

Regionaal schaarste- onderzoek



Gemeente Vijfheerenlanden

20 oktober 2022

Ontrafel de trend. **Kijk vooruit.**

DATUM	20 oktober 2022
TITEL	Regionaal schaarste-onderzoek
OPDRACHTGEVER	Gemeente Vijfheerenlanden
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	35
3.3 Toekomstige behoefte	41
3.4 Samenvattende conclusies	43
4 Verdere analyse opkoopbescherming	45
4.1 Bepalen van de relevante prijsklassen	45
4.2 Verkopen aan investeerders	45
4.3 Onderbouwing leefbaarheidsproblemen	47
4.4 Samenvattende conclusies en advies	49
Bijlage 1: Sturingsmogelijkheden en instrumentarium	51
De gemeente als overheid (publiekrecht)	51
De gemeente als contractpartner (privaatrecht)	57
De gemeente als beïnvloeder (communicatieve instrumenten)	60
Huur- en koopcontracten	60
Bijlage 2: Doorkruising publiek door privaat	62

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 Vijfheerenlanden. In dit onderzoek hebben we het dan over de delen van de gemeente die in het woonruimtedeelsysteem Woongaard vallen. 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 grote schaarste aan huurwoningen in de gemeente Vijfheerenlanden. De gemiddelde inschrijftijd ligt onder het gemiddelde van de gemeenten binnen Woongaard. De gemiddelde inschrijftijd lag in de gemeente in 2021 op 4,6 jaar, het gemiddelde van de gemeenten binnen Woongaard ligt ongeveer op 8 jaar. De gemiddelde actieve zoektijd ligt ongeveer op het gemiddelde. Wel is de vraagdruk in de sociale in Vijfheerenlanden de afgelopen jaren toegenomen. De actieve zoektijd is in de periode 2018 - 2020 gestegen van 1,4 naar 1,8 jaar.

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. Lokaal maatwerk kan ook worden toegepast op kernniveau. Op dit moment wordt meer dan 53% van de vrijkomende corporatiewoningen met een gereguleerde huur toegewezen aan woningzoekenden uit de gemeente Vijfheerenlanden zelf. Inwoners uit Vijfheerenlanden accepteren ook vaker een sociale huur woning in de gemeente dan mensen van buiten Vijfheerenlanden. Toewijzingen aan lokale woningzoekenden ligt op dit moment hoger dan met een huisvestingsverordening geregeld kan worden. Het is dus niet zinvol om met een huisvestingsverordening te sturen op voorrang voor woningzoekende met lokale binding.

Koop: De druk op de koopmarkt is in de gemeente Vijfheerenlanden toegenomen. Het aantal transacties is licht gestegen, echter is de gemiddelde koopsom harder gestegen. In de periode 2018 - 2021 is gemiddelde koopsom in de gemeente Vijfheerenlanden gestegen van € 272.000 naar € 373.000. De stijging van de gemiddelde koopsom in Vijfheerenlanden (+37%) is vergelijkbaar met het provinciaal (+40%) en landelijk gemiddelde (+37%). 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 (68%) 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 licht kan toenemen, met name door een toenemend aantal ouderen met een laag inkomen in de gemeente Vijfheerenlanden. 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 Vijfheerenlanden 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 licht toe. Deze vraag komt voornamelijk van gezinnen en starters.

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 Vijfheerenlanden (gemiddelde 4% in de periode 2017-2021). In de periode 2017 tot en met 2021 is geen sprake geweest van verdringing van koopstarters. In 2017 was het aandeel verkochte woningen aan koopstarters 33%, in 2021 was dit aandeel gestegen naar 36%. 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 Vijfheerenlanden 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 ligt het percentage zelfs op 65%. 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 Vijfheerenlanden 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 Vijfheerenlanden, 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?

De onderbouwing van de rechtvaardiging van de opkoopbescherming is ook 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, Hardinxveld-Giessendam, Molenlanden en Vijfheerenlanden 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?

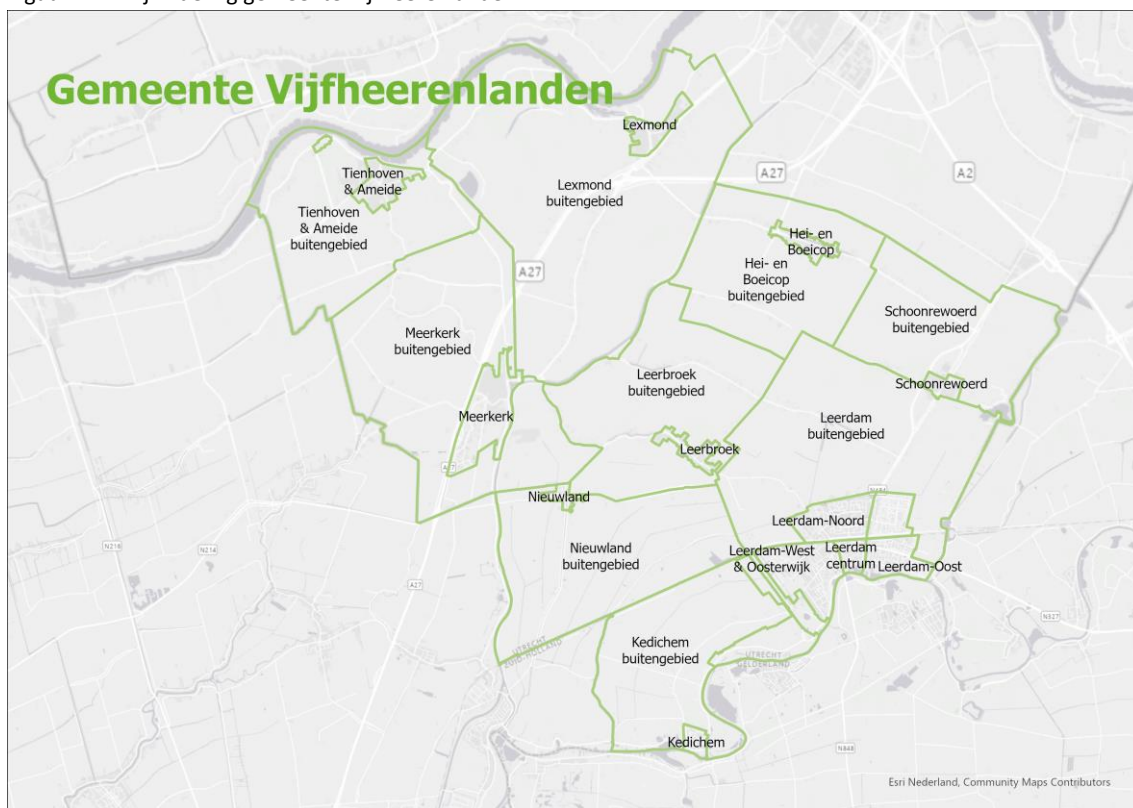
- Is het reguleren van de woonruimteverdeling met behulp van een huisvestingsverordening geschikt en proportioneel om de onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van schaarste te bestrijden?
- Welke instrumenten, anders dan de huisvestingsverordening, kan de gemeente benutten om de schaarste dan wel 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 Hardinxveld-Giessendam 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 Vijfheerenlanden gemaakt op basis van de huidige CBS wijk- en buurtindeling. Op onderstaande kaart staat de wijkindeling weergegeven op kaart. In dit onderzoek wordt niet naar de gehele gemeente Vijfheerenlanden gekeken. Als we in dit onderzoek spreken over de gemeente Vijfheerenlanden, dan hebben we het over de delen van de gemeente die onder het woonruimtedeelsysteem Woongaard vallen. Dit zijn de voormalige gemeenten Leerdam en Zederik.

