

Bijlage 1: Afweging in te zetten instrumenten in Molenlanden

Dit schema bevat een overzicht van in te zetten instrumenten, met voor- en nadelen. Per instrument wordt in de laatste kolom een conclusie getrokken over de inzetbaarheid. Rood betekent dat er geen mogelijkheden zijn. Groen betekent dat het instrument kansrijk is en toegepast of nader uitgewerkt wordt. Blauw betekent dat het instrument al ingezet wordt.

Instrument	Doel	+	-	Inzetten in ML
Publiekrechtelijk				
Huisvestingsverordening	Voorrang voor eigen inwoners bij sociale huur- en koopwoningen	Eigen inwoners hebben voordeel bij woningtoewijzing.	- Inbreuk op recht op vrije vestiging. - Schaarste kan niet voldoende aangetoond worden. - Administratieve lasten gemeente en corporaties	Niet mogelijk, geen aantoonbare schaarste.
Opkoopbescherming	Tegengaan opkopen woningen door investeerders	- Goedkope en betaalbare woningen blijven beschikbaar voor doelgroep. - Geldt voor de bestaande voorraad.	- Weinig investeerders op de markt in Molenlanden, bereik beperkt, noodzaak daardoor niet aantoonbaar. - Administratieve lasten.	Niet mogelijk, geen aantoonbare schaarste.
Doelgroepenverordening	Nieuwbouwwoningen in bepaalde prijscategorieën behouden voor doelgroepen.	- Nieuwbouw blijft beschikbaar en betaalbaar voor aan te wijzen doelgroepen. - In aan te wijzen gebieden voor vast te stellen tijdvak, dus maatwerk mogelijk. - Schaarste hoeft niet aangetoond te worden. - In te zetten voor koop en huur; waarborg dat sociale huur	- Geldt uitsluitend voor nieuwbouw. - Administratieve lasten, deels bij notaris.	Kansrijk instrument, nader uitwerken in verordening/ bestemmingsplan.

		beschikbaar blijft voor doelgroep bij andere partij dan corporaties.		
Doorstroombevordering	Door voorrang te verlenen zorgen voor doorstroom	Door doorstroming komen woningen vrij voor starters/jongeren.	In de praktijk is er weinig belangstelling.	Corporaties zetten het instrument al in.
Vereveningsfonds sociale woningbouw	Stimuleren sociale woningbouw door financiële bijdrage vanuit fonds.	Waarborg om sociale woningbouwplannen te realiseren.	Starting in fonds mag niet leiden tot minder sociale woningbouw door “afkoop” van de verplichting.	Besloten is tot het inzetten van het instrument; bij Omgevingsvisie wordt de noodzakelijke juridische basis gelegd.
<i>Privaatrechtelijk</i>				
Starterslening	Starters helpen door extra leenfaciliteit bovenop hypotheek.	Lening voor starters met aantrekkelijke voorwaarden.	Bereik is beperkt (in piekjaren ca. 10 leningen verstrekt).	Aanwezig
Kaveluitgifte aan lokale initiatieven	Lokale initiatieven zoals CPO een kans geven.	- Lokale initiatieven ondersteunen - Zorgt voor lokale binding	- Niet altijd mogelijk omdat niet zonder meer een-op-een grond uitgegeven mag worden. - Aantal lokale initiatieven en daarmee het bereik is beperkt.	Indien mogelijk inzetten.
Koopconstructies	woningen beter betaalbaar maken, met name voor starters.	Door lagere hypotheek/lagere maandlasten worden woningen beter bereikbaar voor starters.	- Partij nodig die dit faciliteert. - Uitsluitend bij nieuwbouw.	Kansrijk instrument; onderzoeken welke partij (corporatie, ontwikkelaar) aanbiedt.
Grondprijsbeleid	Via een lagere grondprijs betaalbare woningen faciliteren.	Woningen kunnen ontwikkeld worden tegen lagere prijzen.	Lagere grondopbrengst	In de nota Grondprijzen worden lagere

				grondprijzen gehanteerd voor goedkopere woningtypen.
Anti-speculatiebeding/ zelfbewoningsplicht	Voorkomen dat betaalbare nieuwbouw koopwoningen worden opgekocht door een belegger die de woning verhuurt of deze binnen korte tijd weer met winst verkoopt.	• Meer keuze en kansen voor mensen die zelf een woning willen bewonen. • Deels een alternatief voor opkoopbescherming.	• Geldt uitsluitend voor nieuwbouw. • Administratieve lasten, deels bij ontwikkelaar en notaris.	Kansrijk instrument, kan direct ingezet worden.
<i>Beïnvloeding:</i>				
Jongeren aansporen tot inschrijven in Woongaard	Jongeren een zo groot mogelijke kans geven op een sociale huurwoning.	• Jongeren worden zich bewust van mogelijkheid tot inschrijving.	• In verband met AVG lastig om de doelgroep te bereiken.	Onderdeel van prestatieafspraken, wordt uitgevoerd.
Verkoop sociale huurwoningen	Aanbod aan betaalbare koopwoningen creëren door verkoop van sociale huurwoningen.	• Huurwoningen zijn bij verkoop vaak betaalbaar, verruimen van aanbod betaalbare woningen. • Levert corporaties middelen op om opnieuw in te zetten. • Corporaties kunnen voorrang verlenen aan lokale huishoudens.	• Huurwoningvoorraad moet op peil blijven.	Corporaties passen dit toe. Onderdeel van prestatieafspraken dat corporaties voorrang verlenen aan lokale huishoudens.
Voorrang oudere inwoners	Doorstroming bevorderen door oudere inwoners voorrang te geven.	• Door doorstroming komen woningen vrij voor starters/jongeren.	• In de praktijk is er weinig belangstelling.	Corporaties zetten het instrument al in.
Afspraken met ontwikkelaars/makelaars	Eigen inwoners voorrang laten geven door ontwikkelaars of	• Inwoners met binding aan de gemeente komen eerder in	• Staat op gespannen voet met de Huisvestingswet.	Ontwikkelaars die hiervoor openstaan passen dit toe.

	makelaars bij nieuwbouwprojecten.	aanmerking voor een koopwoning.	Anderen dan lokale huishoudens worden benadeeld.	
Gefaseerd of beperkt bekendmaken projecten	Eigen inwoners voorrang geven door lokaal bekendmaken van nieuwe projecten.	Mensen die bekend zijn met de gemeente hebben een voordeel.	Anderen kunnen worden benadeeld.	Ontwikkelaars die hiervoor openstaan passen dit toe.