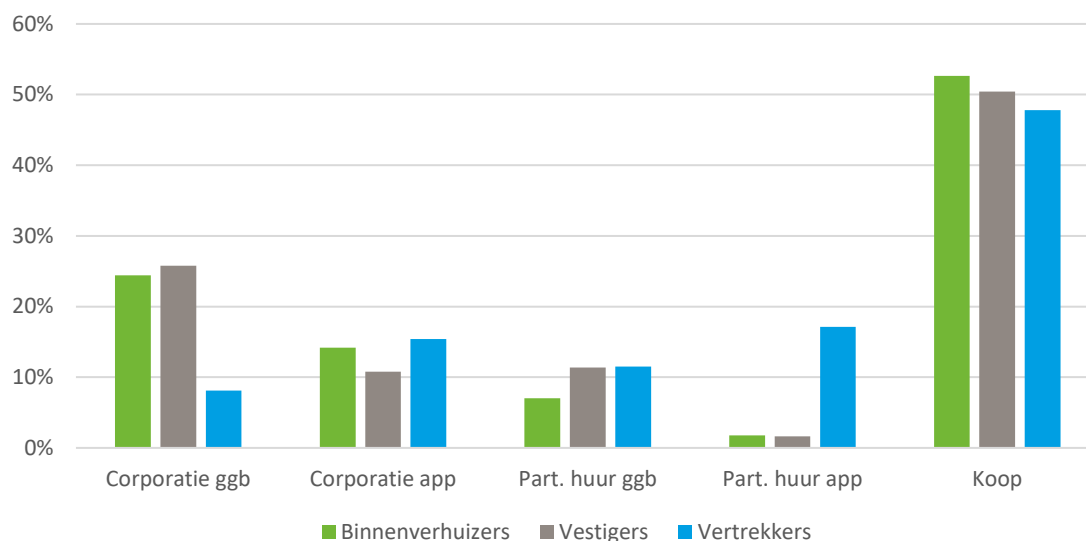
In onderstaand figuur staan de huidige woning van binnenverhuizers³, vestigers⁴ en vertrekkers⁵. Een nieuwe woning van binnenverhuizers is in vergelijking met vestigers en vertrekkers vaker een koopwoning. Vestigers (nieuwe inwoners van de gemeente Molenlanden vanuit andere gemeenten) komen relatief vaker in een grondgebonden huurwoning (corporatie en particulier). Verder zien we dat vertrekkers uit de gemeente vaak verhuizen naar huurappartementen (corporatie en particulier) in een andere gemeente.

³ Verhuizers binnen de gemeente Molenlanden.

⁴ Verhuizers naar Molenlanden vanuit een andere gemeente.

⁵ Verhuizers uit Molenlanden naar een andere gemeente.

Figuur 2.20: Huidige woning binnenverhuizers, vestigers en vertrekkers naar huur en koop, 2010 - 2020



Bron: CBS Microdata, 2022.

2.4 Toekomstige behoefte

De vraag is of de huidige druk een structureel karakter kent. Daarvoor brengen we de toekomstige behoefte aan sociale huurwoningen in beeld. De behoefte aan sociale huurwoningen wordt deels bepaald door de woonwensen van huishoudens. Maar minstens zo belangrijk zijn de toewijzingseisen. Voornamelijk de eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 40.765 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 45.014 komen nog in aanmerking voor een sociale huurwoning. Corporaties dienen namelijk 92,5% van de jaarlijkse vrijkomende sociale huurwoningen aan deze doelgroepen toe te wijzen. Daarom kijken we voor de toekomstige behoefte met name naar de huidige woonsituatie per inkomensgroep, de demografische trends en de verwachte koopkrachtontwikkeling.

Huidige woonsituatie per inkomensgroep als vertrekpunt

Met betrekking tot de huidige woonsituatie per inkomensgroep zagen we reeds in paragraaf 2.2 dat het aandeel goedkope scheefwoners in de sociale huurvoorraad hoger is dan het landelijk gemiddelde. Daar staat tegenover dat een deel van de corporatiedoelgroep in een koop- of particuliere huurwoning woont in de gemeente Molenlanden.

Voor de komende tien jaar gaan we ervan uit dat de woonsituatie per inkomensgroep voor het grootste deel gelijk blijft aan de huidige verhoudingen. Wel is de verwachting dat de groep ouderen die vanuit een koopwoning de overstap maakt naar een sociale huurwoning verder afneemt. Deze trend heeft zich al enkele jaren geleden ingezet en zal zich naar verwachting de komende jaren voortzetten. Een reden hiervoor is een nieuwe generatie ouderen waarbij eigen woningbezit meer gemeengoed is dan bij vorige generaties. Daarnaast is de verhuisgeneigdheid van ouderen de afgelopen jaren afgenomen. Er zijn signalen die er op duiden dat ouderen de komende jaren meer gaan verhuizen. Maar in dat geval opteren veel van hen die al een koopwoning bezitten eerder voor een koop- dan een huurwoning.

Verwachte koopkrachtontwikkeling

De omvang van het aantal huishoudens met een inkomen tot de EU-grens (en in beperkte mate de groep met een middeninkomen) dat een sociale huurwoning wenst, is de belangrijkste indicator voor de

toekomstige vraag naar sociale huur. De omvang van deze groep is afhankelijk van de koopkrachtontwikkeling de komende jaren. We rekenen hiervoor met drie scenario's:

- Een scenario uitgaande van een stagnerende economie. Hierdoor neemt de koopkracht niet toe (0% groei). Dit scenario is mede ingegeven door de coronacrisis en stijgende inflatie, waarbij rekening wordt gehouden met een economische recessie. Naast de effecten van de hoge inflatie, hebben de gestegen prijzen voor energie momenteel een grote impact op de koopkracht van veel huishoudens. Er zijn vanuit de Rijksoverheid diverse maatregelen in voorbereiding om deze impact te verzachten. Het effect hiervan is op dit moment nog niet goed te ramen.
- Een scenario uitgaande van een beperkte koopkrachtstijging (0,4% per jaar). Dat wordt door het CPB aangehouden als het langjarige gemiddelde.
- Een scenario met een sterke koopkrachtstijging (0,8% per jaar). Dit scenario was in de jaren na de economische crisis de realiteit, maar lijkt, gelet op de actuele ontwikkeling, minder waarschijnlijk voor de komende jaren.

Onderstaande tabel laat zien dat er bij zowel een lage koopkrachtontwikkeling als hoge koopkrachtontwikkeling sprake zal zijn van groei van de doelgroep in de periode 2021 - 2030. In die periode neemt het aantal huishoudens dat behoort tot de corporatiedoelgroep toe met 340 tot 475 huishoudens. Verder valt op dat de stijging van de corporatiedoelgroep harder stijgt dan de midden- en hogere inkomens. Dit wordt verklaard door de sterke vergrijzing in de gemeente Molenlanden. Relatief veel ouderen behoren tot de doelgroep van de corporatie. De groei van het aantal ouderen met een laag inkomen lijkt op basis van de huidige demografische trends groter te zijn dan de groei van jongere huishoudens met een midden- of hoog inkomen. Veel oudere huishoudens hebben wel vermogen in de vorm van een koopwoning.

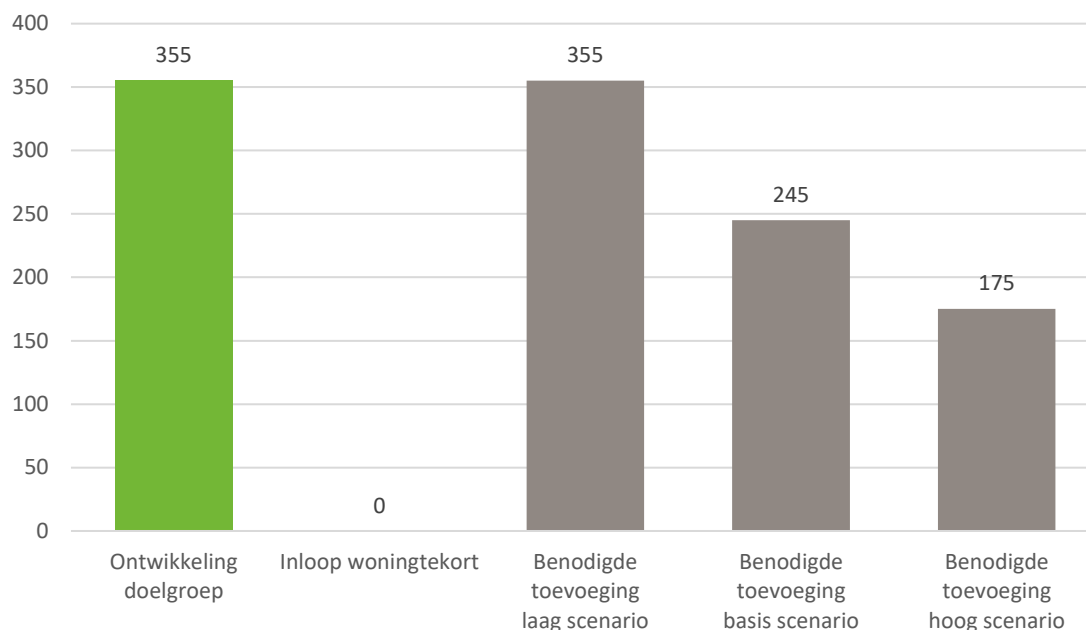
Tabel 2.7. Gemeente Molenlanden. Ontwikkeling doelgroepen bij verschillende koopkrachtontwikkelingen, 2021 - 2030

	2021	2030			2021 - 2030		
		Laag (0,0%)	Midden (0,4%)	Hoog (1,0%)	Laag (0,0%)	Midden (0,4%)	Hoog (1,0%)
Huurtoeslaggroep	2.440	2.915	2.805	2.780	+475	+365	+340
HT - € 40.765	3.920	4.495	4.390	4.290	+575	+470	+370
€ 40.765 - € 45.014	885	980	965	975	+95	+80	+90
Vanaf € 45.014	9.705	9.810	10.040	10.150	+105	+335	+445
Totaal	16.950	18.200	18.200	18.200	+1.250	+1.250	+1.250

Bron: Prognose provincie Zuid-Holland 2019, Lokale Monitor Wonen 2019, bewerking Companen.

Bepalende factoren voor de vraag naar sociale huurwoningen zijn onder andere het aantal huishoudens, de inkomensontwikkeling en de wijze waarop de scheefheid zich ontwikkelt in de kernvoorraad van de corporaties. Doordat we het effect van de koopkrachtontwikkeling op de omvang van de verschillende inkomensgroepen in beeld hebben gebracht, kunnen we een vertaling maken naar de benodigde omvang van de kernvoorraad van de corporaties. We houden rekening met de huidige voorraad, de groei van het aantal huishoudens met een inkomen tot € 40.765 (eenpersoonshuishoudens) of € 45.014 (meerpersoonshuishoudens) op basis van de drie koopkrachtscenario's en de huidige goedkope scheefheid in de kernvoorraad van de corporaties. Hiermee bedoelen we het aandeel mensen met een inkomen boven de € 40.765 of € 45.014 dat in een corporatiewoning met een huur tot en met € 763 woont. Daarnaast houden we er ook rekening mee dat een deel van de corporatiedoelgroep niet in een corporatiewoning woont, maar in een koop- of particuliere huurwoning.

Figuur 2.21. Gemeente Molenlanden. Ontwikkeling aanvullende vraag naar woningen in de kernvoorraad bij verschillende koopkrachtscenario's, 2021 - 2030



Bron: Prognose provincie Zuid-Holland 2019, WOZ Molenlanden 2022, Lokale Monitor Wonen 2019, bewerking Companen.

Wij ramen de groei van de doelgroep die in een sociale huurwoning woont tot 2030 op 355 huishoudens. Zij zijn voornamelijk op zoek naar (levensloopgeschikte) appartementen. De vraag naar grondgebonden corporatiewoningen is kleiner. In de benodigde toevoeging zit het generatie-effect verwerkt: met het ouder worden van de naoorlogse babyboomgeneratie neemt het eigen woningbezit onder ouderen toe. Deze ouderen hebben vaker dan de generatie ervoor een goed pensioen en vermogen in een eigen woning. Zij hebben daarmee de mogelijkheid om bij verhuizing opnieuw een woning te kopen of te kiezen voor een huurwoning in de vrije sector. Dit betekent dat de behoefte van ouderen aan sociale huurwoningen niet zondermeer trendmatig kan worden doorgetrokken. Op dit moment is er geen woningtekort in de woningmarktregio waarin Molenlanden is gelegen (bron: ABF Research). We rekenen daarom ook niet met het inlopen van een woningtekort. De druk op de sociale huursector is niet hoger dan in omliggende gemeenten.

Bij het uitblijven van economische groei en een koopkrachtontwikkeling van 0% per jaar, is de aanvullende behoefte aan sociale huurwoningen 355 in de periode tot 2030. Als de koopkrachtontwikkeling positiever is, zal de verwachte extra behoefte aan sociale huurwoningen lager zijn. De doelgroep is dan kleiner. Bij een koopkrachtontwikkeling van 0,4% (langjarige trend volgens berekeningen van het CPB) per jaar komt de extra behoefte uit op 245 woningen. Bij een optimistisch scenario van 0,8% koopkrachtgroei per jaar zijn 175 extra woningen nodig in de sociale huur.

Het betreft hier een netto-uitbreiding van de sociale huurvoorraad. Hierbij is geen rekening gehouden met nieuwbouw als vervanging voor sloop en verkoop van sociale huurwoningen. De woningbehoefte van vergunninghouders en de woningbehoefte die samenhangt met de extramuralisatie van kwetsbare groepen maakt onderdeel uit van de geraamde extra behoefte. Hierbij moet worden aangetekend dat deze raming betrekking heeft op een trendmatige ontwikkeling. Een sterke toename van bijvoorbeeld het aantal vergunninghouders zal leiden tot een grotere vraag naar corporatiewoningen dan hier wordt

geraamd. Er zijn signalen dat de taakstelling voor de huisvesting van statushouders volgend jaar aanmerkelijk hoger zal zijn dan dit jaar.

In de Nationale Woon- en Bouwagenda van minister De Jonge wordt er op gestuurd dat de omvang van de sociale huurvoorraad in een gemeente 30% van de totale voorraad bedraagt. In Molenlanden bedraagt het aandeel corporatiewoningen in de voorraad 26%. De hier berekende benodigde toevoegingen in de kernvoorraad komen voort uit de behoefteontwikkeling in Molenlanden. Vanuit het oogpunt van fair-share, zoals verwoord in de Nationale Woon- en Bouwagenda, zou ervoor kunnen worden gekozen om meer sociale huurwoningen toe te voegen.

2.5 Samenvattende conclusies

Kenmerken sociale huurvoorraad

- In de gemeente Molenlanden staan circa 4.300 corporatiewoningen. Het merendeel van de corporatievoorraad bestaat uit grondgebonden woningen.
- In de dorpen Nieuw-Lekkerland, Langerak, Nieuwpoort en Waal en Arkel staan relatief de meeste corporatiewoningen.
- In de dorpen Goudriaan en Groot-Ammers staan relatief de meeste goedkoopste corporatiewoningen (een huur tot € 442).