Figuur 1.1: Wijkindeling gemeente Vijfheerenlanden



2 Schaarste in de sociale huursector

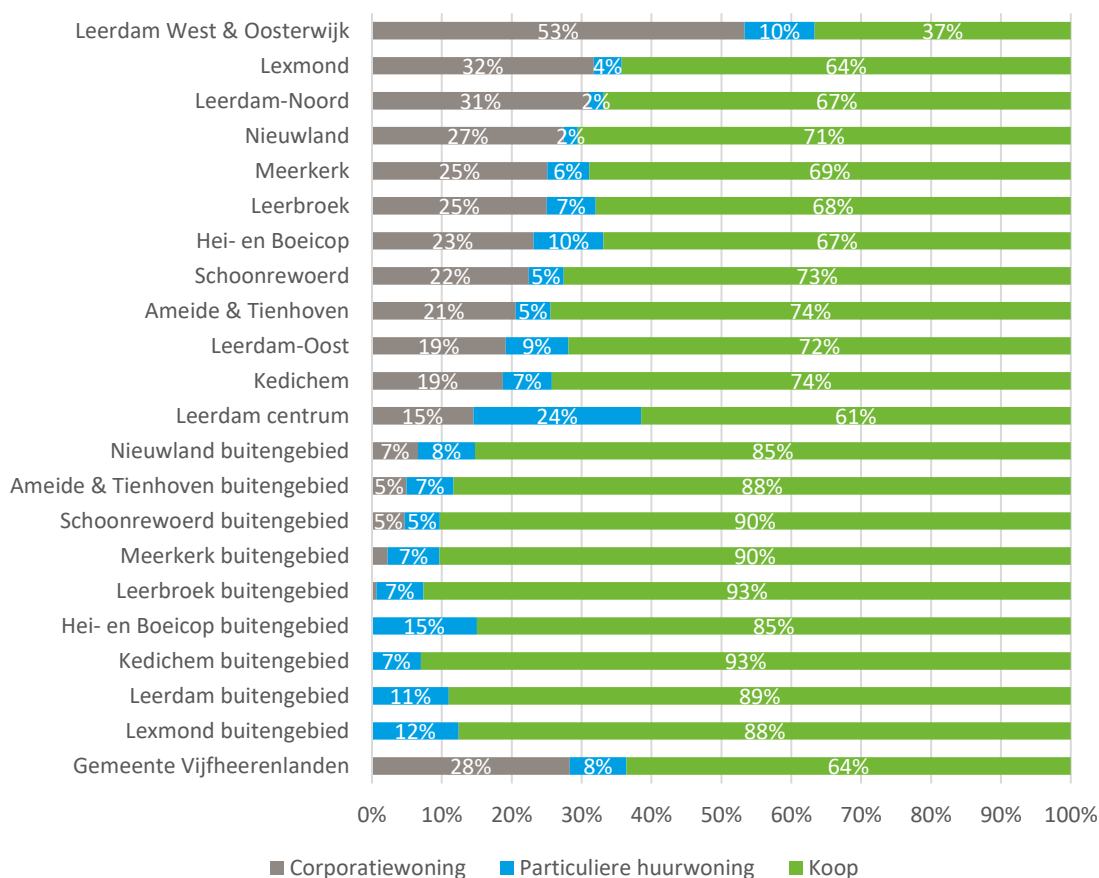
In dit hoofdstuk bekijken we of er sprake is van schaarste in de sociale woningvoorraad. Als eerst brengen we de huidige situatie in beeld. Daarbij kijken we naar de kenmerken van de sociale huurvoorraad, de huidige bewoning van de sociale huurvoorraad, de verhuurgegevens en de verhuisbewegingen in de 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 Vijfheerenlanden staan ongeveer 15.000 woningen. Bijna twee derde van de woningen is een koopwoning, circa 28% een corporatiewoning en 8% een particuliere huurwoning.

In de buitengebieden van de gemeente staan relatief de minste corporatiewoningen, echter is het aandeel particuliere huur in buitengebieden relatief hoog. In andere delen van Vijfheerenlanden staan relatief meer corporatiewoningen. Relatief staan de meeste corporatiewoningen in de wijk Leerdam West (& Oosterwijk).

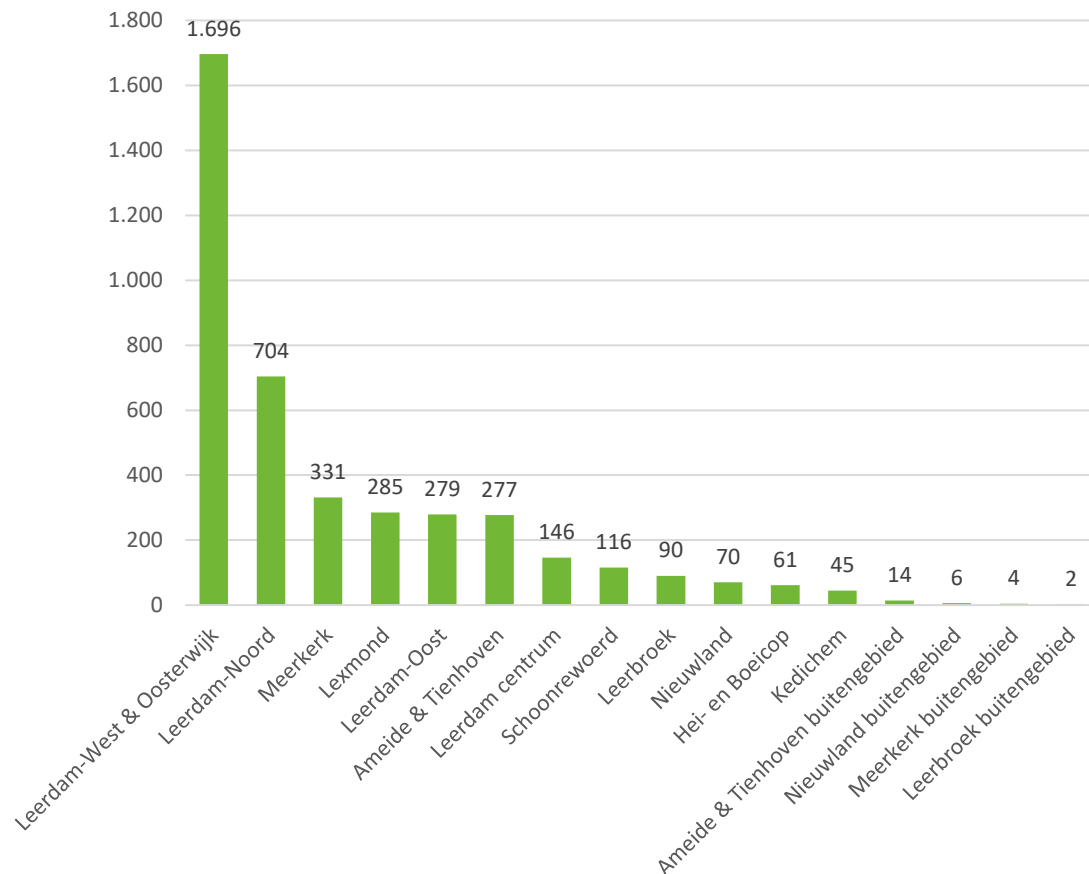
Figuur 2.1: Gemeente Vijfheerenlanden. Woningvoorraad naar eigendom, per wijk, 2022



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

In de gemeente Vijfheerenlanden staan in totaal circa 4.100 woningen van de corporatie. Een groot gedeelte van die woningen staan in de wijk Leerdam-West & Oosterwijk. In de gemeente zijn de meeste corporatiewoningen van Kleurrijk Wonen (72%) en de rest van de corporatiewoningen zijn van Fien Wonen.

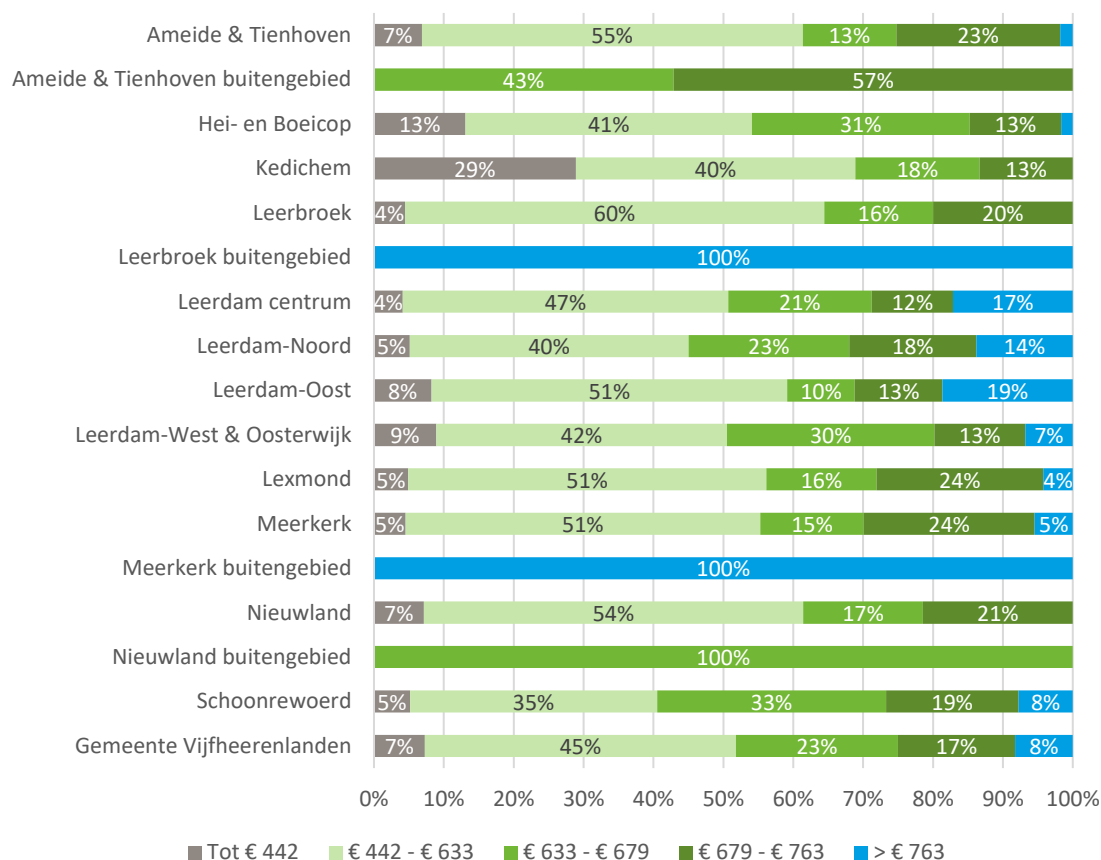
Figuur 2.2: Gemeente Vijfheerenlanden. Omvang corporatievoorraad, per wijk, 2022



Bron: VHE-bestanden Kleurrijk Wonen en Fien Wonen (2022).

Op gemeenteniveau bevindt ongeveer de helft van de sociale huurwoningen zich in het segment tot de eerste aftoppingsgrens (52%). In de wijken Hei- en Boeicop en Kedichem staan relatief de meeste goedkoopste corporatiewoningen (huur tot € 442).

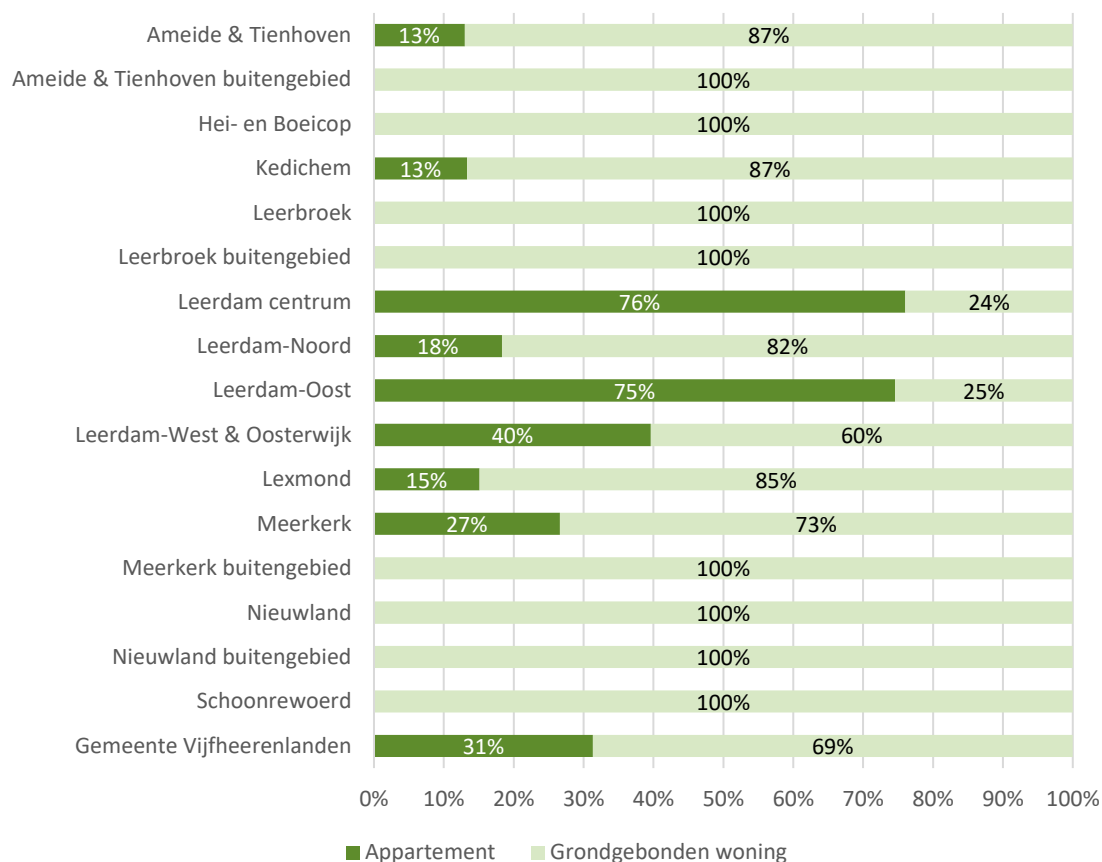
Figuur 2.3: Gemeente Vijfheerenlanden. Corporatievoorraad naar streefhuurprijsklassen, per wijk, 2022



Bron: VHE-bestanden Kleurrijk Wonen en Fien Wonen (2022).

Op gemeentelijke niveau bestaat het overgrote deel van de sociale huurwoningen uit grondgebonden woningen (69%), ongeveer drie op tien woningen is een appartement. In de wijken van Leerdam en Meerkerk (exclusief de buitengebieden) staan relatief de meeste appartementen.

Figuur 2.4: Gemeente Vijfheerenlanden. Corporatievoorraad naar woningtype, naar wijk, 2022

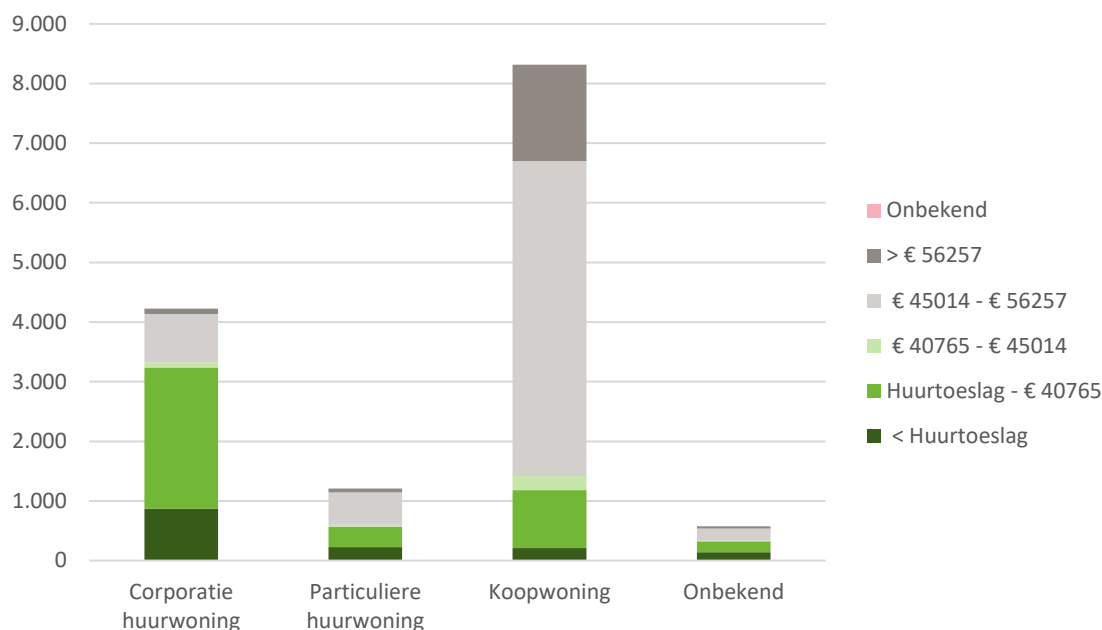


Bron: VHE-bestanden Kleurrijk Wonen en Fien Wonen (2022).

2.2 Huidige bewoning

De huidige woonsituatie per inkomensgroep geeft een eerste beeld van de druk op de sociale huursector in de gemeente Vijfheerenlanden. 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 Vijfheerenlanden. Inkomensklassen naar eigendom woning, 2019



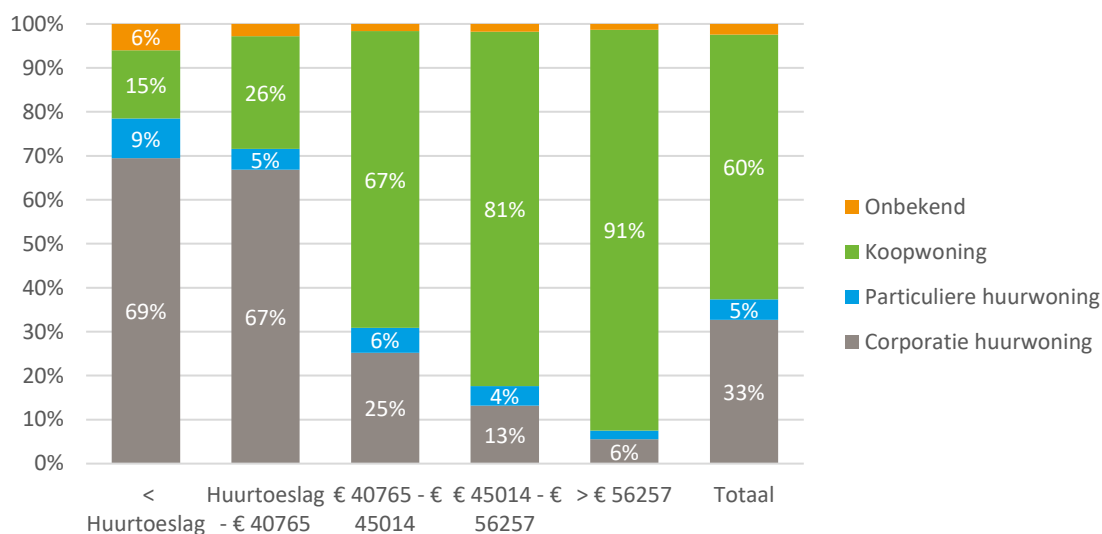
Bron: Lokale Monitor Wonen, 2022.