Huidige bewoning

- Het aandeel goedkope scheefheid ligt in de gemeente Molenlanden een stuk hoger dan het landelijk gemiddelde (23% om 15%).
- In de koopsector is het aandeel inkomens tot € 40.765 ongeveer 22%.

Verhuurgegevens

- De mutatiecijfers zijn vergelijkbaar met de regiogemeenten. Het gemiddeld aantal reacties per woning in Molenlanden ligt onder het gemiddelde van de regiogemeenten.
- In de periode 2019 - 2021 is het gemiddeld aantal reacties op een vrijkomende woning flink gestegen. In 2019 waren er gemiddeld 35 reacties op een vrijkomende corporatiewoning in Molenlanden. In 2021 is dit gestegen naar gemiddeld 53 reacties, dit is een stijging van circa 52%.
- De meeste reacties in de periode 2019 - 2022 op vrijkomende corporatiewoningen komen uit Molenlanden zelf (22%). De afgelopen jaren is het aandeel reacties uit de eigen gemeente gelijk gebleven.
- De gemiddelde inschrijftijd en actieve zoekduur is afgelopen jaren licht gestegen.
- De huidige vraagdruk is in de gemeente Molenlanden niet bovengemiddeld hoog als we dat vergelijken met de andere gemeenten in de regio en binnen Woongaad.
- De meeste nieuwe huurders komen uit Molenlanden zelf (51%). De afgelopen jaren is dit aandeel licht gestegen.

Toekomstige behoefte

- Uitgaande van een koopkrachtstijging van 0% zou de behoefte aan sociale huur in de gemeente Molenlanden met 355 woningen toenemen in de periode 2021 - 2030. Als deze woningen niet worden toegevoegd, neemt de druk op de kernvoorraad verder toe.

De druk op de sociale huursector neemt toe, maar is niet bovengemiddeld in de regio. Via lokaal maatwerk in een huisvestingsverordening kan maximaal 50% van de vrijkomende sociale huurwoningen worden toegewezen aan woningzoekenden uit de regio en maximaal de helft daarvan (25%) aan lokale woningzoekenden. Omdat deze aandelen nu hoger liggen dan met een huisvestingsverordening geregeld kan worden, is het niet zinvol om met een huisvestingsverordening te sturen op voorrang voor woningzoekenden met lokale binding.

3 Schaarste in de koopsector

In dit hoofdstuk bekijken we of er sprake is van schaarste in de koopvoorraad. Als eerste brengen we de huidige situatie in beeld. Daarbij kijken we naar de kenmerken van de koopvoorraad, de marktdruk en de verhuisbewegingen. Uit de vorige analyses wordt duidelijk of er sprake is van schaarste aan bepaalde typen koopwoningen en of er sprake is van verdringing. Vervolgens onderzoeken we of de schaarste een structureel karakter heeft.

In onderstaande tabel staan de prijscategorieën die we aan houden in dit hoofdstuk.

Tabel 3.1: Afbakening prijscategorieën gemeente Molenlanden

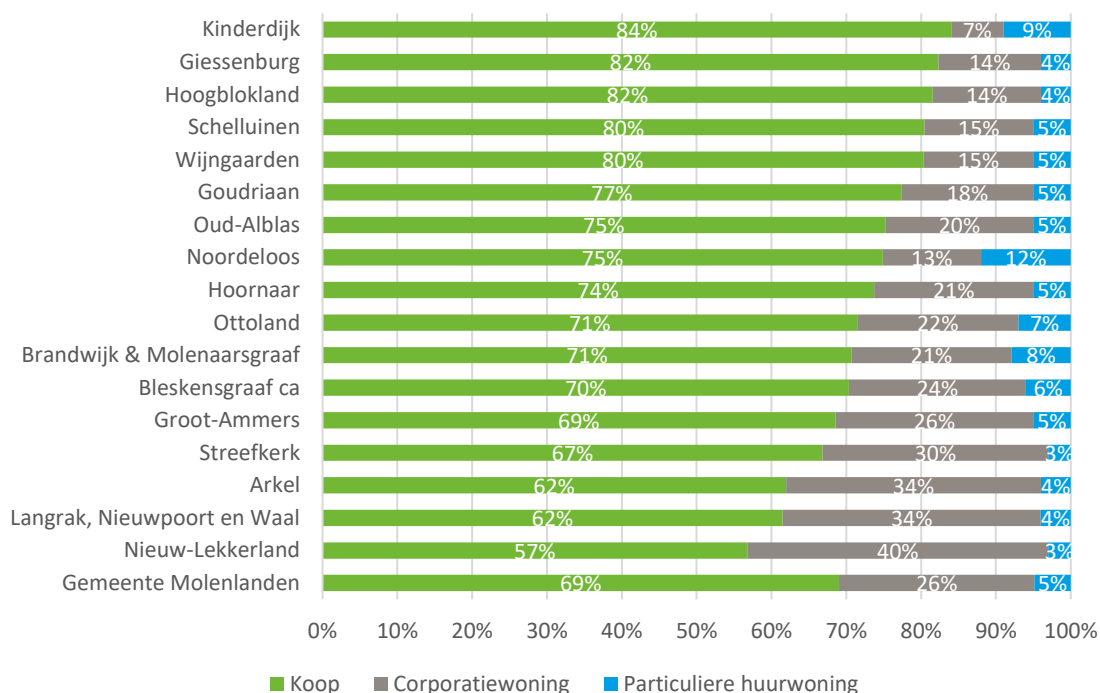
	Prijscategorie
Sociaal	Tot € 260.000
Betaalbaar	€ 260.000 - € 300.000
Middelduur	€ 300.000 - € 450.000
Duur	> € 450.000

Bron: WOZ-registratie gemeente.

3.1 Kenmerken van de koopvoorraad

In de gemeente Molenlanden staan circa 11.200 koopwoningen. Dit is bijna 70% van de totale woningvoorraad. Per dorp in Molenlanden verschilt het aandeel koopwoningen flink. In alle dorpen is de meerderheid van de woningvoorraad een koopwoning. In de dorpen Kinderdijk, Giessenburg en Hoogblokland staan relatief de meeste koopwoningen.

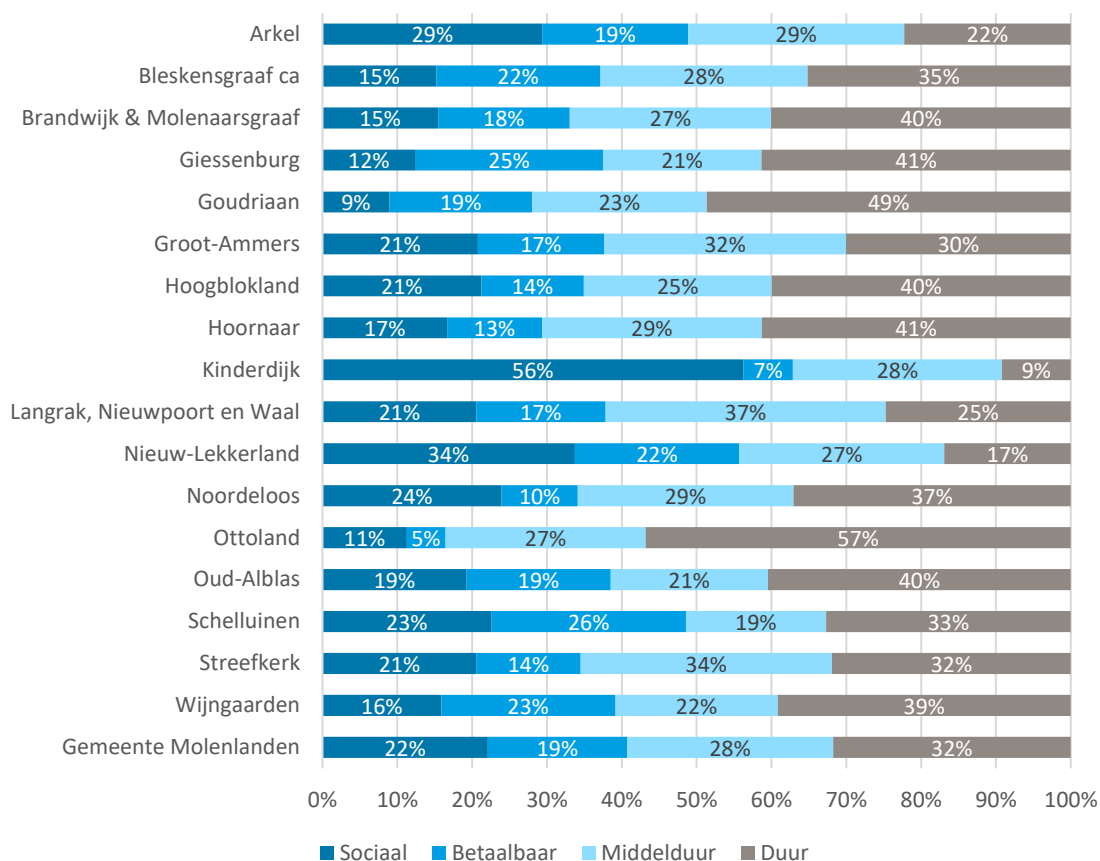
Figuur 3.1: Gemeente Molenlanden. Woningvoorraad naar eigendom, per dorp, 2022



Bron: WOZ-registratie gemeente Molenlanden (2022) en CBS Statline (2020).

In onderstaand figuur is de koopwoningvoorraad uitgesplitst naar prijsklassen. In de dorpen Goudriaan en Ottoland staan relatief de meeste woningen met de hoogste WOZ-waarde. De dorpen met relatief veel goedkope woningen zijn Arkel, Kinderdijk en Nieuw-Lekkerland.

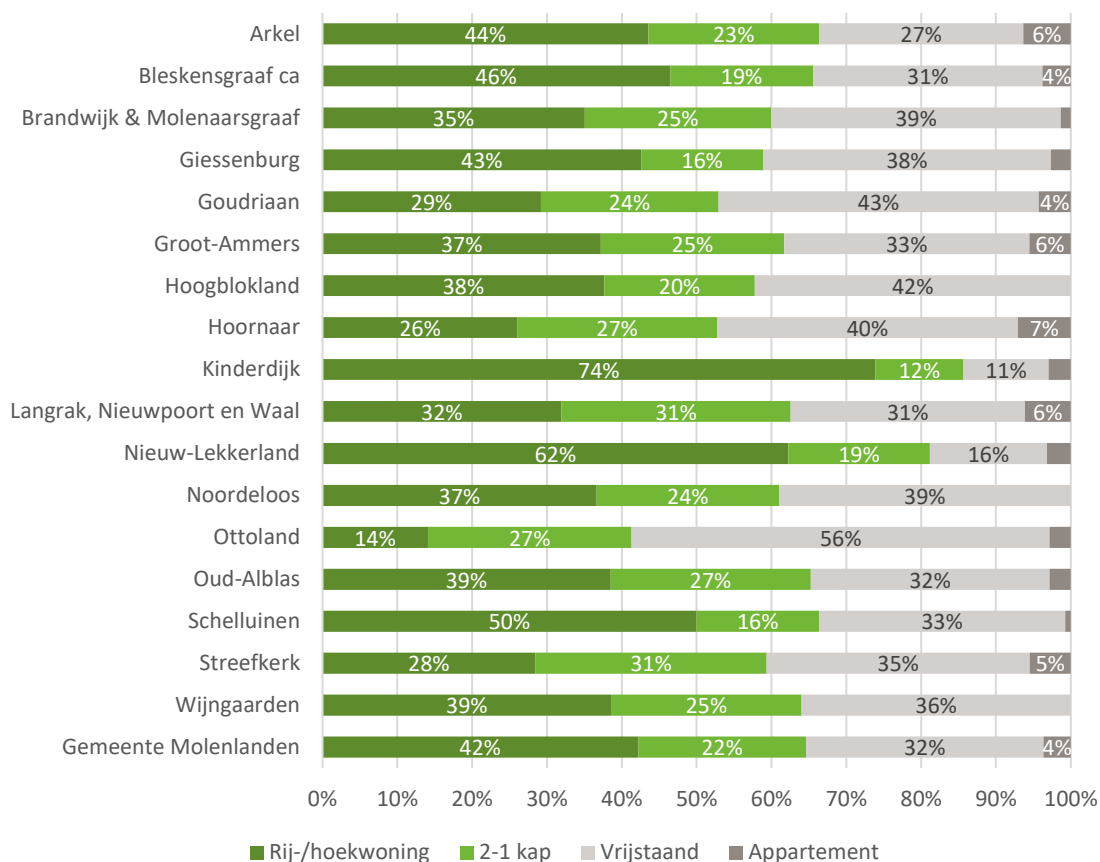
Figuur 3.2: Gemeente Molenlanden. Koopwoningvoorraad naar prijsklassen



Bron: WOZ-registratie gemeente Molenlanden (2022) en CBS Statline (2020).

De samenstelling naar prijsklassen hangt grotendeels samen met de aanwezigheid van de verschillende woningtypen in de dorpen. In de dorpen waar vooral veel woningen staan met hogere WOZ-waarden, staan veel vrijstaande woningen en 2-1-kapwoningen. In de dorpen met relatief veel betaalbare woningen staan juist meer rijwoningen. Appartementen komen niet vaak voor in de gemeente Molenlanden, ongeveer 4%.

Figuur 3.3: Gemeente Molenlanden. Koopwoningvoorraad naar woningtype



Bron: WOZ-registratie gemeente Molenlanden (2022) en CBS Statline (2020).

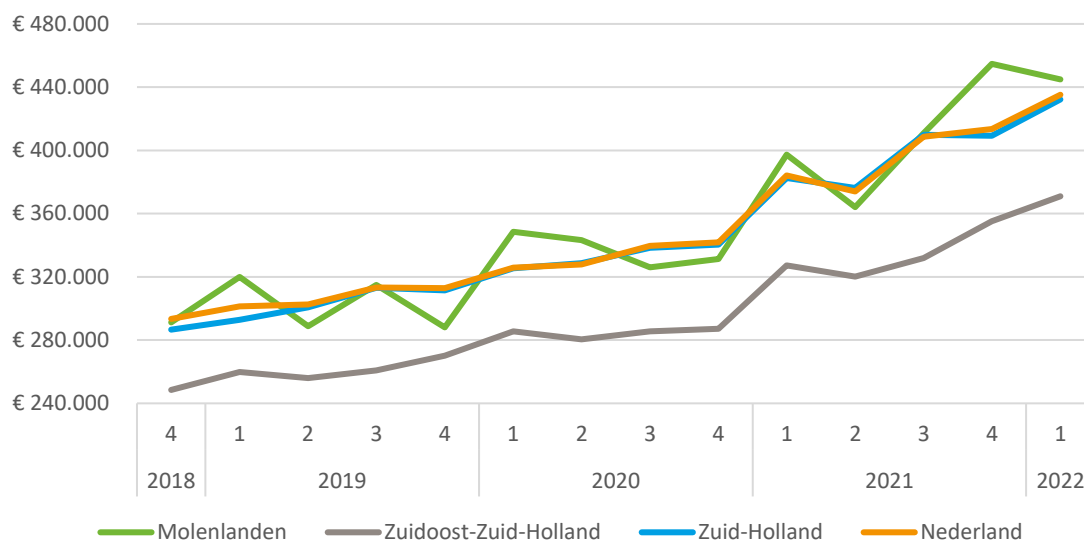
3.2 Dynamiek op woningmarkt

In deze paragraaf zoomen we verder in op de koopvoorraad in de gemeente Molenlanden. We gaan in op de marktdruk en verhuisbewegingen in de koopsector.

Marktdruk

De gemiddelde koopsom is de afgelopen jaren flink gestegen in de gemeente Molenlanden. In het laatste kwartaal van 2018 was de gemiddelde koopsom in de gemeente circa € 292.000. In het eerste kwartaal van 2022 is de koopsom gestegen naar € 445.000. Dat is een stijging van 53%. Deze stijging is vergelijkbaar met de gemiddelde stijging in de provincie Zuid-Holland en landelijk, daar waren de stijgingen respectievelijk 51% en 48%.

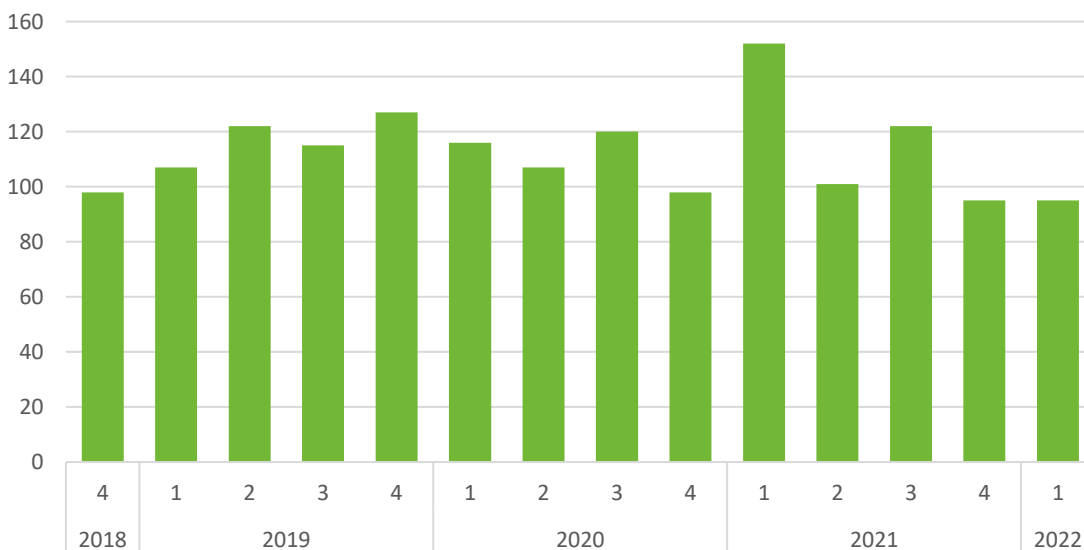
Figuur 3.4: Gemeente Molenlanden. Ontwikkeling gemiddelde koopsom per kwartaal



Bron: Woningmarktcijfers.nl, 2022.

Het aantal transacties in de gemeente Molenlanden van de afgelopen kwartalen ligt onder het gemiddelde van de afgelopen jaren. Het aantal transacties per kwartaal was in de periode 2018 (vierde kwartaal) tot 2022 (eerste kwartaal) gemiddeld 133 transacties. De laatste kwartalen ligt het aantal transacties rond de 100. Dit betekent dat de druk op de koopmarkt licht is toegenomen; het aantal transacties is teruggelopen, maar de gemiddelde koopsom is gestegen.

Figuur 3.5: Gemeente Molenlanden. Ontwikkeling aantal transacties per kwartaal



Bron: Woningmarktcijfers.nl, 2022.

De gemiddelde koopsom steeg niet voor alle woningtypen evenveel. De prijs van appartementen is tussen 2018 en 2021 het meest gestegen, met 50%. De gemiddelde koopsom van een 2-1 kapwoning nam met 42% toe en de prijs van een vrijstaande woning nam met 38% toe. De gemiddelde koopsom van een tussenwoning en een hoekwoning nam het minst toe, respectievelijk met 26% en 27%.

Tabel 3.2: Gemeente Molenlanden. Ontwikkeling gemiddelde koopsom per woningtype (2018 - 2021)

	2018	2019	2020	2021	2018 - 2021
Tussenwoning	€ 223.288	€ 232.876	€ 255.733	€ 280.726	+26%
Hoekwoning	€ 254.034	€ 255.671	€ 289.169	€ 321.924	+27%
2-1 kapwoning	€ 301.767	€ 346.917	€ 345.981	€ 429.938	+42%
Vrijstaand	€ 463.271	€ 514.454	€ 548.131	€ 641.132	+38%
Appartement	€ 204.967	€ 269.969	€ 288.664	€ 306.815	+50%
Gemeente Molenlanden	€ 291.587	€ 302.028	€ 337.298	€ 405.305	+39%

Bron: Woningmarktcijfers.nl, 2022.

In de periode 2018 - 2021 zijn er in de gemeente Molenlanden het vaakst tussenwoningen en vrijstaande woningen verkocht, respectievelijk 169 en 123 woningen.

Tabel 3.3: Gemeente Molenlanden. Ontwikkeling aantal transacties per woningtype (2018 - 2021)

	2018	2019	2020	2021	2018 - 2021
Tussenwoning	170	172	173	169	-1%
Hoekwoning	69	70	68	76	+10%
2-1 kapwoning	54	67	58	70	+30%
Vrijstaand	84	88	96	123	+46%
Appartement	15	32	29	30	+100%
Gemeente Molenlanden	392	429	424	468	+19%

Bron: Woningmarktcijfers.nl, 2022.

Om de krapte op de woningmarkt in cijfers uit te kunnen drukken werkt de NVM met een zogeheten krapte-indicator. Deze indicator geeft aan uit hoeveel woningen een potentiële koper keuze heeft. Volgens de NVM moet voor een gezonde woningmarkt de krapte-indicator ergens rond 6 à 7 uitkomen. Onderstaande tabel laat de krapte-indicator zien per woningtype in de gemeente Molenlanden. De krapte-indicator in Molenlanden ligt tussen 1,2 en 4,8. Een potentiële koper kan in de huidige markt gemiddeld dus uit 1 à 5 woningen kiezen. De krapte-indicator is vooral laag bij grondgebonden woningen.

Tabel 3.4: Gemeente Molenlanden. Marktindicatoren per woningtype, mei 2021 - mei 2022

	Krapte-indicator	% boven vraagprijs verkocht	Transactieprijs ten opzichte van vraagprijs
Tussenwoning	1,2	85%	€ 29.800
Hoekwoning	2,3	89%	€ 34.300
2-1 kapwoning	2,4	78%	€ 32.100
Vrijstaand	3,5	63%	€ 24.600
Appartement < 80m²	4,0	100%	€ 53.000
Appartement > 80m²	4,8	80%	€ 18.400

Bron: NVM, 2022.

Naast de keuzemogelijkheden van kopers, wordt ook het aandeel woningen dat boven de vraagprijs wordt verkocht vaak als indicator voor krapte gebruikt. Dit betekent dat er wordt overboden. Het blijkt dat in Molenlanden alle woningtypen in de meeste gevallen boven de vraagprijs werden verkocht.

Mogelijkheden in de koopsector

De sterke prijsontwikkeling is gunstig voor huishoudens die een koopwoning hebben, maar minder gunstig voor huishoudens die een woning willen kopen. Om in de gemeente Molenlanden een tussenwoning te kopen met de gemiddelde prijs (€ 280.726) is een bruto jaarinkomen van circa € 61.000 nodig. In

onderstaande tabel staat een overzicht van het benodigde jaarinkomen dat nodig is om een bepaald woningtype (gemiddeld) te kunnen kopen in de gemeente.

Tabel 3.5: Gemeente Molenlanden. Benodigd jaarinkomen per woningtype

Woningtype	Gemiddelde koopsom 2021	Benodigd jaarinkomen
Tussenwoning	€ 280.726	€ 61.000
Hoekwoning	€ 321.924	€ 67.000
2-1 kapwoning	€ 429.938	€ 83.000
Vrijstaand	€ 641.132	€ 118.000
Appartement	€ 306.815	€ 64.000

Bron: Woningmarktcijfers.nl en Rabobank Hypotheken, 2022.

Huishoudens met een inkomen tussen circa € 40.000 en circa € 45.000 hebben doorgaans een lastige positie op de woningmarkt. Deze groep middeninkomens verdient net te veel om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning en te weinig om een koopwoning te kunnen financieren. Op basis van de gemiddelde transactieprijzen van appartementen en tussenwoningen zijn de mogelijkheden voor lage middeninkomens in de bestaande voorraad in de gemeente Molenlanden beperkt. Ook staan er weinig betaalbare woningen te koop in de gemeente. Daarbij gaat het ook over de vraagprijs, eventuele overbiedingen zijn dus nog niet meegerekend. Ook zijn er maar beperkte mogelijkheden voor de groep hoge middeninkomens met een inkomen tussen circa € 46.000 en circa € 56.000. Door stijging van de woningprijzen zal het goedkope aanbod de komende tijd verder afnemen. De verwachting is dat de positie van middeninkomens op de woningmarkt hierdoor verder verslechtert.

Tabel 3.6: Gemeente Molenlanden. Te koop staande woning per woningtype (vraagprijs)

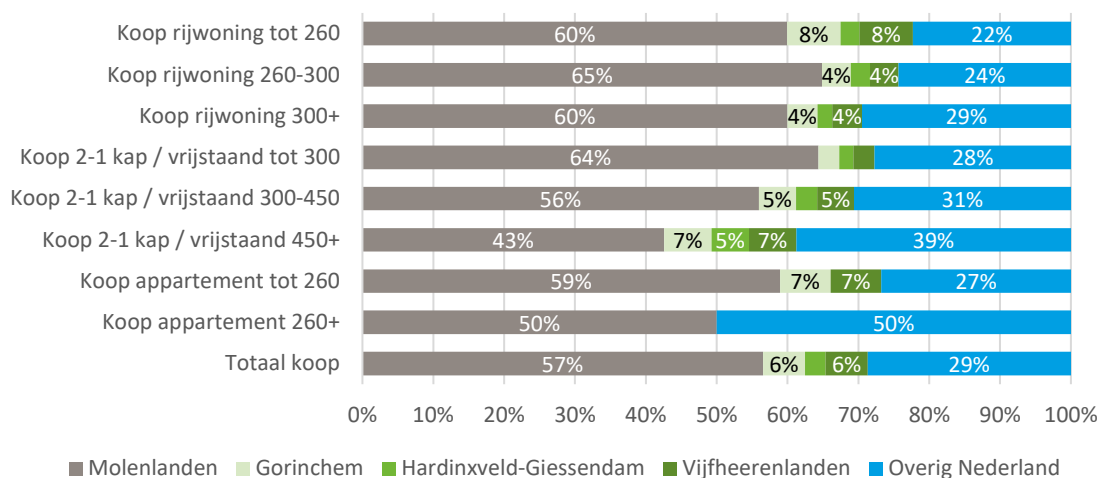
Woningtype	Sociaal	Betaalbaar	Middelduur	Duur	Totaal
Tussenwoning	1	4	8	1	14
Hoekwoning	0	3	6	0	9
2-1 kapwoning	0	1	5	6	12
Vrijstaand	2	0	6	22	30
Appartement	0	0	4	0	4
Totaal	3	8	29	29	69

Bron: Funda 19 mei 2022.

Verhuisbewegingen

In de koopsector ligt het aandeel woningen dat naar inwoners uit de eigen gemeente gaat ongeveer gelijk als in de sociale huur. In totaal komt 57% van de nieuwe bewoners van een koopwoning uit de eigen gemeente. Uit de regio komen de meeste huishoudens uit Gorinchem en Vijfheerenlanden. Vooral de goedkopere koopwoningen worden vaker betrokken door al huidige inwoners van de gemeente. Duurdere 2-1 kapwoningen en vrijstaande woningen worden vaker betrokken door huishoudens van buiten de gemeente Molenlanden.

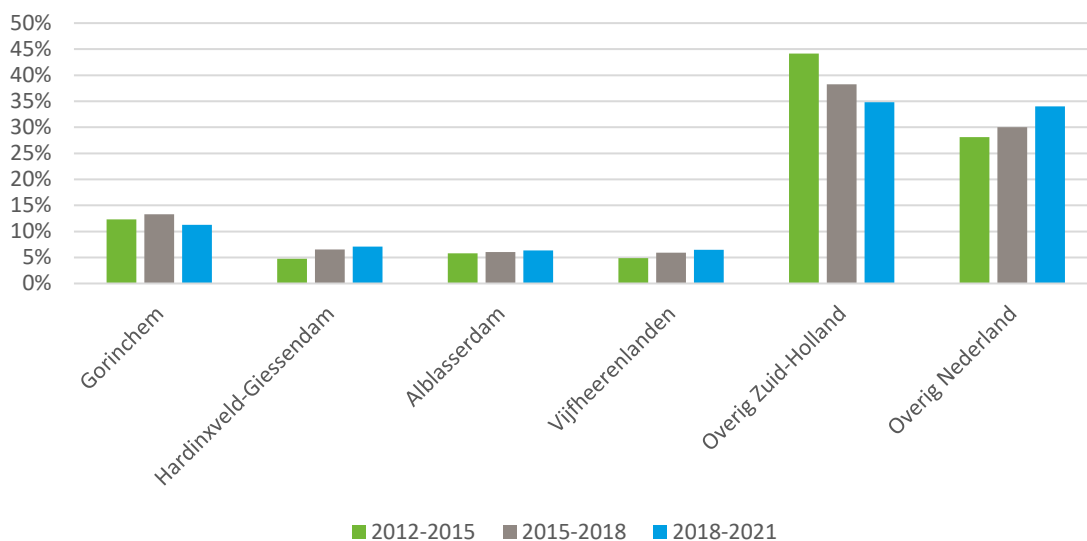
Figuur 3.6: Gemeente Molenlanden. Herkomst nieuwe bewoners koopwoning, 2010 - 2020



Bron: CBS Microdata, 2022.

In onderstaand figuur is de ontwikkeling van de herkomst van vestigers (in personen) naar koop- en huurwoningen in beeld gebracht. De meeste personen komen uit Gorinchem. Het aandeel van Gorinchem is de afgelopen jaren ongeveer gelijk gebleven. Wat wel opvalt is het afnemend aandeel vestigers uit overig Zuid-Holland en het toenemend aandeel vestigers uit overig-Nederland.

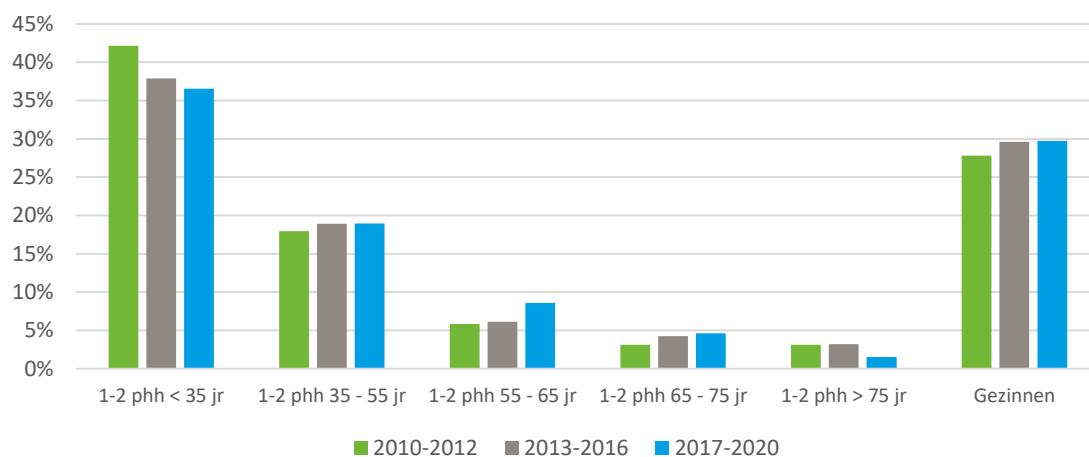
Figuur 3.7: Gemeente Molenlanden. Ontwikkeling herkomst vestigers (personen)



Bron: CBS Statline, 2022.