Op gemeenteniveau zien we dat 77% 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 Vijfheerenlanden op 23%. Als alleen de inkomensgroep boven de € 45.014 tot de goedkope scheefwoners wordt gerekend, ligt het scheefheidspercentage in de gemeente op 21%. 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 Vijfheerenlanden is relatief klein, ongeveer 8%. Een groot gedeelte daarvan wordt bewoond door inkomensgroepen tot € 40.765 (47%). In de koopsector is het aandeel inkomens tot € 40.765 kleiner, ongeveer 14%.

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 Vijfheerenlanden 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 Vijfheerenlanden. 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

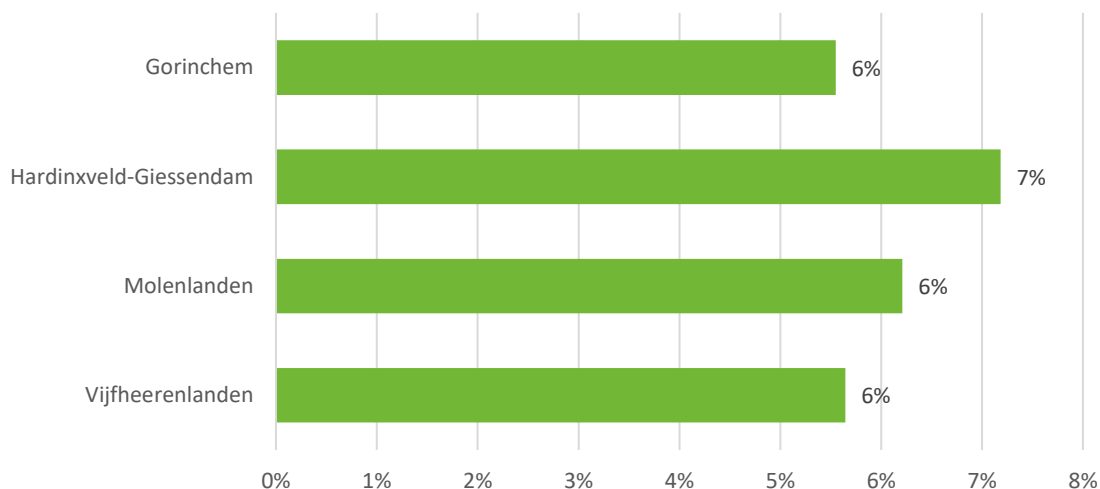
De huidige woonsituatie per inkomensgroep geeft een eerste indruk van de druk op de sociale huur. Maar wat een nog duidelijker beeld geeft, zijn de feitelijke verhuurresultaten over de afgelopen jaren. Komen er voldoende huurwoningen vrij uit de bestaande voorraad? Hoeveel mensen reageren op dit aanbod? 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 wijken in Vijfheerenlanden. 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 Vijfheerenlanden met die van andere gemeenten in de regio.

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

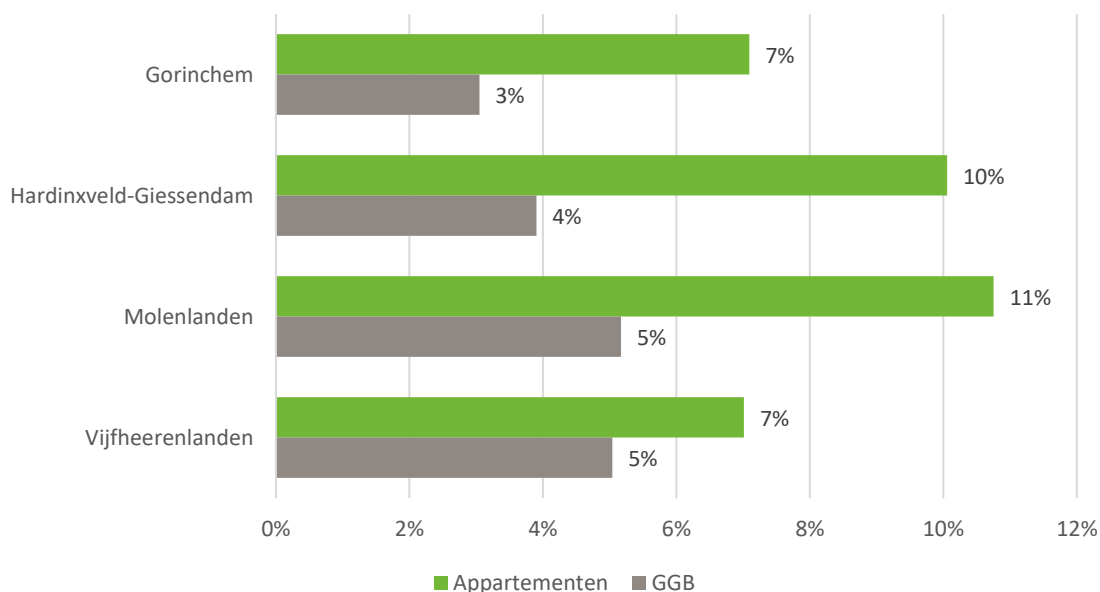
Figuur 2.7: Mutatiegraad per gemeente, 2021



Bron: Woongaard, 2022

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

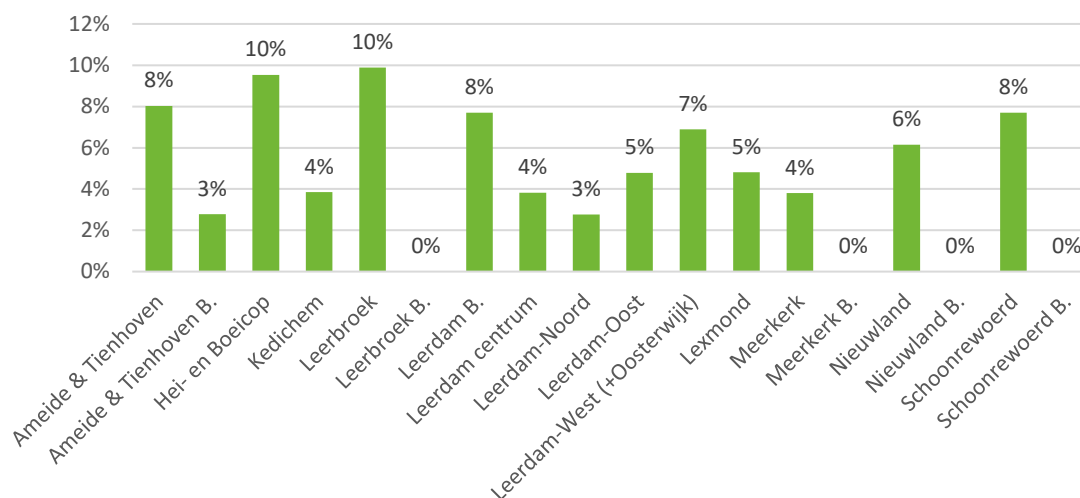
Figuur 2.8: Mutatiegraad naar woningtype per gemeente, 2021



Bron: Woongaard, 2022.

Daarnaast verschilt de mutatiegraad ook per wijk. De hoogste mutatiegraden in de gemeenten zijn in de wijken Hei- en Boeicop en Leerbroek. In andere delen van de gemeente is mutatiegraad laag, dit komt onder andere door een laag aantal corporatiewoningen in de wijk.

Figuur 2.9: Gemeente Vijfheerenlanden. Mutatiegraad per wijk*, 2021



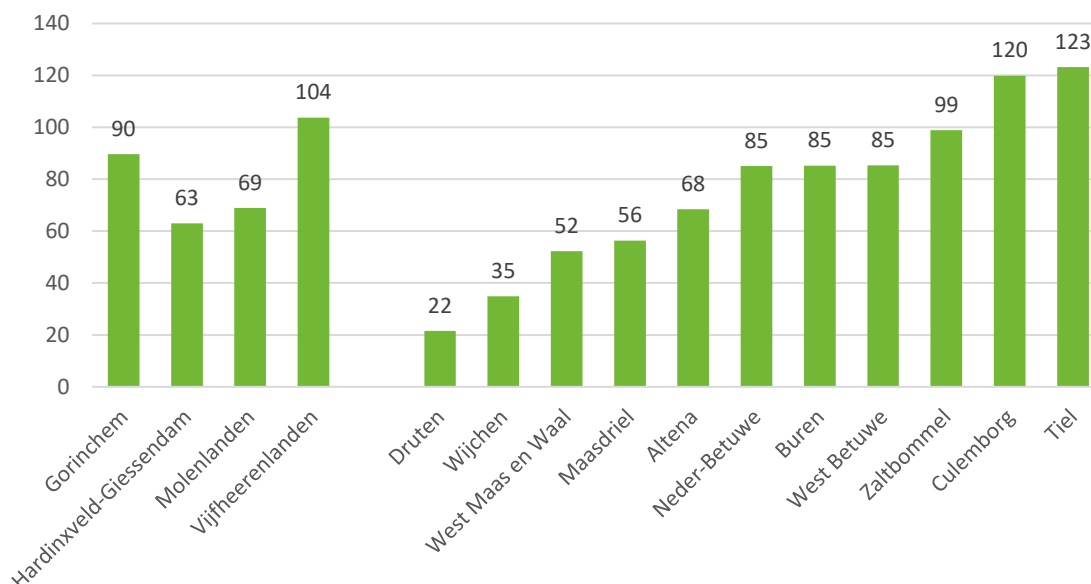
* B. = Buitengebied.

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 wijk. Hoe hoger het gemiddeld aantal reacties, hoe groter het aantal geïnteresseerden voor een corporatiewoning in een bepaalde gemeente of wijk. Voor de gemeente Vijfheerenlanden geldt dat in 2021 er gemiddeld 104 reacties² per aangeboden corporatiewoning binnenkwamen. In vergelijking met de regio zit de gemeente Vijfheerenlanden boven het gemiddelde. Dit duidt er op dat de druk op de sociale huurmarkt in de gemeente wat hoger is dan gemiddeld in de regio.

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

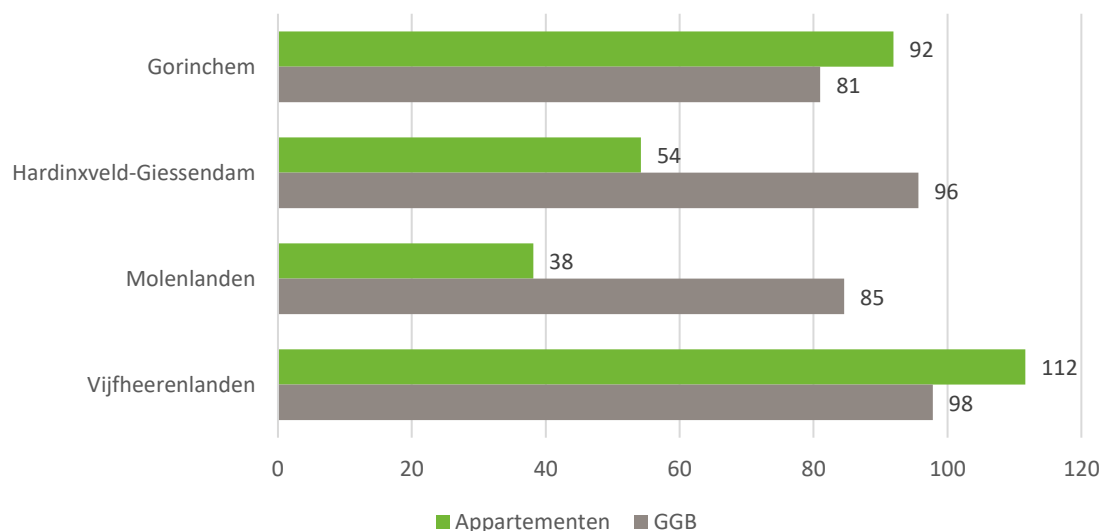


Bron: Woongaard, 2022.

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 Vijfheerenlanden komen op aangeboden appartementen gemiddeld iets meer reacties binnen dan op grondgebonden woningen.

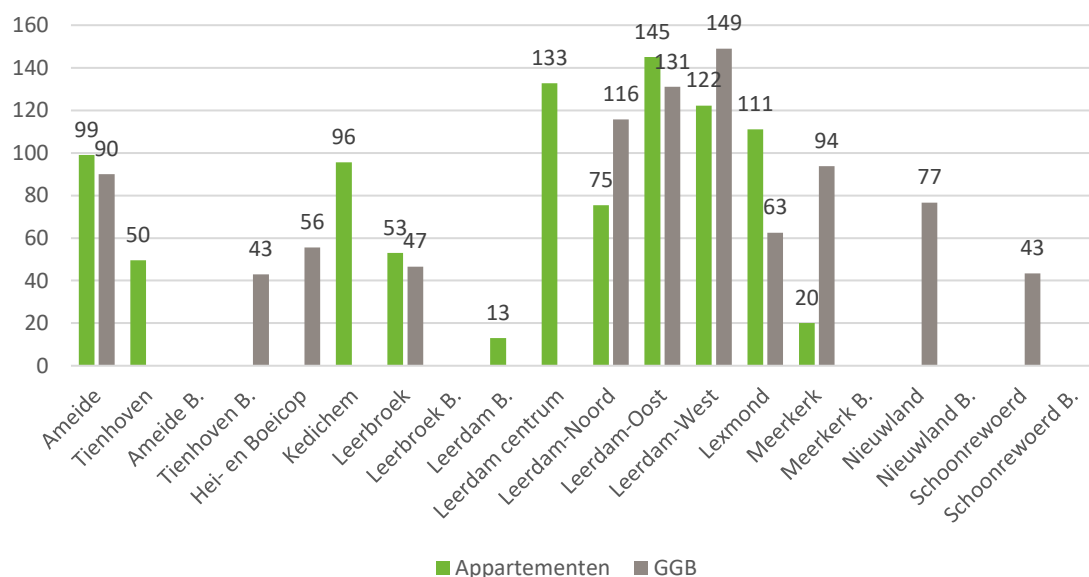
Figuur 2.11: Gemiddeld aantal reacties per aangeboden woning naar woningtype per gemeente, 2021



Bron: Woongaard, 2022.

Per wijk zien we grote verschillen. De wijken in Leerdam hebben het hoogste gemiddeld aantal reacties per aangeboden woning. In de andere kernen en buitengebieden wordt gemiddeld genomen minder gereageerd.

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

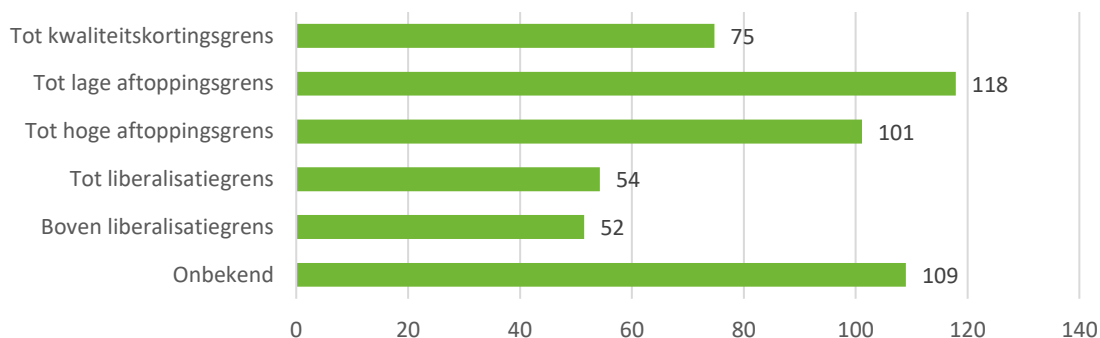


* Ameide en Tienhoven kunnen niet samengevoegd worden, Ameide buitengebied en Tienhoven buitengebied kunnen ook niet samengevoegd worden.

Bron: Woongaard, 2022.

In de gemeente Vijfheerenlanden 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 Vijfheerenlanden. 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 Vijfheerenlanden komen de meeste reacties van inwoners vanuit Vijfheerenlanden zelf (33%). Van de regiogemeenten komen de meeste reacties vanuit West Betuwe en Gorinchem.

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

Herkomst	Aantal	Percentage
Vijfheerenlanden**	18.239	33%
West Betuwe	5.044	9%
Gorinchem	4.285	8%
Culemborg	3.407	6%
Molenlanden	2.868	5%
Hardinxveld-Giessendam	939	2%
Overig Zuid-Holland	11.357	20%
Overig Nederland	9.648	17%
Totaal	55.787	100%

* Tot maart 2022.

** Inclusief de oude gemeente Vianen.

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 licht gedaald van 35% naar 31%.

In de periode 2019 - 2021 is het gemiddeld aantal reacties op een toegewezen woning flink gestegen. In 2019 waren er in totaal 13.571 reacties op een toegewezen corporatiewoning in Vijfheerenlanden, gemiddeld 66 reacties per toewijzing. In 2021 is dit gestegen naar 19.910 reacties, gemiddeld 82 reacties per toewijzing. Dit is een stijging van circa 25%. Dit duidt op een toename van de druk in de sociale huursector in de gemeente Vijfheerenlanden.

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

Herkomst	2019		2020		2021	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Vijfheerenlanden*	4.704	35%	5.782	35%	6.078	31%
West Betuwe	1.566	12%	1.378	8%	1.612	8%
Gorinchem	1.006	7%	1.206	7%	1.599	8%
Culemborg	784	6%	967	6%	1.243	6%
Molenlanden	463	3%	792	5%	1.246	6%
Hardinxveld-Giessendam	161	1%	273	2%	397	2%
Overig Zuid-Holland	612	5%	905	6%	1.284	6%
Overig Nederland	4.275	32%	5.070	31%	6.351	32%
Totaal	13.571	100%	16.373	100%	19.810	100%
Aantal toewijzingen	207		278		242	
Gemiddeld aantal reacties	66		59		82	

* Inclusief de oude gemeente Vianen.