In onderstaand figuur is te zien dat het profiel van vestigers in de gemeente Molenlanden veranderd. Het aandeel jonge huishoudens is de afgelopen jaren afgenomen. Daarentegen komen relatief vaker 1 - 2 persoonshuishoudens (55 - 65 jaar) en gezinnen naar Molenlanden toe.

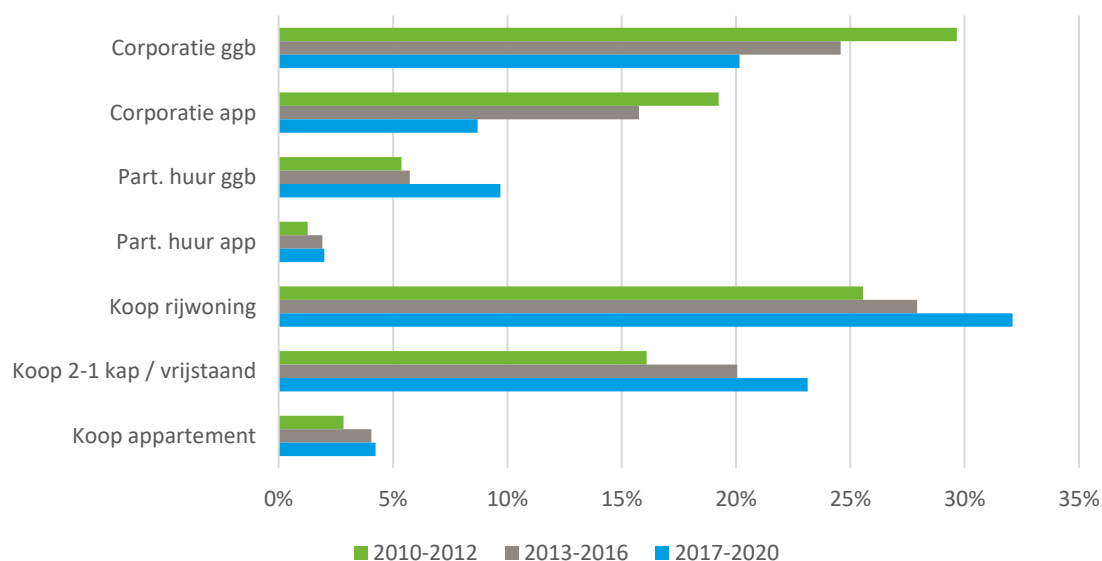
Figuur 3.8: Gemeente Molenlanden. Ontwikkeling type vestigers (huishoudenssamenstelling)



Bron: CBS Microdata 2022.

In de afgelopen jaren is de woningtype-oriëntatie van binnenverhuizers veranderd. In de periode 2010 - 2012 verhuisden binnenverhuizers relatief vaak naar een corporatiewoning. In de periodes daarna is het aandeel van corporatiewoningen afgenomen. Daarentegen is het aandeel van particuliere huur- en koopwoningen (alle woningtypen) toegenomen. Binnenverhuizers zijn dus de laatste jaren vaker verhuisd naar een particuliere huur- of koopwoning.

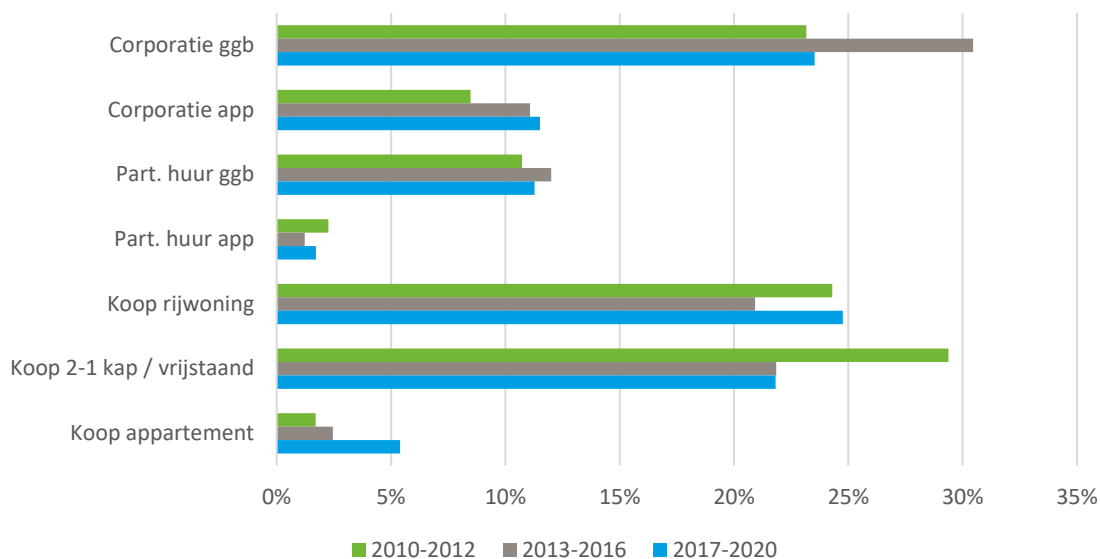
Figuur 3.9: Gemeente Molenlanden. Ontwikkeling betrokken woning binnenverhuizers



Bron: CBS Microdata 2022.

Bij vestigers in Molenlanden zien we niet hetzelfde beeld als bij binnenverhuizers. In de woningtype-oriëntatie van vestigers is geen trendmatige ontwikkeling te zien.

Figuur 3.10: Gemeente Molenlanden. Ontwikkeling betrokken woning vestigers



Bron: CBS Microdata 2022.

3.3 Toekomstige behoefte

De vraag is of de huidige druk in de koopmarkt van structurele aard is. Daarvoor brengen we de toekomstige behoefte aan koopwoningen in de gemeente Molenlanden in beeld. Aan welke woningen zal er in de toekomst behoefte zijn? Zijn er woningen waar al voldoende aanbod aan is? Voor het bepalen van de kwalitatieve woningbehoefte maken we gebruik van verhuiscriteria en het feitelijk verhuisgedrag. Op basis van deze informatie is een schatting gemaakt van de kwalitatieve behoefteontwikkeling in de gemeente Molenlanden. We maken gebruik van een combinatie van woonwensen en feitelijk gedrag op de woningmarkt, omdat de woonwens alleen een (beperkte) voorspeller is van gedrag op de woningmarkt. De uitkomsten van de woonwensen zijn daarom vergeleken op basis van de feitelijke verhuisbewegingen op de woningmarkt. Waar het wensprofiel en het gedragsprofiel van elkaar verschillen is ingeschat of er sprake is van een onvervulde wens omdat in het verleden aanbod ontbrak, of juist van een voorzorgwens die in de praktijk maar beperkt wordt geëffectueerd. Zo vormt de combinatie van woonwensen en gedrag een robuuste basis voor het bepalen van de ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte.

We benadrukken dat het een richtinggevend toekomstbeeld is en niet een absoluut toekomstbeeld. Het is een raming op basis van informatie die op dit moment beschikbaar is. Bij de analyses van de woonwensen is rekening gehouden met de huishoudensontwikkeling, de conjunctuur, en relevante regelgeving zoals passend toewijzen. Daarnaast hebben we, zoals beschreven, meegewogen dat nieuwe generaties vaker in een koopwoning wonen dan eerdere generaties. In de analyses is rekening gehouden met de financiële mogelijkheden van huishoudens en de prijssegmenten waar zij zich op richten.

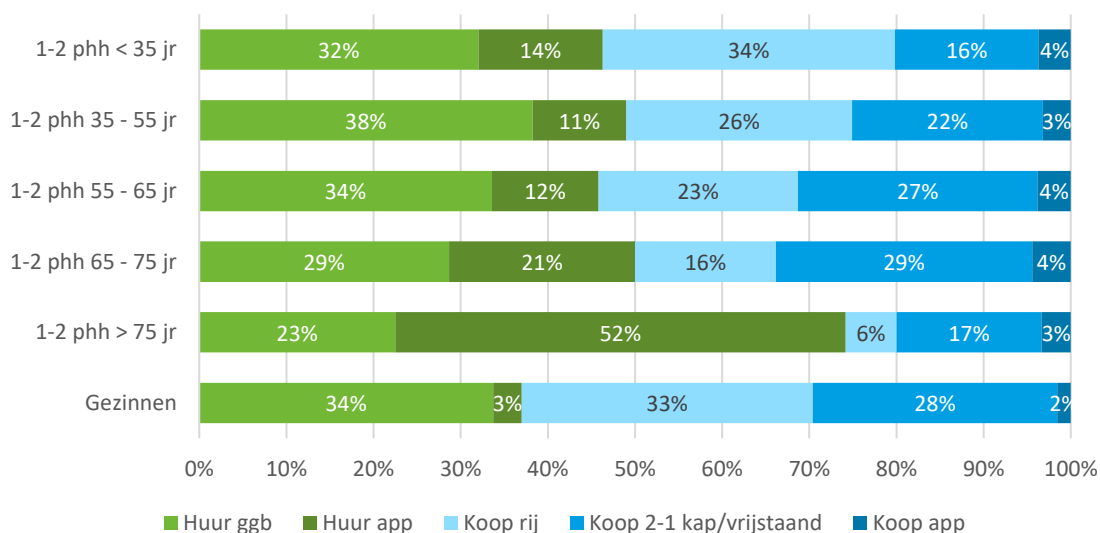
Woonvoorkeuren en verhuisgedrag

In onderstaand figuur is het feitelijke verhuisgedrag vanuit de microdata-analyse weergegeven. Dit geeft inzicht in de feitelijke verhuisbewegingen van huishoudens in de periode 2010 tot en met 2020.

Jonge huishoudens verhuizen vaker naar een koopwoning dan naar een huurwoning. Binnen de huursector ligt het accent voor deze groep op de grondgebonden woning. Bij kleine huishoudens in de

leeftijd van 35 tot 55 jaar is de verdeling ongeveer gelijk. Zij hebben doorgaans meer te besteden en daarmee meer mogelijkheden om te kopen. Toch verhuist deze groep vaak naar een huurwoning. In de leeftijdsklassen daarboven neemt de oriëntatie op de huursector weer toe. In de huursector verhuizen ouderen in Molenlanden vaker naar een appartement, in de koopsector juist naar grondgebonden woningen.

Figuur 3.11: Gemeente Molenlanden. Feitelijke verhuisbewegingen per huishoudentype 2010 - 2020 (binnenverhuizers + vestigers)



Bron: CBS Microdata 2022.

Bij het bepalen van de woningbehoefte voor de komende jaren is rekening gehouden met de verhuis-geneigdheid van huishoudens. De provinciale prognose is de kwantitatieve basis. Er wordt een koopkrachtontwikkeling volgens het lage scenario gehanteerd. In onderstaande tabel is weergegeven in welke woningmarktsegmenten zich per saldo potentieel tekorten voordoen, het huidige aanbod voldoet aan de toekomstige vraag en waar mogelijk overschotten ontstaan. Hierbij is rekening gehouden met doorstroming binnen de bestaande woningvoorraad.

Tabel 3.7: Gemeente Molenlanden. Kwalitatieve woningbehoefte 2021 - 2030

Woningtype	Toekomstige behoefte tot 2030
Rijwoning < € 260.000	++
Rijwoning € 260.000 - € 300.000	++
Rijwoning > € 300.000	+
2-1 kapwoning/vrijstaand < € 300.000	+
2-1 kapwoning/vrijstaand € 300.000 - € 450.000	-
2-1 kapwoning/vrijstaand > € 450.000	--
Appartement < € 200.000	+
Appartement > € 200.000	+

Bron: WoON2018, CBS-Microdata, 2010 - 2020, Provincie Zuid-Holland 2019, WOZ en VHE registratie 2021, bewerking Companen.

In de meeste woningmarktsegmenten zijn extra woningen nodig. In enkele segmenten ontstaat mogelijk juist ruimte. De volgende ontwikkelingen zijn belangrijk om te benoemen:

- Vraag naar betaalbare koopwoningen. Er is een extra vraag naar goedkopere en betaalbare woningen in de koopsector. In de gevraagde segmenten betreft het voornamelijk rijwoningen. Een deel van de starters richten zich op een koopwoning. Aandachtspunt is het gevraagde prijsniveau. Het is een uitdaging om nieuwbouwwoningen te realiseren in de laagste prijssegmenten met een kwaliteit die aansluit bij de vraag van woningzoekenden. Inzetten op doorstroming door het toevoegen van woningen in de duurdere segmenten waardoor goedkopere woningen vrij komen is maar deels een oplossing voor dit vraagstuk. Door de gestegen huizenprijzen is een deel van de huishoudens met een lager inkomen of een middeninkomen niet meer in staat de vrijkomende woningen te financieren.
- Vraag naar koopappartementen. Er is een extra vraag naar koopappartementen in de gemeente. Deze vraag is met name afkomstig van huishoudens die ouder worden en nadenken over een stap naar een wat kleinere woning waarin zij comfortabel ouder kunnen worden.
- Ontspanning in het marktsegment van de luxere woningtype, 2-1 kap- en vrijstaande woningen. In de komende jaren komen deze woningen vrij door onder andere de vergrijzing. De meeste van de woningen zijn niet betaalbaar voor jonge huishoudens. Door deze ontwikkelingen ontstaat geen extra vraag naar deze woningtypen.

3.4 Samenvattende conclusies

Kenmerken van de koopvoorraad

- Bijna 70% van de woningen in de gemeente Molenlanden is een koopwoning.
- In alle dorpen is de meerderheid van de woningvoorraad een koopwoning. In de dorpen Kinderdijk, Giessenburg en Hoogblokland staan relatief de meeste koopwoningen.

Dynamiek op de woningmarkt

- De druk op de koopmarkt is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Het aantal transacties loopt terug, echter blijft de gemiddelde koopsom stijgen. De stijging van de gemiddelde koopsom in Molenlanden is vergelijkbaar met het provinciaal en landelijk gemiddelde.
- De meeste woningen in Molenlanden worden verkocht aan lokale kopers, vooral in het lagere segment. Echter is het voor koopstarters, die geen voordeel halen uit de gestegen huizenprijzen omdat zij geen woning hebben om te verkopen, lastig om te concurreren met doorstromers binnen de koopmarkt.
- In de afgelopen jaren richten binnenverhuizers zich meer op de koopmarkt, dan op sociale huurwoningen.

Toekomstige behoefte

- Er is een behoorlijke extra vraag naar goedkope en middeldure koopwoningen in de gemeente. In de gevraagde segmenten betreft het voornamelijk rijwoningen. De vraag naar middeldure appartementen is afkomstig van huishoudens die ouder worden. Zij denken na over een stap naar een wat kleinere woning waarin zij comfortabel ouder kunnen worden. De vraag van starters is vooral naar rijwoningen tot € 300.000.
- Geen extra vraag naar 2-1 kap en vrijstaande woningen boven € 300.000.

De druk op de koopmarkt is in de gemeente Molenlanden flink toegenomen. We zien een toenemende mate van schaarste in de koopsector. Het betaalbare en goedkope woningaanbod in de gemeente neemt in omvang af. Koopstarters hebben het nu al moeilijk en in de komende jaren neemt de vraag naar betaalbare woningen toe.

4 Verdere analyse opkoopbescherming

Op 1 januari 2022 is een nieuw onderdeel van de Huisvestingswet in werking getreden, de tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming (artikel 41). Hierdoor is het voor gemeenten mogelijk om het verhuren van koopwoningen in specifieke gebieden vergunningsplichtig te maken. Het is daarmee in aangewezen gebieden verboden om zonder vergunning een koopwoning te verhuren in de eerste vier jaar na aankoop van de woning. Na deze vier jaar vervalt het verhuurverbod. Hiermee kunnen goedkope en middeldure koopwoningen toegankelijk gehouden worden voor onder andere starters. In dit hoofdstuk kijken we naar de mogelijkheden voor het invoeren van de opkoopbescherming. Als eerste bepalen we de relevante prijsklassen voor de eventuele opkoopbescherming. Daarna bekijken we de verkopen aan investeerders en de leefbaarheid.

4.1 Bepalen van de relevante prijsklassen

Het begrip goedkope en middeldure koop verschilt per gemeente. Gemeenten hebben zelf goed zicht op hun lokale situatie. Het huidige wetsvoorstel van de opkoopbescherming bevat daarom geen opgelegde WOZ-waardegrens. Bij het invoeren van een opkoopbescherming dienen gemeenten zelf een relevante WOZ-waardegrens aan te wijzen en te onderbouwen voor koopwoningen in het goedkope en middeldure segment.

Wat is, gelet op de samenstelling van de woningvoorraad, een logische afbakening van de goedkope en middeldure koopvoorraad? En hoe verhoudt zich dit tot de beleidsprijsgrenzen van de gemeenten? Onderstaande tabel is tot stand gekomen op basis van de spreiding van de WOZ-waarden binnen de bestaande woningvoorraad en overleg met medewerkers van de gemeente.

Afbakeningen prijscategorieën:

Tabel 4.1: Afbakening prijscategorieën gemeente Molenlanden

	Prijscategorie
Sociaal	Tot € 260.000
Betaalbaar	€ 260.000 - € 300.000
Middelduur	€ 300.000 - € 450.000
Duur	> € 450.000

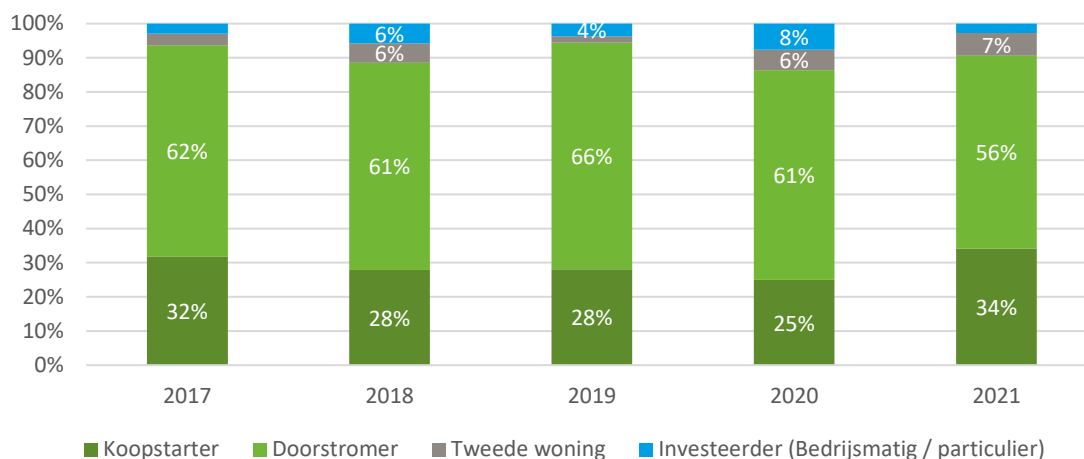
4.2 Verkopen aan investeerders

In de periode 2017 - 2021 zijn er naar verhouding weinig woningen verkocht aan particuliere/bedrijfsmatige investeerders⁶, de meeste woningen zijn verkocht aan koopstarters en doorstromers. Doorstromers hadden een groot aandeel binnen de groep kopers; tussen 56% en 66% van de verkochte woningen ging in deze periode naar een doorstromers en 25% tot 34% naar koopstarters. In 2020 steeg

⁶ Het Kadaster ziet natuurlijke personen die drie woningen of meer bezitten als investeerders. Personen die twee woningen bezitten worden niet meegeteld, aangezien dit een diffuse groep betreft. Het gaat daarbij ook om bijvoorbeeld ouders die voor hun kind een woning hebben gekocht, mensen die een tweede (vakantie)woning hebben, of mensen die al een woning gekocht hebben voordat de oude woning verkocht is.

het aandeel verkopen aan investeerders naar 8% van het aantal totaal verkochte woningen. In 2021 liep het aandeel van investeerders terug naar 2%, op het niveau van 2017. De stijging in 2020 is te verklaren door de invoering van de hogere overdrachtsbelasting voor woningeigenaren die niet zelf in de woning gaan wonen in 2021. Dit heeft gezorgd voor het naar voren halen van gewenste investeringen door kopers die van plan zijn woningen te verhuren.

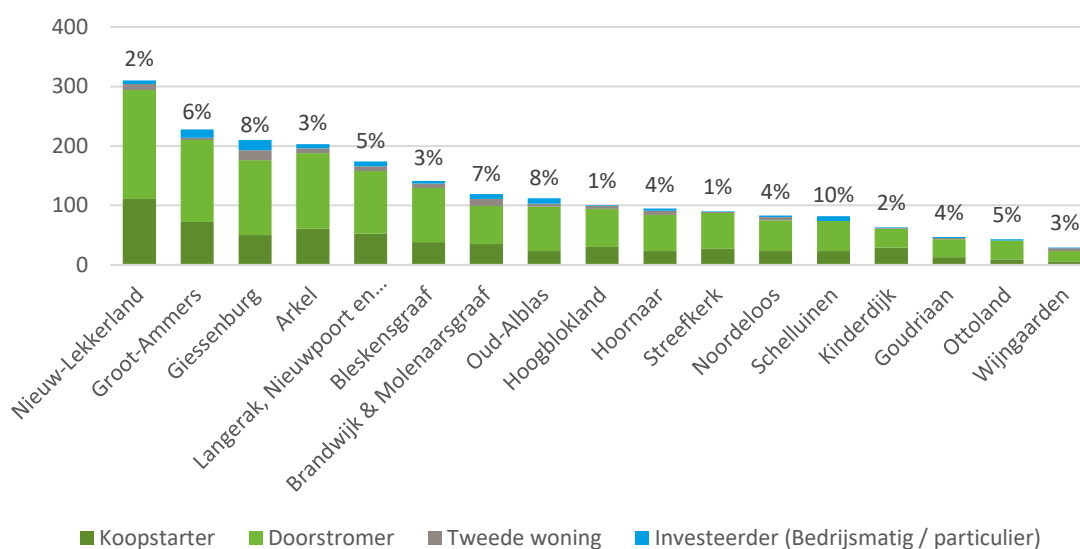
Figuur 4.1. Gemeente Molenlanden. Verkopen aan koopstarters, doorstromers en investeerders, 2017 - 2021



Bron: Kadaster, 2022.

Niet in alle dorpen werden woningen aangekocht door investeerders. In sommige dorpen kochten investeerders bijna geen woningen, terwijl in een paar dorpen juist relatief veel woningen door investeerders werden gekocht. In Schelluinen werden relatief de meeste woningen verkocht aan investeerders, circa 10%. Echter gaat het over slechts acht verkochte woningen aan investeerders ten op zichten van 82 totaal verkochte woningen in de periode 2017 - 2021. Verder valt op dat in Wijngaarden 17% van de woningen verkocht werden voor een tweede woning.

Figuur 4.2: Gemeente Molenlanden. Aantal verkopen aan koopstarters, doorstromers en investeerders in de periode 2017 - 2021, per dorp



Bron: Kadaster, 2022.

4.3 Onderbouwing leefbaarheidsproblemen

Naast de effecten die de opkoop van woningen voor verhuur kan hebben op schaarste in de koopwoningvoorraad, kan deze opkoop ook zorgen voor een aantasting van de leefbaarheid in buurten. Daarom wordt in het wetsvoorstel de mogelijkheid geboden om ook een huisvestingsverordening inzake opkoopbescherming vast te stellen indien dat noodzakelijk is voor het behoud van de leefbaarheid van de betreffende buurt, ongeacht of er schaarste is.

Uit jurisprudentie rond de Wet Toeristische verhuur blijkt dat een causaal verband tussen leefbaarheidsproblemen in een buurt en de verhuur van woningen lastig aantoonbaar is. Een onderbouwing die enkel gebaseerd is op leefbaarheidsproblemen zal hierdoor voor een opkoopbescherming waarschijnlijk ook ingewikkeld zijn. Wel kan het aantonen van leefbaarheidsproblemen in combinatie met het aantonen van schaarste ondersteunend zijn aan de onderbouwing van een opkoopbescherming. In [de toelichting van het wetsvoorstel](#) en in [de handreiking van de VNG voor de regeling toeristische verhuur](#) worden een aantal aanknopingspunten geboden:

- Een hoge mutatiegraad (> 10%) wordt als mogelijk nadelig gezien voor de sociale cohesie in een wijk.
- Cijfers met betrekking tot leefbaarheid/overlast op wijkniveau (zoals klachten, meldingen of enquêtes) kunnen iets zeggen over de ervaren leefbaarheidssituatie in een wijk. De Leefbaarometer is hiervoor een veel gebruikte en erkende bron.

Mutatiegraden in de particuliere huursector

In onderstaande tabellen staan de mutatiegraden per dorp weergegeven. Gemiddeld is de mutatiegraad bij particuliere huurwoningen in Nederland rond de 20%. In de gemeente Molenlanden ligt deze mutatiegraad rond de 18%. Voor de dorpen in Molenlanden zijn de mutatiegraden onbekend, dit komt door het lage aantal woningen in de particuliere huursector.

Tabel 4.2: Gemeente Molenlanden. Kenmerken van de particuliere huurvoorraad per dorp, 2019

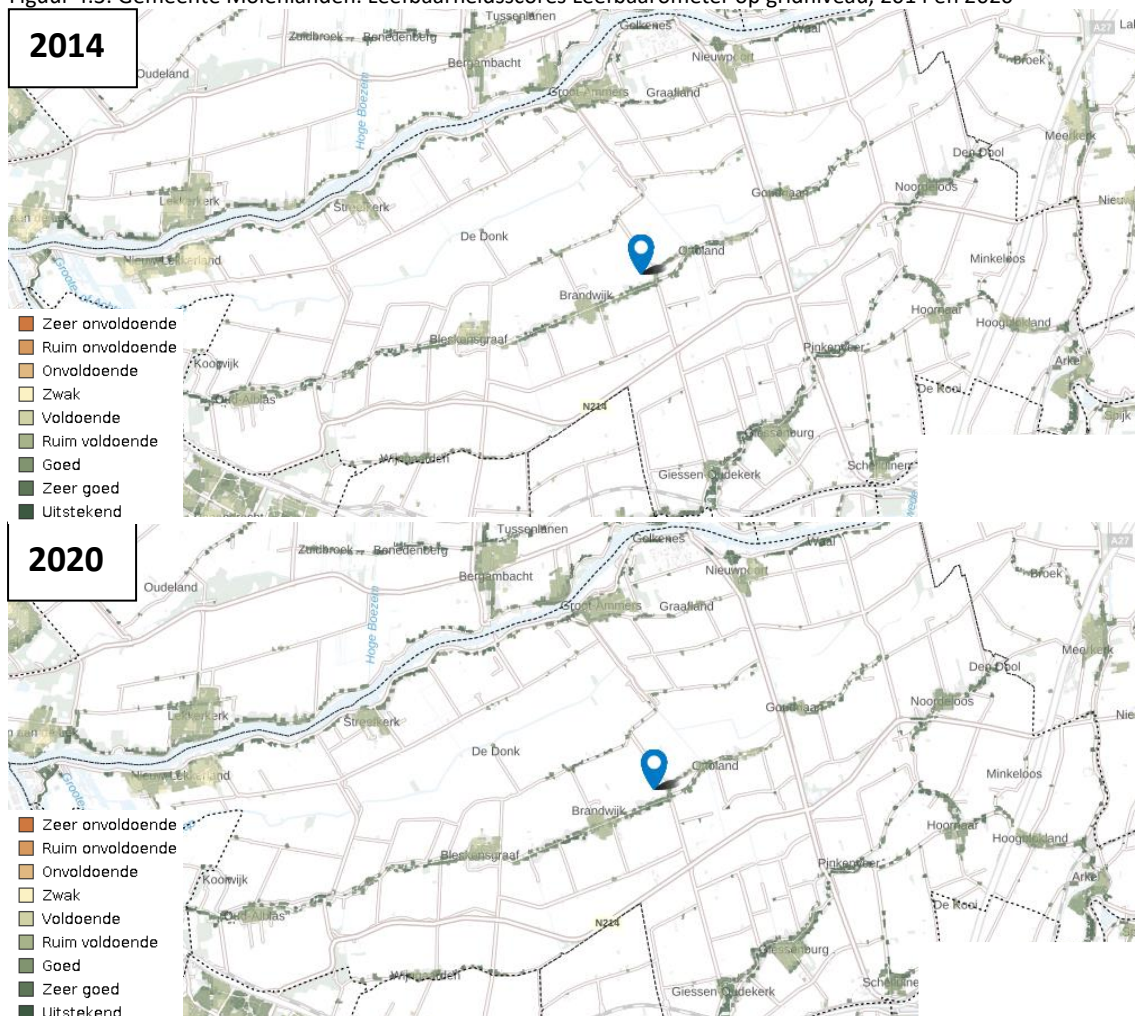
Dorp	Aantal part. huur woningen	Aandeel van de voorraad	Mutatiegraad	Gem. WOZ-waarde part. huurwoning	Gem. opp. part. huurwoning	Gem. brutohuur part. huurwoning
Arkel	15	1%	x	x	x	x
Bleskendsgraaf	30	3%	x	x	x	x
Giessenburg	45	11%	x	x	x	x
Groot-Ammers	30	2%	x	x	x	x
Nieuw-Lekkerland	10	4%	x	x	x	x
Brandwijk & Molenaarsgraaf	40	3%	x	x	x	x
Goudriaan	10	2%	x	x	x	x
Hoogblokland	15	2%	x	x	x	x
Hoornaar	10	3%	x	x	x	x
Kinderdijk	10	2%	x	x	x	x
Langerak, Nieuwpoort en Waal	55	2%	x	x	x	x
Noordeloos	25	4%	x	x	x	x
Ottoland	15	6%	x	x	x	x
Oud-Alblas	20	3%	x	x	x	x
Schelluinen	10	2%	x	x	x	x
Streefkerk	10	1%	x	x	x	x
Wijngaarden	0	0%	x	x	x	x
Gemeente Molenlanden	745	4%	18%	€ 305.500	157 m2	€ 1.049
Corop Zuidoost-Zuid-Holland	14.650	9%	17%	€ 189.000	96 m2	€ 741
Provincie Zuid-Holland	248.195	15%	19%	€ 220.000	87m2	€ 735

Bron: Lokale Monitor Wonen, 2022.