Bron: Woongaard, 2022.

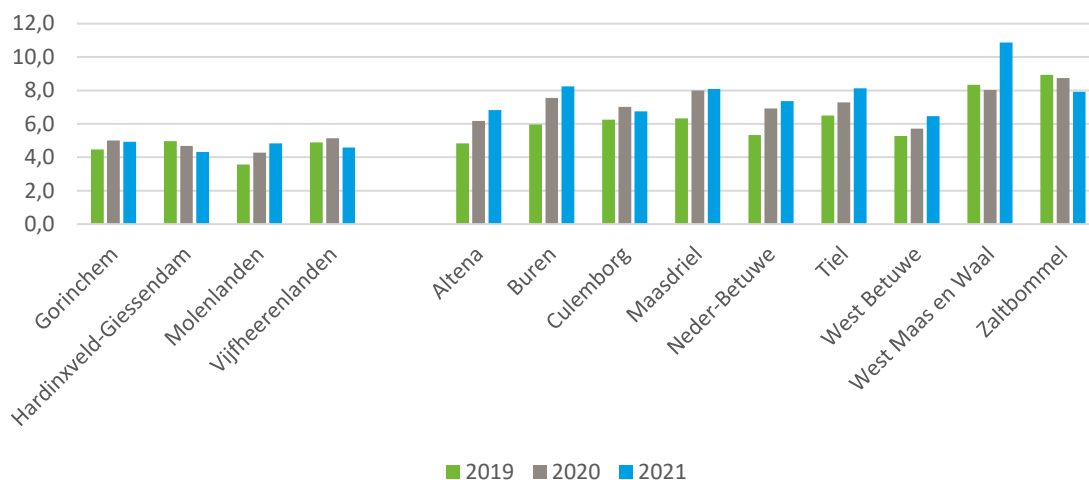
Gemiddelde inschrijftijd en actieve zoektijd

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

De gemiddelde inschrijftijd is in Vijfheerenlanden ten opzichte van 2019 licht afgenomen met drie maanden. In andere gemeenten zien we in dezelfde periode een stijging van de gemiddelde inschrijftijd.

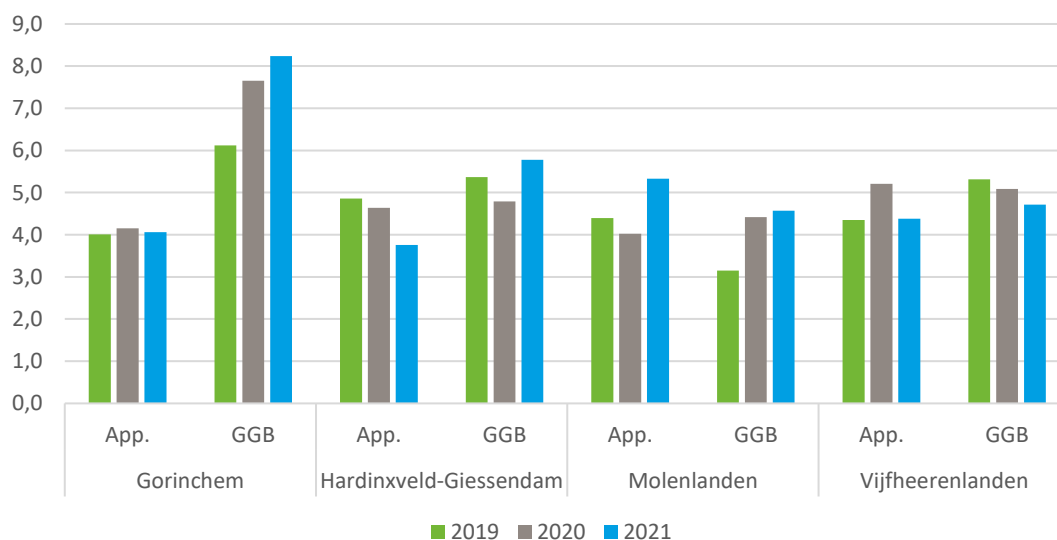
Figuur 2.14: Gemiddelde inschrijftijd in jaren per gemeente (aanbod- en lotingmodel)



Bron: Woongaard, 2022.

In de gemeente Vijfheerenlanden is de gemiddelde inschrijftijd voor een grondgebonden woning de afgelopen jaren gedaald. In 2021 was de gemiddelde inschrijftijd voor een grondgebonden woning 5,3 jaar, ten opzichte van 2019 is dit een afname van 11%. De gemiddelde inschrijftijd voor appartementen in Vijfheerenlanden is de afgelopen jaren stabiel gebleven.

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



Bron: Woongaard, 2022.

De gemiddelde inschrijftijd verschilt per wijk in Vijfheerenlanden. In sommige wijken komen woningzoekenden sneller aan een woning. In 2021 was de inschrijftijd in Tienhoven, Leerdam-Noord, Lexmond en Schoonrewoerd gemiddelde het langst (exclusief de buitengebieden), terwijl men in Leerdam-Centrum en Hei- en Boeicop 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 Vijfheerenlanden. Gemiddelde inschrijftijd in jaren per wijk (aanbod- en lotingmodel)

Wijk	2019	2020	2021
Ameide*	3,7	3,2	3,3
Tienhoven*	2,8	0,0	5,2
Ameide buitengebied*	0,0	1,6	0,0
Tienhoven buitengebied*	0,0	3,7	13,4
Hei- en Boeicop	1,8	2,9	2,2
Hei- en Boeicop buitengebied	-	-	-
Kedichem	2,6	1,7	2,7
Kedichem buitengebied	-	-	-
Leerbroek	2,7	2,0	2,7
Leerbroek buitengebied	-	-	-
Leerdam buitengebied	0,0	3,5	18,4
Leerdam centrum	2,9	7,4	1,8
Leerdam-Noord	8,4	6,8	5,6
Leerdam-Oost	5,4	5,7	5,0
Leerdam-West (+Oosterwijk)	4,7	5,1	5,0
Lexmond	14,0	7,0	6,5
Lexmond buitengebied	-	-	-
Meerkerk	3,8	4,2	3,2
Meerkerk buitengebied	-	-	-
Nieuwland	2,1	2,8	4,6
Nieuwland buitengebied	2,3	2,0	0,0
Schoonrewoerd	3,0	2,9	5,4
Schoonrewoerd buitengebied	-	-	-

* Ameide en Tienhoven kunnen niet samengevoegd worden, Ameide buitengebied en Tienhoven buitengebied kunnen ook niet samengevoegd worden.

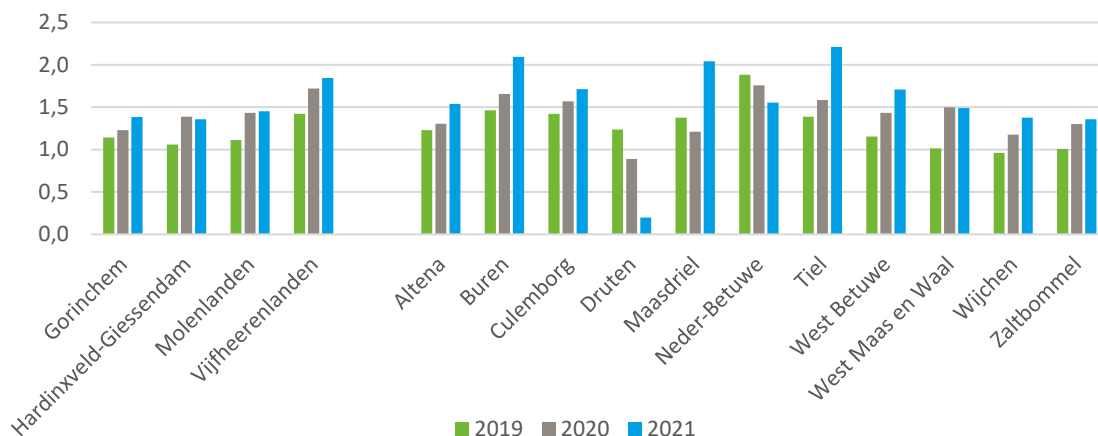
Bron: Woongaard, 2022.

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 Vijfheerenlanden in 2021 op 1,8 jaar. Dit is vergeleken met de regio gemeenten een hoog gemiddelde. In Gorinchem, Hardinxveld-Giessendam en Molenlanden ligt de gemiddelde zoektijd respectievelijk op 1,4, 1,4 en 1,5 jaar.

De gemiddelde actieve zoektijd is in Vijfheerenlanden ten opzichte van 2019 toegenomen met 30% (van 1,4 naar 1,8 jaar). Dit is vergelijkbaar met de gemeenten die onder Woongaard vallen.

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



Bron: Woongaard, 2022.

De gemiddelde zoektijd verschilt per wijk. In sommige wijken ligt de gemiddelde actieve zoektijd ver onder het gemeentelijk gemiddelde, het gaat dan over de wijken Tienhoven, Schoonrewoerd, Leerdam Noord en Oost. In andere wijken moeten woningzoekenden langer wachten op een sociale huurwoning. In kleine wijken speelt hierbij op jaarbasis, door de kleine aantallen, toeval ook een rol.

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

Wijk	2019	2020	2021
Ameide*	1,5	1,6	1,5
Tienhoven*	0,7	0,0	2,8
Ameide buitengebied*	0,0	1,5	0,0
Tienhoven buitengebied*	0,0	3,6	0,0
Hei- en Boeicop	1,8	2,3	1,1
Hei- en Boeicop buitengebied	-	-	-
Kedichem	2,0	1,5	2,3
Kedichem buitengebied	-	-	-
Leerbroek	1,1	1,5	1,3
Leerbroek buitengebied	-	-	-
Leerdam buitengebied	0,0	2,6	0,0
Leerdam centrum	1,1	0,7	0,8
Leerdam-Noord	2,4	2,0	2,8
Leerdam-Oost	1,0	0,9	2,6
Leerdam-West (+Oosterwijk)	1,7	2,0	1,9
Lexmond	1,4	1,4	0,8
Lexmond buitengebied	-	-	-
Meerkerk	0,7	1,6	1,5
Meerkerk buitengebied	-	-	-
Nieuwland	1,3	1,3	2,0
Nieuwland buitengebied	0,1	1,9	0,0
Schoonrewoerd	0,6	0,2	2,7
Schoonrewoerd buitengebied	-	-	-

* Ameide en Tienhoven kunnen niet samengevoegd worden, Ameide buitengebied en Tienhoven buitengebied kunnen ook niet samengevoegd worden.

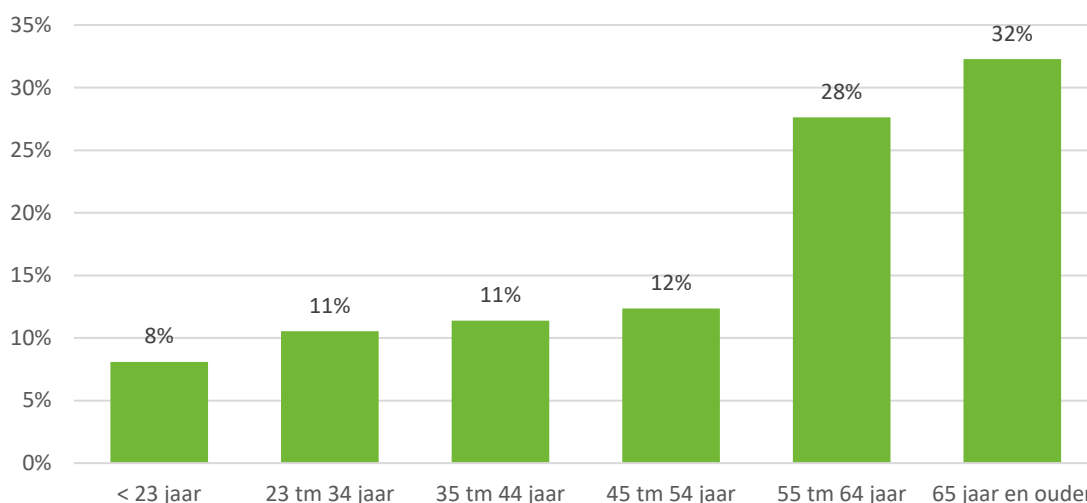
Bron: Woongaard, 2022.

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.

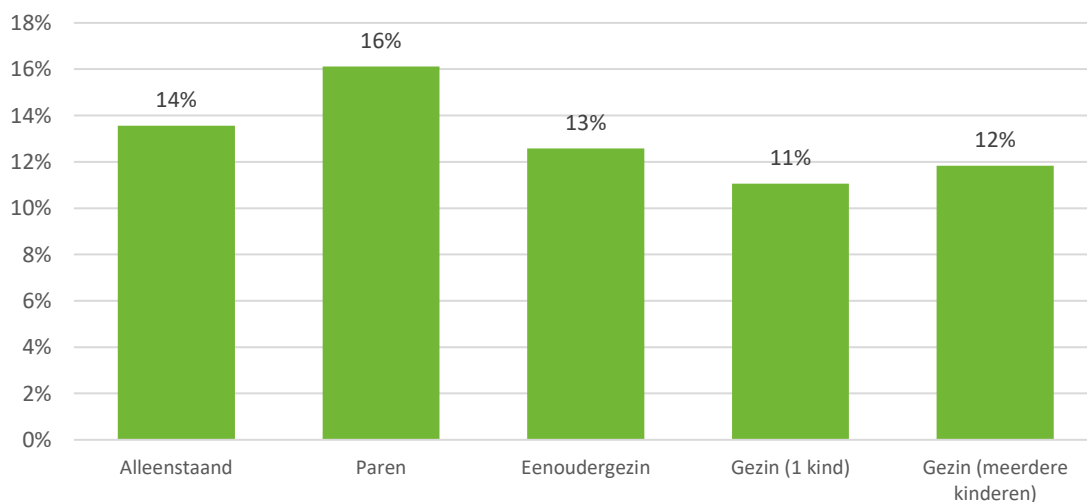
Figuur 2.17: Slaagkansen per leeftijdsgroep (gebied Woongaard, 2021)



Bron: Woongaard, 2022.

Bij de uitsplitsing van de slaagkans naar huishoudens 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%.

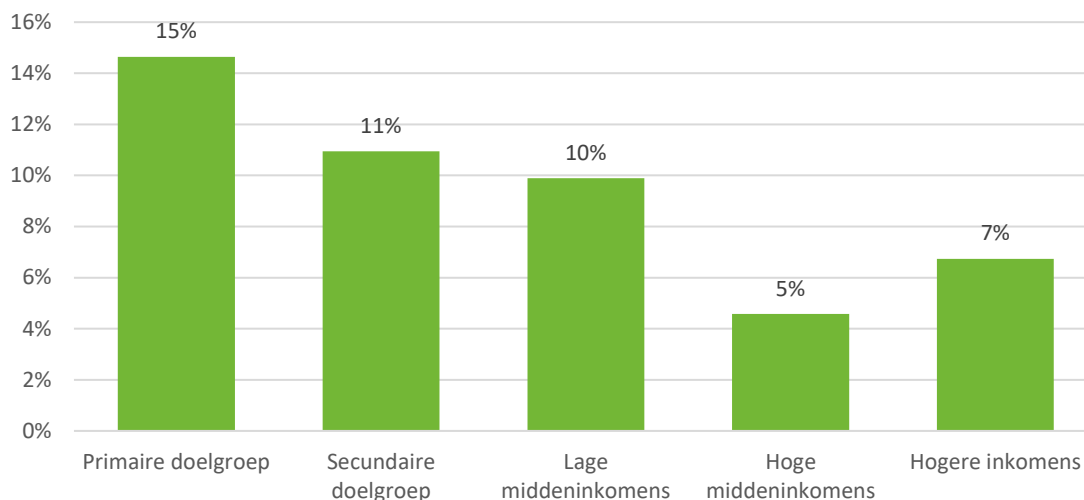
Figuur 2.18: Slaagkansen per huishoudenstype (gebied Woongaard, 2021)



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 Vijfheerenlanden komen de meeste nieuwe huurders in de periode 2019 - 2022 uit Vijfheerenlanden zelf (53%). Van de regiogemeenten komen de meeste nieuwe huurders uit Gorinchem en West Betuwe.

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

Herkomst	Aantal	Percentage
Vijfheerenlanden**	393	53%
Gorinchem	52	7%
West Betuwe	51	7%
Culemborg	46	6%
Molenlanden	26	4%
Hardinxveld-Giessendam	4	1%
Overig Zuid-Holland	17	2%
Overig Nederland	147	20%
Totaal	736	100%

* Tot maart 2022.

** Inclusief de oude gemeente Vianen.

Bron: Woongaard, 2022.

In 2021 kwamen relatief minder mensen uit de eigen gemeente in een sociale huurwoning dan de jaren ervoor.

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

Herkomst	2019		2020		2021	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Vijfheerenlanden*	108	52%	171	62%	110	45%
Gorinchem	11	5%	21	8%	18	7%
West Betuwe	10	5%	23	8%	18	7%
Culemborg	11	5%	17	6%	18	7%
Molenlanden	12	6%	5	2%	9	4%
Hardinxveld-Giessendam	1	0%	1	0%	2	1%
Overig Zuid-Holland	4	2%	7	3%	6	2%
Overig Nederland	50	24%	33	12%	61	25%
Totaal	207	100%	278	100%	242	100%

* Inclusief de oude gemeente Vianen.

Bron: Woongaard, 2022.