Leefbaarheid

De Leefbaarometer is een instrument dat sinds 2008 in opdracht van het ministerie van BZK wordt ontwikkeld. De Leefbaarometer geeft een score van de leefbaarheid zoals bewoners die ervaren, gebaseerd op allerlei feitelijke kenmerken van gebieden – zoals criminaliteit en overlastmeldingen, voorzieningen, de woningvoorraad en bevolkingssamenstelling. Sinds 2008 is er om de twee jaar een nieuwe meting gedaan, waardoor de ontwikkeling van de leefbaarheid op verschillende schaalniveaus te volgen is.

Figuur 4.3: Gemeente Molenlanden. Leefbaarheidsscores Leefbaarometer op gridniveau, 2014 en 2020



Bron: Leefbaarometer, 2022.

De verschillende kernen in Molenlanden scoren allemaal goed op leefbaarheid. Er zijn in zowel 2014 als in 2020 geen dorpen die onvoldoende scoren.

4.4 Samenvattende conclusies en advies

Het volgende figuur laat de relevante indicatoren per dorp zien en of er aanleiding is opkoopbescherming in te stellen. De afname van het aanbod van goedkope en middeldure woningen is alleen bekend op gemeenteniveau.

Tabel 4.3: Relevante criteria voor instelling opkoopbescherming per dorp, 2022

	Aanbod van goedkope en middeldure koopwoningen is afgenomen	Aandeel woningen dat wordt gekocht door beleggers is toegenomen	Aandeel woningen dat wordt gekocht door koopstarters is afgenomen	Er is sprake van een mutatiegraad in de particuliere huur van meer dan 10%	Er is sprake van een lage score op leefbaarheid
Arkel					
Bleskensgraaf ca					
Giessenburg					
Groot-Ammers					
Nieuw-Lekkerland					
Brandwijk & Molenaarsgraag					
Goudriaan					
Hoogblokland					
Hoornaar					
Kinderdijk					
Langerak, Nieuwpoort en Waal					
Noordeloos					
Ottoland					
Oud-Alblas					
Schelluinen					
Streefkerk					
Wijngaarden					

Bron: Companen, 2022.

Het aandeel aan investeerders verkochte goedkope en middeldure koopwoningen is beperkt in de gemeente Molenlanden. In de periode 2017 tot en met 2021 is geen sprake geweest van verdringing van koopstarters. Er is op grond van deze verkenning geen aanleiding om in de gemeente Molenlanden opkoopbescherming in te stellen.

Advies

In de gemeente Molenlanden is sprake van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen en hebben koopstarters en huishoudens met een middeninkomen het moeilijk op de woningmarkt. Dat hangt samen met de stijging van de huizenprijzen. Deze ontwikkeling heeft gevolgen voor de kansen van koopstarters, het wordt voor hen lastiger om een koopwoning te kopen omdat de prijzen stijgen en zij niet profiteren van de overwaarde van een koopwoning. Echter worden deze woningen niet gekocht door investeerders. Het aandeel aan investeerders verkochte goedkope en middeldure koopwoningen is beperkt in de gemeente Molenlanden. In die zin is verdringing als negatief effect van het opkopen van woningen door investeerders niet aangetoond. Verder is de mutatiegraad in de particuliere sector niet extreem hoog en lijken er geen leefbaarheidsproblemen te spelen in de gemeente. Er is op grond van deze verkenning geen aanleiding om in de gemeente Molenlanden opkoopbescherming in te stellen.

Een redenatie kan zijn dat in een schaarse markt elke woning die door de ene partij wordt gekocht een woning minder is die door de andere partij kan worden gekocht. En ook als een relatief klein deel van de goedkope en middeldure voorraad jaarlijks door investeerders wordt gekocht, draagt dat bij aan de afname van de koopvoorraad. Dat geldt ook voor tweede woningen. Ook dit zijn woningen die niet door

koopstarters kunnen worden gekocht. Of deze ontwikkelingen kunnen meewegen voor de onderbouwing van opkoopbescherming zal moeten blijken als toetsing bij de rechter plaatsvindt. Er is op dit punt momenteel nog geen jurisprudentie.

Hoewel er op grond van dit onderzoek geen onderbouwing kan worden gegeven van de noodzaak om opkoopbescherming in te zetten om negatieve effecten van het opkopen van goedkope en middeldure koopwoningen door investeerders tegen te gaan, kan de gemeente er voor kiezen om de opkoopbescherming toch in te voeren. Hetzelfde geldt voor de andere elementen van de huisvestingsverordening die een onderbouwing van schaarste en negatieve gevolgen van schaarste vereisen. Dan is de vraag wat eventuele consequenties zijn. Op dit moment is er nog geen jurisprudentie rond de opkoopbescherming en zijn exacte gevolgen nog onbekend. Op basis van jurisprudentie rond de huisvestingsverordeningen van Rotterdam en Nijmegen zijn eventuele gevolgen wel te benoemen. In beide gemeenten is het niet verlenen van een vergunning voor het omzetten van zelfstandige woningen naar onzelfstandige woningen voor kamerverhuur door benadeelden aan de rechter voorgelegd. Uit de uitspraken in deze zaken blijkt dat rechtbanken strenge eisen stellen aan de onderbouwing van het verhuurverbod; delen van de huisvestingsverordeningen werden onverbindend verklaard wegens onvoldoende onderbouwing. Daarnaast is een effect dat de rechtszaak ambtelijk capaciteit vraagt en draait de gemeente, als blijkt dat sprake was van onvoldoende onderbouwing, op voor de proceskosten van de eiser(s). Daarnaast is het denkbaar dat de gemeente ook planschade moet vergoeden als een huisvestingsverordening onverbindend wordt verklaard, hoewel er op dit punt nog geen jurisprudentie is.

Bijlage 1: Sturingsmogelijkheden en instrumentarium

In deze bijlage geven we antwoord op de volgende vragen:

- Welke financiële en juridische instrumenten zijn er om de realisatie van goedkope en middeldure koopwoningen en middeldure huurwoningen te bevorderen, om de betaalbare woningvoorraad betaalbaar te houden en om inwoners te ondersteunen bij het kopen van een woning in het goedkope en middeldure koopsegment?
- Wat zijn in algemene zin de voor- en nadelen van de verschillende financiële en juridische instrumenten?
- Hoe verhouden de instrumenten zich tot de Omgevingswet?
- Welke afweging dient hier bij voorkeur te worden gemaakt (vanuit volkshuisvestelijk perspectief)?

Bij de behandeling van de mogelijkheden om te sturen op het realiseren en beschikbaar houden van goedkope en betaalbare woningen, maken we een onderscheid tussen de instrumenten die de gemeente zou kunnen toepassen en de mogelijkheden in het verkeer tussen woningvrager en woningaanbieder waarbij de gemeente geen (directe) bemoeienis heeft, maar die wel belangrijke invloed (kunnen) hebben op het vergroten van de toegankelijkheid.

Wat de gemeentelijke inzet betreft maken we een koppeling met de rollen van de gemeente. We onderscheiden in dit verband:

- Publiekrechtelijk: de gemeente als overheid (paragraaf 1.1).
- Privaatrechtelijk: de gemeente als contractpartner (paragraaf 1.2).
- Communicatie: de gemeente als beïnvloeder (paragraaf 1.3).

In paragraaf 1.4 gaan we in op de contracten tussen verhuurder en huurder en verkoper en koper.

De gemeente als overheid (publiekrecht)

Directe sturing op het vergroten van toegankelijkheid

Huisvestingsverordening

De wetgeving voor sturing van de woningtoewijzing in de sociale huursector (huur tot € 763,47, prijspeil 2022) en middenhuursector (huur van € 763,47 tot circa € 1.040, prijspeil 2022) is vastgelegd in de Huisvestingswet. De Huisvestingswet biedt gemeenten de mogelijkheid om in een huisvestingsverordening voor een periode van ten hoogste vier jaar regels vast te leggen over de toewijzing van huurwoningen en over het bepalen van de urgentievolgorde voor woningzoekenden. Daarnaast kunnen wijzigingen in de woningvoorraad vergunningplichtig worden gesteld. Bijvoorbeeld bij het onttrekken of samenvoegen van woonruimte, het overgaan tot kamergewijze verhuur of het splitsen van woonruimte. Voorwaarde voor het sturen via de huisvestingsverordening is dat sprake is van schaarste⁷.

Gemeenten kunnen in de huisvestingsverordening een leefbaarheidstoets opnemen die als voorwaarde geldt voor een positief besluit over een vergunningaanvraag. In de leefbaarheidstoets kan getoetst

⁷ De gemeente kan zelf bepalen of er sprake is van schaarste; dit kan echter in geval van beroep tegen de Huisvestingsverordening wel worden getoetst door de Raad van State (afdeling bestuursrechtspraak).

worden of de leefbaarheid van de buurt niet te veel wordt aangetast en/of een toets over de woning zelf (is deze groot genoeg? Voldoet het aan de technische normen?). Dit kan met behulp van behulp van data (uit enquêtes) of expertise van wijkprofessionals. Een huisvestingsverordening geldt op dit moment alleen voor huurwoningen en dus niet voor sociale koopwoningen of kavels⁸.

Op grond van een huisvestingsverordening kan, als sprake is van schaarste, bij de woningtoewijzing ook voorrang gegeven worden aan lokale of regionale inwoners. Bij maximaal 50% van de toewijzingen mogen regio-bewoners voorrang krijgen, waarvan maximaal 25% inwoners van de gemeente. Dit wordt lokaal maatwerk genoemd en kan zowel voor nieuwbouw als bestaande bouw worden toegepast. Na vier jaar kan, als nog steeds sprake is van schaarste, een nieuwe huisvestingsverordening worden ingesteld. De verwachting is dat de huisvestingsverordening uitgebreid wordt met mogelijkheden om eigen inwoners voorrang te verlenen op sociale nieuwboukoopwoningen in de loop van dit jaar. Het gaat dan om 30% van een nieuwbouwproject.

De gemeente kan in de verordening, naast voorrang voor mensen met een sociale en economische binding, ook voorrang geven aan mensen (bijvoorbeeld senioren) die door verhuizing een gezinswoning vrijmaken. Ook kan de gemeente in de verordening urgentiecriteria opnemen, waartoe volgens de Huisvestingswet in ieder geval mantelzorgers- en ontvangers en personen die in blijf-van-mijn-lijfhuizen wonen gerekend moeten worden. Zonder huisvestingsverordening is het dus niet mogelijk om publiekrechtelijk voorrang te geven aan bepaalde woningzoekenden, bijvoorbeeld met een lokale of regionale binding.

Het is met een huisvestingsverordening mogelijk gebieden en segmenten in de woningvoorraad te benoemen waar voor het splitsen van woningen een vergunning nodig is. Verder kunnen in de huisvestingsverordening maatregelen genomen worden tegen toeristische verhuur en kunnen gemeenten de opkoopbescherming invoeren om het verhuren van goedkope en middeldure woningen vergunningsplichtig te maken.

Aandachtspunten Huisvestingsverordening

Het belangrijkste voordeel van een huisvestingsverordening is uiteraard dat de schaarste aan huurwoningen rechtvaardiger kan worden verdeeld en dat duidelijker aan woningzoekenden kan worden gemotiveerd dat de gemeente zich daadwerkelijk voor hen inzet.

Echter zijn er enkele aandachtspunten bij het invoeren van een huisvestingsverordening:

- De gemeente moet onderbouwd aangeven dat er in de sociale en/of middenhuursector sprake is van schaarste. De instelling van een huisvestingsverordening is wat betreft de lokale binding alleen maar zinvol als nu en naar verwachting in de nabije toekomst minder dan 25% van de huurwoningen aan mensen met een lokale binding wordt toegewezen.
- Het is verstandig om voor de instelling van een huisvestingsverordening voldoende draagvlak, lokaal en in de regio, te hebben. De lokaal actieve corporaties zullen er zeker achter moeten staan.
- Instelling van een huisvestingsverordening geschiedt doorgaans regionaal, analoog aan de regio van de samenwerkende corporaties bij de woonruimteverdeling. De gemeenten in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden hebben allen geen huisvestingsverordening (Gorinchem, Hardinxveld-Giessendam, Molenlanden en Vijfheerenlanden (deelgebieden Leerdam en Zederik, deelgebied Vianen heeft wel een huisvestingsverordening). De regiogemeenten hebben wel een urgentieverordening. De omliggende gemeenten in Zuid-Holland en Utrecht hebben allen een huisvestingsverordening. De buurgemeenten in Gelderland en Noord-Brabant hebben geen huisvestingsverordening.

⁸ Met uitzondering van de Waddeneilanden.

- De instelling van een verordening vereist extra werk voor de gemeente. Er moeten vergunning-aanvragen worden beoordeeld en vergunningen worden verstrekt, terwijl ook het systeem van tijd tot tijd geëvalueerd moet worden. Er is dus een zekere verzwaring van de administratieve last.

Opkoopbescherming

Per 1 januari 2022 is de Wet Opkoopbescherming ingegaan. Met het wetsvoorstel is een nieuwe vergunning geïntroduceerd in de Huisvestingswet. Een opkoopbescherming biedt gemeenten meer houvast om op te kunnen treden tegen investeerders die woningen aankopen om ze te verhuren voor hoge bedragen, vaak door woningen op te splitsen of te 'verkameren'. Huurders die in deze woningen worden gehuisvest zijn vaak arbeidsmigranten, of anderen die maar kort in zo'n woning wonen en die weinig binding hebben met de wijk. In de huisvestingsverordening kan de gemeente categorieën van woningen en gebieden aanwijzen waarvoor de opkoopbescherming geldt. Voor het toepassen van dit instrument is dus een huisvestingsverordening nodig. In gebieden waar de opkoopbescherming wordt ingevoerd kunnen verhuurders niet zomaar een woning opkopen en verhuren. Zij kunnen dit enkel doen in de uitzonderingsgevallen waarvoor zij een verhuurvergunning kunnen aanvragen. Wanneer een verhuurder een gekochte woning met een vergunning mag verhuren, moet hij zich houden aan gestelde voorwaarden inzake goed verhuurderschap.

Voor de inzet van opkoopbescherming moet de gemeente vooraf bepalen welke woningen in het goedkope en middeldure koopsegment vallen. Een opkoopbescherming kan alleen worden ingevoerd als het noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte en/of voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving. Gemeenten kunnen vervolgens in de huisvestingsverordening regels stellen over het in gebruik geven van de aangewezen goedkope en middeldure koopwoningen. Er zijn uitzonderingsgronden, op basis waarvan gemeenten toch een vergunning voor verhuur kunnen verlenen ondanks de ingevoerde opkoopbescherming. Het gaat dan bijvoorbeeld om de koop van een woning die aan familie wordt verhuurd.

Mogelijke voor- en nadelen opkoopbescherming

Voordelen:

- Op grond van de Huisvestingswet was het al mogelijk om een vergunningsplicht in de huisvestingsverordening op te nemen voor het omzetten van zelfstandige woningen naar onzelfstandige woningen voor kamerverhuur. Dat mocht een gemeente alleen doen als dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan (goedkope) woonruimte. Onder de wet opkoopbescherming is hier de leefbaarheid van de woonomgeving aan toegevoegd. Het is te verwachten dat het hierdoor makkelijker wordt een opkoopbescherming of vergunningsplicht in te voeren.
- De opkoopbescherming kan ervoor zorgen dat in gewilde wijken of buurten huizen beschikbaar blijven voor mensen die er zelf in gaan wonen.
- Er blijven meer betaalbare woningen beschikbaar voor starters en lage middeninkomens.
- Het wordt mogelijk om met opkoopbescherming overbewoning en leefbaarheidsproblemen door bijvoorbeeld arbeidsmigranten tegen te gaan.
- De opkoopbescherming geldt voor bestaande woningvoorraad. De instrumenten anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht gelden alleen voor nieuwbouw en transformatie, niet voor bestaande bouw.

Nadelen:

- Investeerders vervullen een nuttige functie in de woningmarkt. Zij maken woningen beschikbaar voor mensen die niet willen of kunnen kopen en tegelijkertijd geen sociale huurwoning kunnen krijgen.

Door te verkameren en te splitsen kunnen nu meer mensen - die anders nergens terecht kunnen - een woning huren.

- Als het aanbod aan particuliere huur terugloopt is er mogelijk een prijsopdrijvend effect van huurprijzen.

De opkoopbescherming biedt volgens advocaten een betere wettelijke basis om te sturen op het tegengaan van speculatie met woningen dan het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht. De reden daarvoor is dat de opkoopbescherming wordt geregeld via de Huisvestingswet. Het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht moeten worden geregeld via privaatrechtelijke overeenkomsten tussen partijen. De opkoopbescherming is een instrument dat de gemeente direct kan inzetten om te sturen op het beschikbaar houden van woningen voor de reguliere woningmarkt.

Doelgroepenverordening

Koopsector

De Huisvestingswet is ook van toepassing buiten de huursector, maar de mogelijkheid tot instelling van een Huisvestingsverordening is beperkt. Dit terwijl - in ieder geval de laatste jaren - in toenemende mate sprake is van schaarste door grote vraag naar koopwoningen en oplopende prijzen. De verwachting is overigens dat in de loop van dit jaar de mogelijkheid om eigen inwoners voorrang te geven bij sociale nieuwbouwkoopwoningen een plek krijgt in de Huisvestingswet. Het gaat dan om 30% van een nieuwbouwproject. Hoewel via een Huisvestingsverordening op dit moment dus nauwelijks te sturen is op de koopsector, biedt de Wet op de Ruimtelijke Ordening en in het bijzonder het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) mogelijkheden middels de instelling van een Doelgroepenverordening.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om per deelgebied in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage van categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwplannen en bij transformatie van bestaande bouw. Dit kan voor de categorieën sociale huur, middeldure huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. Om voor deze categorieën ook doelgroepen aan te wijzen en vast te leggen voor welke periode de categorieën woningen in de vastgelegde prijssegmenten moeten blijven, is aanvullend op het bestemmingsplan een doelgroepenverordening nodig. De doelgroepenverordening vormt daarmee de wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. De verordening regelt niet de toewijzing van dergelijke nieuwbouwwoningen aan individuele huishoudens. Het is wel mogelijk om te bepalen dat woningen beschikbaar zijn voor huishoudens met een vast te stellen maximaal inkomen, maar niet dat de woningen moeten worden toegewezen aan lokale woningzoekenden.

Binnen het in de doelgroepenverordening bepaalde tijdvak dienen de bestemde woningen binnen het vastgestelde prijssegment te blijven. Daarnaast mogen gemeenten zelf kiezen om bepaalde zaken op te nemen, zoals:

- Een maximale koopprijs. In het Bro staat een maximum van € 200.000, maar een lagere prijs is mogelijk. Deze maximale prijs gaat met de invoering van de Omgevingswet (naar verwachting per 1 januari 2023) verhoogd worden naar de NHG-grens (€ 355.000 in 2022); op experimentele basis geldt voor pilotgemeenten die grens nu al⁹.
- Het maximale inkomen van de koper. De doelgroep kan worden gedefinieerd naar (maximum) huishoudinkomen.

⁹ Als gemeenten de huidige limiet als een belemmering ervaren kunnen zij zich op basis van de Crisis- en Herstelwet aanmelden bij het ministerie voor een experiment. In dat geval is het ook al eerder mogelijk om de limiet te verleggen naar de NHG-grens. Gemeenten die een Woondeal hebben met het Rijk kunnen nu al een hogere grens tot maximaal NHG opnemen in hun verordening.

- De tijdsduur. De periode dat de gemeente de prijs onder een bepaald niveau wil houden (minimaal tien jaar bij sociale huur en middenhuur, minimaal één jaar en maximaal tien jaar bij sociale koop).
- Eisen aan de woningen: bijvoorbeeld over het type of de grootte.
- Eisen over het aanbrengen van voorzieningen. Aangeven of het wel of niet wenselijk is dat er zaken veranderd worden aan de woning en in welke mate dat is toegestaan. Dit draagt bij aan de woonkwaliteit, woningwaarde en verkoopbaarheid in de toekomst.
- De wijze van handhaving en controle, dit kan op verschillende manieren. Door uitspraken op te nemen over de handhaving en de controle nadat de sleutel is overhandigd, kan voorkomen worden dat de eerste koper de spreekwoordelijke spekkoper wordt als deze na een paar jaar verhuist. De notaris ziet er op toe dat bepalingen worden nageleefd als een woning van eigenaar wisselt.
- Een anti-speculatiebeding¹⁰ en zelfbewoningsplicht.

Huursector

De doelgroepenverordening kan ook worden toegepast op de sociale huursector en de middenhuur. De gemeente legt in dit geval eisen vast voor de doelgroep voor deze woningcategorie, de aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen en de maximale aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen. Ook regelt de verordening dat de middeldure en sociale huurwoningen gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroepen.

Voor- en nadelen doelgroepenverordening

De voordelen van de doelgroepenverordening zijn dat de gemeente voor langere tijd betaalbare koop-, sociale huur- of middenhuurwoningen kan realiseren voor de doelgroepen die in de knel zitten, doorgaans de starters en lage middeninkomens. De nadelen zijn:

- Hij is altijd locatie- en tijdgebonden en betreft alleen nieuwbouw of transformatie van bestaande bouw.
- Hij kan niet worden toegepast op kaveluitgifte.
- De verordening regelt niet de toewijzing van dergelijke nieuwe woningen aan individuele huishoudens. Hierdoor zijn de woningen in beginsel toegankelijk voor alle huishoudens die aan de inkomensvereisten voldoen, ook huishoudens van buiten de gemeente. Toch kunnen de kansen van 'eigen' starters worden vergroot indien de gemeente een koppeling legt met de toepassing van specifieke koopconstructies (zie paragraaf 2.2).
- Toepassing van de doelgroepenverordening vergt (net als bij de Huisvestingsverordening) administratieve lasten: opstellen, handhaving, evalueren en bijstellen, beoordelen vergunningaanvragen en verlenen en administreren van vergunningen.
- Als een sociale koopwoning voor de komende tien jaar een maximale koopprijs heeft, dan is het risico dat eigenaren minder investeren in de kwaliteit (bijvoorbeeld bijbouwen) en duurzaamheid van de woning. Hierdoor is de kans wel groter dat zij eerder verhuizen (binnen tien jaar) naar een geschiktere woning voor hun levensfase. Dit zorgt voor een goede doorstroming op de woningmarkt.

¹⁰ Deze bepalingen kunnen door de gemeente worden opgelegd aan alle overeenkomsten waar de gemeente zeggenschap heeft over de uitgifte van grond ten behoeve van woningbouw, zoals verkoopovereenkomsten, exploitatie-overeenkomsten en overeenkomsten tot wijziging van het bestemmingsplan.

Doelgroepenverordening en de Omgevingswet

Onder de huidige wet- en regelgeving kunnen in een bestemmingsplan regels worden opgenomen over aangewezen woningbouwcategorieën. Met een doelgroepenverordening kunnen doelgroepen worden aangewezen voor de onderscheiden woningbouwcategorieën. De Omgevingswet, die naar verwachting per 1 januari 2023 wordt ingevoerd, beoogt geen fundamentele wijziging van de wettelijke mogelijkheden. In een omgevingsplan zullen, naar het zich laat aanzien, regels mogen worden gesteld op grond waarvan er woningen van bepaalde categorieën moeten worden gerealiseerd. Het gaat hierbij om dezelfde categorieën als die thans kunnen worden aangewezen. Een doelgroepenverordening is onder de Omgevingswet niet meer nodig. Het aanwijzen van doelgroepen waarvoor de woningen in stand worden gehouden, zal plaatsvinden via het omgevingsplan. Tijdens de overgangsfase tussen het ingaan van de Omgevingswet en het moment dat gemeenten de overstap moeten hebben gemaakt naar het omgevingsplan (2029) worden nieuwe plannen al uitgewerkt volgens de werkwijze van het omgevingsplan en wordt de instandhoudingstermijn van sociale huur, middeldure huur en sociale koop en het aanwijzen van doelgroepen voor deze segmenten in deze plannen geregeld. Een doelgroepenverordening die is ingevoerd vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet blijft gelden gedurende de overgangsfase (die dus duurt tot 2029). Als de invoering van een omgevingsplan een langere doorlooptijd vergt, kan het zinvol zijn om vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet een doelgroepenverordening in te stellen. Dan kan immers al snel gestuurd worden op de beschikbaarheid van betaalbare woningen in de gemeente.

Overige woningcategorieën

Voor alle huurwoningen met een huurprijs boven circa € 1.050, koopwoningen met een prijs boven de NHG-grens en voor kaveluitgifte, geldt publiekrechtelijk de grondslag van de Huisvestingswet, waardoor wat deze woningcategorieën betreft geen belemmeringen opgenomen mogen worden voor vrije vestiging.

Invloed marktontwikkelingen

Bij het invoeren van bovenstaande instrumenten is het belangrijk om de marktontwikkelingen in de gaten te houden. Bij positieve marktontwikkelingen liggen de vastgestelde prijzen onder de marktprijzen. Hierdoor is het onaanvaardbaar voor investeerders om sociale woningen te ontwikkelen. Daarnaast stijgen de prijzen van sociale koopwoningen flink, als de instandhoudingstijd voorbij is. De huidige bewoners profiteren dan flink van de prijsstijging. Bij negatieve marktontwikkelingen zijn bovenstaande instrumenten wellicht niet nodig, omdat de huizenprijzen minder hoog zijn.

Indirecte instrumenten voor het vergroten van de toegankelijkheid

Naast de instrumenten waarmee direct gestuurd wordt op het toegankelijk krijgen/houden van verschillende woningsegmenten, is er een aantal mogelijkheden om in te spelen op de lokale woningvraag zonder dat expliciet gestuurd wordt op het vergroten van de toegankelijkheid. Deze worden veelal reeds toegepast. In het kort:

- Het opstellen van een **Woonvisie** en in het verlengde daarvan de woningbouwprogrammering, die inhoudelijk inspeelt op de lokale vraag.
- **Doorstromingsbevordering**: de woningbouwprogrammering kan inspelen op de directe vraag en ook op de doorstromingseffecten waardoor woningen vrijkomen waar behoefte aan is.
- Het **bestemmingsplan**: sinds 2017 heeft een gemeente, naast de al bestaande mogelijkheden om betaalbare sociale huur- en koopwoningen aan te wijzen, mogelijkheden om in het bestemmingsplan “geliberaliseerde woningen voor middeldure huur” aan te wijzen. In een bestemmingsplan kan hierdoor naast een minimum percentage voor sociale huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap ook een minimum percentage voor geliberaliseerde woningen voor middeldure huur worden

vastgelegd. Zoals beschreven is het voor het afdwingen van een termijn waarbinnen deze woningen binnen de vastgelegde prijssegmenten moeten blijven en voor het aanwijzen van doelgroepen voor de woningcategorieën nodig om aanvullend op het bestemmingsplan een doelgroepenverordening in te stellen. Deze mogelijkheden blijven vooralsnog onveranderd met de komst van het omgevingsplan op basis van de Omgevingswet. Omdat het wijzigen van een bestemmingsplan veel tijd kost, is het mogelijk om in de aanloop naar de aanpassing van het bestemmingsplan de situatie 'te bevriezen' (voorbereidingsbesluit). Dit betekent dat in aanloop naar de aanpassing van het bestemmingsplan geen vergunningen worden afgegeven.

- **Vereveningsfonds sociale woningbouw:** veel gemeenten stellen bij woningbouwinitiatieven de eis dat een x% sociale woningbouw gerealiseerd dient te worden. De praktijk laat zien dat de bouw van dit aandeel sociale woningbouw niet overal tot stand komt. Het Vereveningsfonds is een instrument tot stimulering van de sociale woningbouwopgave. Het draagt bij aan de noodzakelijke flexibiliteit en afdwingbaarheid van de eis om elk woningbouwinitiatief voor minimaal x% uit sociale huurwoningen te laten bestaan. Indien het in een woningbouwinitiatief aantoonbaar niet haalbaar of wenselijk is om aan de norm voor sociale huurwoningen te voldoen, dient dit elders gecompenseerd te worden of in het uiterste geval afgekocht te worden door een financiële bijdrage aan het fonds te leveren. Het Vereveningsfonds kan door middel van subsidiëring een tekort aan sociale huurwoningen in het ene woningbouwinitiatief compenseren in een ander woningbouwinitiatief met meer dan x% sociale huurwoningen. De betaling van de bijdrage neemt de gemeente op in een (anterieure) overeenkomst met de ontwikkelende partij. Door sterker te sturen op de realisatie van voldoende sociale huurwoningen wordt indirect de toegang tot dit segment in de gemeente vergroot. Het Vereveningsfonds vindt zijn wettelijke grondslag in de Grondexploitatiewet (bovenplanse verevening). Veel gemeenten koppelen een Vereveningsfonds aan de instandhoudingsverplichting van de doelgroepenverordening of stellen deze samen op in bijvoorbeeld een 'Verordening verevening en doelgroepen woningbouw'.

De gemeente als contractpartner (privaatrecht)

De Wet en het Besluit op de Ruimtelijke Ordening vormen de grondslag voor het afsluiten van privaatrechtelijke overeenkomsten over grondgebruik. Dit kan vervolgens concreet worden uitgevoerd in het bestemmingsplan. De gemeente kan in het exploitatieplan of de anterieure overeenkomst de situering, het aantal en de gewenste woningen (bijvoorbeeld koop of huur) vastleggen. Als de gemeente zelf grondeigenaar is, kan dat worden geborgd via de overeenkomst die de gemeente met de ontwikkelende partij(en) sluit. Er kan in dit soort overeenkomsten op dit moment geen voorrangsregeling voor eigen inwoners worden vastgelegd ten aanzien van de woning- of kaveltoewijzing. Dat zou namelijk in strijd zijn met de Huisvestingswet. Er zijn wel plannen om eigen inwoners voorrang te geven bij koopwoningen tot de NHG-grens (€ 355.000). Het gaat dan om 30% van een nieuwbouwproject. Voor de vraag welke gevolgen publiekrechtelijke wetgeving heeft voor de privaatrechtelijke contractvrijheid van overheden hanteert de Hoge Raad sinds het "Windmill-arrest" uit 1990 de "doorkruisingsleer". Zie toelichting in bijlage 2.

Privaatrechtelijke toepassing van de voorrangsregels stuit op deze doorkruisingsleer. Dat betekent dat in feite slechts wachtlijsten mogen worden aangelegd voor koopwoningen en kavels, maar dat daarin geen prioriteitsvolgorde mag worden aangebracht.

Los van grondgebruiksovereenkomsten zijn er niettemin toch diverse mogelijkheden om de toegankelijkheid voor lokale woningzoekenden te vergroten. Deze behandelen we onderstaand.

Starterslening

Via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (Svn) kan met gedeeltelijke inzet van middelen van de gemeente aantrekkelijke leningen worden verkregen voor onder andere starters. Hiermee kan een gemeente voor eigen (startende) inwoners het kopen van een woning makkelijker maken. Toepassing van de starterslening heeft dus financiële gevolgen voor de gemeente. Een punt van kritiek op de Starterslening is dat deze zou leiden tot een prijsopdrijvend effect. De Starterslening vergroot in potentie de financiële ruimte van starters waardoor de lening gebruikt zou kunnen worden om meer te betalen voor de woning. Op dit moment kunnen (startende) eigen bewoners al gebruik maken van de Starterslening in de gemeenten Molenlanden, Vijfheerenlanden en Gorinchem.

Verzilveringslening

Eveneens via het Svn kunnen ouderen een Verzilveringslening afsluiten. Dit is eigenlijk een omgekeerde hypotheek die wordt bekostigd vanuit de overwaarde van de woning, zonder dat dit tot extra maandlasten leidt. De lening is eigenlijk bedoeld voor woningaanpassingen zodat ouderen langer veilig en comfortabel kunnen blijven wonen. Sommige gemeenten (zoals de gemeente Roosendaal) maken echter creatief gebruik van deze regeling door het mogelijk te maken om via deze lening een bijdrage te leveren aan de aankoop van een eerste woning van iemands kinderen. Zo kunnen ouders met de overwaarde van hun woning hun kinderen aan een eerste woning helpen. Voorwaarde is wel dat de starterswoning in dezelfde gemeente moet staan als de woning waar de lening voor is uitgegeven.

Kaveluitgifte aan lokale initiatieven

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

Specifieke koopconstructies

In ons land zijn diverse specifieke koopconstructies ontwikkeld waardoor met name koopstarters gemakkelijker aan een woning geholpen kunnen worden. Hierin hebben gemeenten en/of corporaties een rol. Wij noemen enkele voorbeelden van specifieke instrumenten:

- **Koopstart:** de koper koopt de woning voor een lagere prijs dan de marktwaarde. De verkopende projectontwikkelaar of woningcorporatie verleent namelijk een zogeheten 'koperskorting'. Zodra de woning wordt doorverkocht, betaalt men de koperskorting terug aan de corporatie of projectontwikkelaar. Ook deelt de corporatie of projectontwikkelaar mee in de tussentijdse waardeinstijging of -daling. Dit kan dus een risico zijn bij negatieve marktontwikkelingen. De verlaagde koopprijs heeft als voordeel dat starters nu misschien net wél een hypotheek kunnen afsluiten en profiteren van lagere maandlasten.
- **Koopgarant:** werkt in principe hetzelfde als Koopstart, behalve dat de koper de garantie heeft dat de corporatie of projectontwikkelaar de woning binnen drie maanden terugkoopt wanneer de koper gaat verhuizen. Hierdoor kan de woning door een corporatie of ontwikkelaar opnieuw als Koopgarantwoning worden verkocht.
- **Koopsmarter:** een erfpachtconstructie waarbij de woning los wordt gekoppeld van de grond. De starter koopt de 'stenen' met een reguliere hypotheek van de bank (70% van totaalbedrag). Een stichting koopt vervolgens de grond voor 30% van het totaalbedrag. De starter betaalt voor de grond vervolgens een maandelijkse vergoeding. Na een x-aantal jaar verhuist de bewoner en wordt de waarde weer naar rato (70 - 30) verdeeld.

Veelal wordt aan een specifieke koopconstructie een zelfbewoningsplicht gekoppeld waardoor speculatie wordt voorkomen. Ook wordt soms erfpacht toegepast (zoals bij Koopsmarker). Bovenstaande koopconstructies zorgen ervoor dat woningen betaalbaar zijn voor starters en de regeling voorkomt speculatie waardoor woningen langdurig betaalbaar kunnen blijven. Voor het toepassen van deze constructies bij nieuwbouwprojecten moet echter een corporatie of ontwikkelaar bereid zijn hierin te investeren. Het aanbieden en terugkopen van woningen met dergelijke constructies vraagt van ontwikkelaars/corporaties immers wel een langjarige administratie.

Grondprijsbeleid gemeente

Voor zover de gemeente zelf over bouwgrond beschikt, kan zij een gedifferentieerd grondprijsbeleid voeren en bijvoorbeeld goedkopere kavels aanbieden voor goedkopere woningsegmenten. Dit bevordert de mogelijkheden voor bijvoorbeeld starters. Meestal wordt dit toegepast ten behoeve van de sociale huursector. Toepassing bij (sociale) koopwoningen is alleen te overwegen als die woningen blijvend betaalbaar zijn via een doelgroepenverordening of terugkoopregeling. Er moet immers voorkomen worden dat de koper er na enige tijd met behulp van gemeentelijke subsidie 'met flinke winst vandoor gaat'.

Anti-speculatiebeding/zelfbewoningsplicht

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

Bij een zelfbewoningsplicht wordt vastgelegd dat de koper de woning voor een bepaalde termijn (vaak 5 of 10 jaar) verplicht is zelf te bewonen. Voor onbepaalde tijd is ook mogelijk, en geldt dan via een kettingbeding ook voor de volgende koper. Bij een anti-speculatiebeding legt de gemeente vast dat een woning in een periode van vaak 5 tot 10 jaar niet verkocht mag worden. Mocht de bewoner de woning toch willen verkopen binnen die periode, dan moet toestemming worden gevraagd aan de gemeente, die dan ook een deel van de winst ontvangt. Het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht kan worden vastgelegd in de voorwaarden bij de gronduitgifte-overeenkomst (als de grond van de gemeente is) of in een anterieure overeenkomst (als de grond niet van de gemeente is). De initiatiefnemer is dan verplicht een clausule (met bijvoorbeeld een boeteoplegging) op te leggen in alle uitzonderlijke verkoopovereenkomsten. Vaak wordt ook een hardheidsclausule opgesteld waardoor het in bijzondere gevallen, bijvoorbeeld in het geval van overlijden van de partner of ziekte, toch mogelijk is om de woning te verkopen. In de voorwaarden voor de zelfbewoningsplicht kan daarnaast worden opgenomen dat dit niet geldt in het geval van bloedverwantschap. Zo kunnen ouders een huis kopen voor hun kind. Het anti-speculatiebeding of een zelfbewoningsplicht kan worden toegepast op specifieke wijken of segmenten van de markt. Beide instrumenten kunnen tot nu toe echter wel alleen worden toegepast op nieuwbouw.

Aangezien beide instrumenten worden opgenomen in het koopcontract gaan ze in principe uit van zelfregulering en dat verkopers, makelaars en notarissen zich aan het contract houden. De werking op lange termijn vraagt om goede controle en handhaving. Ook de behandeling van alle verzoeken op basis van een hardheidsclausule vraagt om administratieve behandeling en afweging. Dit vraagt om extra belasting van het ambtelijk apparaat, waar op dit moment al een tekort is aan personeel. Onder de Omgevingswet is het nog steeds mogelijk anterieure afspraken te maken en kan het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht blijven worden ingezet.

De gemeente als beïnvloeder (communicatieve instrumenten)

Een gemeente heeft uiteraard diverse mogelijkheden om met woningzoekenden te communiceren, schriftelijk en online. In voorkomende gevallen kan dit ook samen met betrokken partijen zoals woningcorporaties en ontwikkelaars. Door een doelgroepgerichte communicatie kunnen inwoners worden gestimuleerd om zich actief op de woningmarkt te begeven. Met name door:

- Jongeren aan te sporen zich als woningzoekende in te schrijven bij Woongaard. Dit kan bijvoorbeeld door het (beter) voorlichten over het woningtoewijzingssysteem voor de sociale huursector, hetgeen corporaties veelal tot hun taak rekenen. De voorlichting zou kunnen plaatsvinden via de lokale verenigen.
- Bepaalde groepen inwoners te attenderen op eventueel voor hen aantrekkelijke projecten. Dit is niet in strijd met de Huisvestingswet. Selectie van inwoners (bijvoorbeeld in de startersleeftijd) uit het BRP is echter niet mogelijk omdat dit in strijd is met de AVG.

Huur- en koopcontracten

Ten aanzien van het afsluiten van huur- en koopcontracten tussen private partijen en woningzoekenden heeft de gemeente uiteraard geen taken of bevoegdheden. Toch is het juist in dit kader dat het eventueel geven van voorrang aan mensen met een lokale binding vaak tot uitvoering komt. We komen dat in onze praktijk vaak tegen. Veelal zijn dan afspraken gemaakt op aansporing van de gemeente. Scherp juridisch geredeneerd is het geven van voorrang bij lokale binding niet in overeenstemming met de Huisvestingswet. Toch gebeurt dit geregeld, omdat betrokkenen het noodzakelijk vinden vanwege de situatie op de woningmarkt. De praktijk leert bovendien dat een dergelijke voorrang vaak zo logisch lijkt, dat een beroep op de rechter niet plaatsvindt omdat er geen zich gedupeerd voelende woningzoekenden zijn. Er is dus niet of nauwelijks jurisprudentie opgebouwd. We bespreken een aantal voorbeelden:

Verkoop sociale huurwoningen

Veel woningcorporaties verkopen delen van hun bezit, deels om woningmarkt-technische redenen (onvoldoende vraag naar bepaalde typen), deels om middelen te genereren voor investeringen. Corporaties kunnen deze woningen veelal tegen een voor starters of andere huurders aantrekkelijke prijs aanbieden. Dit gebeurt vaak aan zittende huurders of huishoudens die een andere, veel gevraagde huurwoning vrijmaken waardoor doorstroming kan plaatsvinden. Soms is dit vastgelegd in prestatieafspraken met de gemeente en de huurdersorganisatie. Strikt genomen handelt een gemeente hiermee niet in overeenstemming met de Huisvestingswet.

Voorrang oudere inwoners 65-plus

Sommige corporaties geven bij de verloting van nieuwe seniorenwoningen voorrang aan 'eigen' 65-plussers. Bij onvoldoende belangstelling krijgen ook mensen zonder binding een kans. Deze regeling geldt soms voor een voorlopige periode van bijvoorbeeld 5 jaar. Corporaties gebruiken deze regeling in sommige gevallen ook voor het toewijzen van sociale huurwoningen in kleine dorpen of kernen waar nauwelijks sociale huurwoningen staan.

Voorkeur lokale huurders in advertentie

Bij het maken van prestatieafspraken wordt soms ingegaan op de ambitie om huurders met een sociale en/of economische binding aan de gemeente voorrang te geven bij bepaalde woningen (bijvoorbeeld seniorenwoningen). Bij dit laatste speelt de kwaliteit van de buurt en de leefbaarheid een belangrijke rol.

In de advertentie van de woning en alle communicatie wordt dit dan duidelijk vermeld. Door een dergelijke regeling zou het aantal weigeringen kunnen worden gereduceerd. Ook een dergelijke afspraak is niet in overeenstemming met de Huisvestingswet.

Afspraken met ontwikkelaars en makelaars

Sommige gemeenten maken informele afspraken met ontwikkelaars en/of makelaars om bij de verkoop voorrang te geven aan mensen met een binding. Ook hier bestaat een zekere spanning met de Huisvestingswet. Zo kent de gemeente Utrechtse Heuvelrug ten aanzien van nieuwe sociale koopwoningen de regeling dat bij de start de eerste dertien weken woningen door de bouwer/ontwikkelaar worden aangeboden aan woningzoekenden waarvoor het volgende geldt:

- In de eerste plaats komen woningzoekenden in aanmerking die nu in een sociale huurwoning in de gemeente wonen.
- In de tweede plaats starters uit de gemeente.
- In de derde plaats komen woningzoekende(n) met een economische binding aan de gemeente zonder een sociale huurwoning, maar met een passend inkomen aan bod.
- Tot slot (als er daarna nog woningen beschikbaar zijn) iedere woningzoekende die aan de inkomensnorm voldoet.

Aan de toewijzing zijn inkomenseisen verbonden, terwijl tevens een anti-speculatiebeding en een zelfbewoningsplicht geldt. De betreffende gemeente is van oordeel dat "(...) op deze manier niemand wordt uitgesloten, maar woningzoekenden uit de gemeente wel de grootste kans op een betaalbare koopwoning maken."

Gefaseerd of beperkt bekend maken van project

In veel situaties worden nieuwbouwprojecten eerst of alleen lokaal bekend gemaakt. Daardoor hebben 'eigen' inwoners een informatievoorsprong en kunnen dus snel reageren. Ook hierbij is dus geen sprake van kansgelijkheid tussen mensen met een binding en mensen van buiten waardoor dit, scherp juridisch geredeneerd, niet in overeenstemming is met de Huisvestingswet.

Bijlage 2: Doorkruising publiek door privaat

De Hoge Raad omschrijft de doorkruisingsleer als volgt:

“Het gaat hier om de vraag of de overheid, ingeval haar bij een publiekrechtelijke regeling ter behartiging van zekere belangen bepaalde bevoegdheden zijn toegekend, die belangen ook mag behartigen door gebruik te maken van haar in beginsel krachtens het privaatrecht toekomende bevoegdheden, zoals aan het eigendomsrecht ontleende bevoegdheden, de bevoegdheid overeenkomsten naar burgerlijk recht te sluiten of de bevoegdheid een vordering op grond van een jegens haar gepleegde onrechtmatige daad bij de burgerlijke rechter in te stellen. Wanneer de betrokken publiekrechtelijke regeling daarin niet voorziet, is voor de beantwoording van deze vraag beslissend of gebruik van de privaatrechtelijke bevoegdheden die regeling op onaanvaardbare wijze doorkruist. Daarbij moet o.m. worden gelet op inhoud en strekking van de regeling (die mede kan blijken uit haar geschiedenis) en op de wijze waarop en de mate waarin in het kader van die regeling de belangen van de burgers zijn beschermd, een en ander tegen de achtergrond van de overige geschreven en ongeschreven regels van publiek recht. Van belang is voorts of de overheid door gebruikmaking van de publiekrechtelijke regeling een vergelijkbaar resultaat kan bereiken als door gebruikmaking van de privaatrechtelijke bevoegdheid, omdat, zo zulks het geval is, dit een belangrijke aanwijzing is dat geen plaats is voor de privaatrechtelijke weg.”

Bron: Hoge Raad, Windmill-arrest 1990.