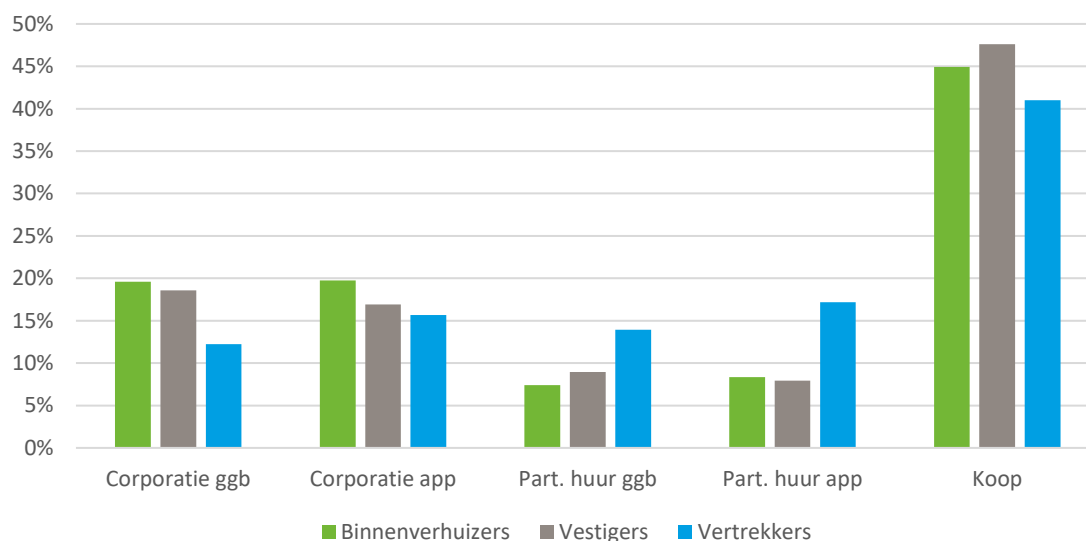
In onderstaand figuur staan de huidige woning van binnenverhuizers³, vestigers⁴ en vertrekkers⁵. Een nieuwe woning van binnenverhuizers is in vergelijking met vestigers en vertrekkers vaker een corporatiewoning. Vestigers (nieuwe inwoners van de gemeente Vijfheerenlanden vanuit andere gemeenten) komen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

³ Verhuizers binnen de gemeente Vijfheerenlanden.

⁴ Verhuizers naar Vijfheerenlanden vanuit een andere gemeente.

⁵ Verhuizers uit Vijfheerenlanden 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 Vijfheerenlanden.

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 die recht hebben op een sociale huurwoning (en in beperkte mate de groep met een middeninkomen) en dat ook 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 (1,0% 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 50 tot 445 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 Vijfheerenlanden. 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.

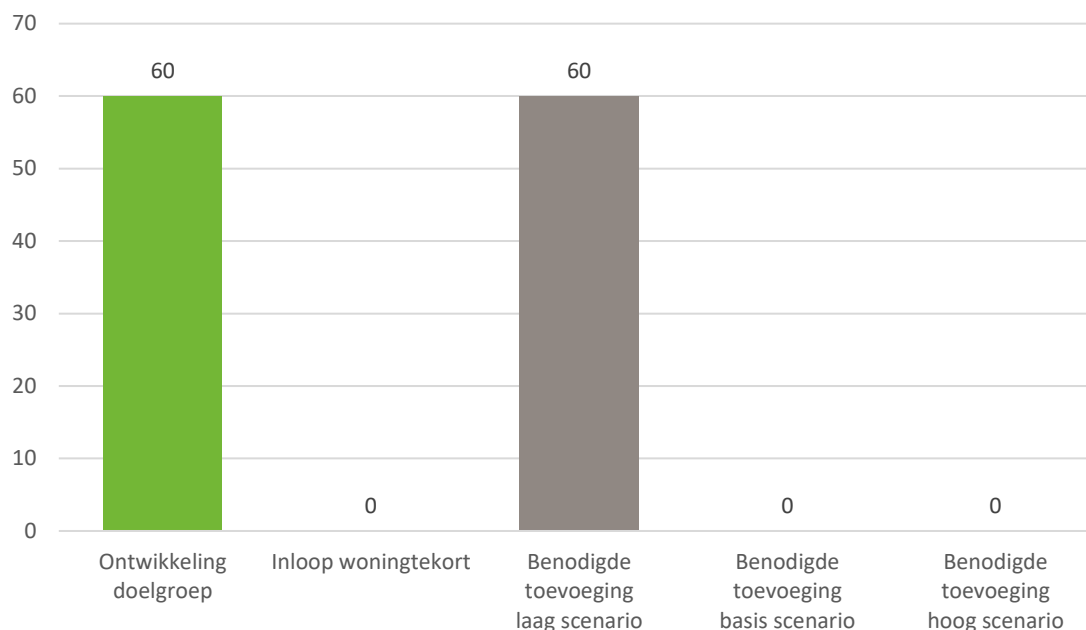
Tabel 2.7. Gemeente Vijfheerenlanden. Ontwikkeling doelgroepen bij verschillende koopkrachtontwikkelingen, 2021 - 2030

	2021	2030			2021 - 2030		
		Laag (0,0%)	Midden (0,4%)	Hoog (1,0%)	Laag (0,0%)	Midden (0,4%)	Hoog (1,0%)
Huurtoeslaggroep	1.505	1.725	1.605	1.590	+220	+100	+85
HT - € 40.765	4.315	4.570	4.430	4.280	+225	+115	-35
€ 40.765 - € 45.014	385	470	535	620	+85	+150	+235
Vanaf € 45.014	8.120	7.785	7.985	8.060	-335	-135	-60
Totaal	14.325	14.550	14.550	14.550	+225	+235	+225

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 Vijfheerenlanden. Ontwikkeling aanvullende vraag naar woningen in de kernvoorraad bij verschillende koopkrachtscenario's, 2021-2030



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

Wij ramen de groei van de doelgroep die in een sociale huurwoning woont tot 2030 op 60 huishoudens. Een nadere uitsplitsing van deze vraag naar dorpen en wijken vraagt een aanvullend onderzoek. Het aandeel sociale huurwoningen op de totale extra woningbehoefte in de komende periode ligt in lijn met het huidige aandeel sociale huurwoningen op de woningvoorraad. Toekomstige huurders zijn voornamelijk op zoek naar levensloopgeschikte appartementen in de grote kernen van de gemeente. De markt van grondgebonden sociale huur woningen ontstaat ontspanning. In de benodigde toevoeging zit het generatie-effect in 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 Vijfheerenlanden is gelegen (bron: ABF Research). We rekenen daarom ook niet met het inlopen van een woningtekort.

Bij het uitblijven van economische groei en een koopkrachtontwikkeling van 0% per jaar, is de aanvullende behoefte aan sociale huurwoningen 60 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) en 0,8% per jaar is geen extra behoefte aan sociale huurwoningen.

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 de gemeente Vijfheerenlanden bedraagt het aandeel corporatiewoningen in de voorraad 28%. De hier berekende benodigde toevoegingen in de kernvoorraad komen voort uit de behoefteontwikkeling in Vijfheerenlanden. 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 Vijfheerenlanden staan circa 4.100 corporatiewoningen. Het merendeel van de corporatievoorraad bestaat uit grondgebonden woningen.
- In de wijk Leerdam West (& Oosterwijk) staan relatief de meeste corporatiewoningen.
- In de wijken Hei- en Boeicop en Kedichem staan relatief de meeste goedkoopste corporatiewoningen (huur tot € 442).

Huidige bewoning

- Het aandeel goedkope scheefheid ligt in de gemeente Vijfheerenlanden een stuk hoger dan het landelijk gemiddelde (21% om 15%).
- In de koopsector is het aandeel inkomens tot € 40.765 ongeveer 14%.

Verhuurgegevens

- De mutatiecijfers zijn vergelijkbaar met de regiogemeenten. Het gemiddeld aantal reacties per woning in Vijfheerenlanden ligt wat boven het gemiddelde van de regiogemeenten.
- In de periode 2019 - 2021 is het gemiddeld aantal reacties op een vrijkomende woning gestegen. In 2019 waren er in gemiddeld 66 reacties op een vrijkomende corporatiewoning in Vijfheerenlanden. In 2021 is dit gestegen naar gemiddeld 82 reacties, dit is een stijging van circa 25%.
- De meeste reacties in de periode 2019 - 2022 op vrijkomende corporatiewoningen komen uit Vijfheerenlanden zelf (22%). De afgelopen jaren is het aandeel reacties uit de eigen gemeente licht afgenomen.
- De gemiddelde inschrijftijd is de afgelopen jaren licht afgenomen, de actieve zoekduur is afgelopen jaren juist licht gestegen.
- De huidige vraagdruk is in de gemeente Vijfheerenlanden niet bovengemiddeld hoog als we dat vergelijken met de andere gemeenten in de regio en binnen Woongaad.
- De meeste nieuwe huurders in 2021 komen uit Vijfheerenlanden zelf (45%). Ten opzichte van 2019 en 2020 is dit een lichte afname.

Toekomstige behoefte

- Uitgaande van een koopkrachtstijging van 0% zou de behoefte aan sociale huur in de gemeente Vijfheerenlanden met 60 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.

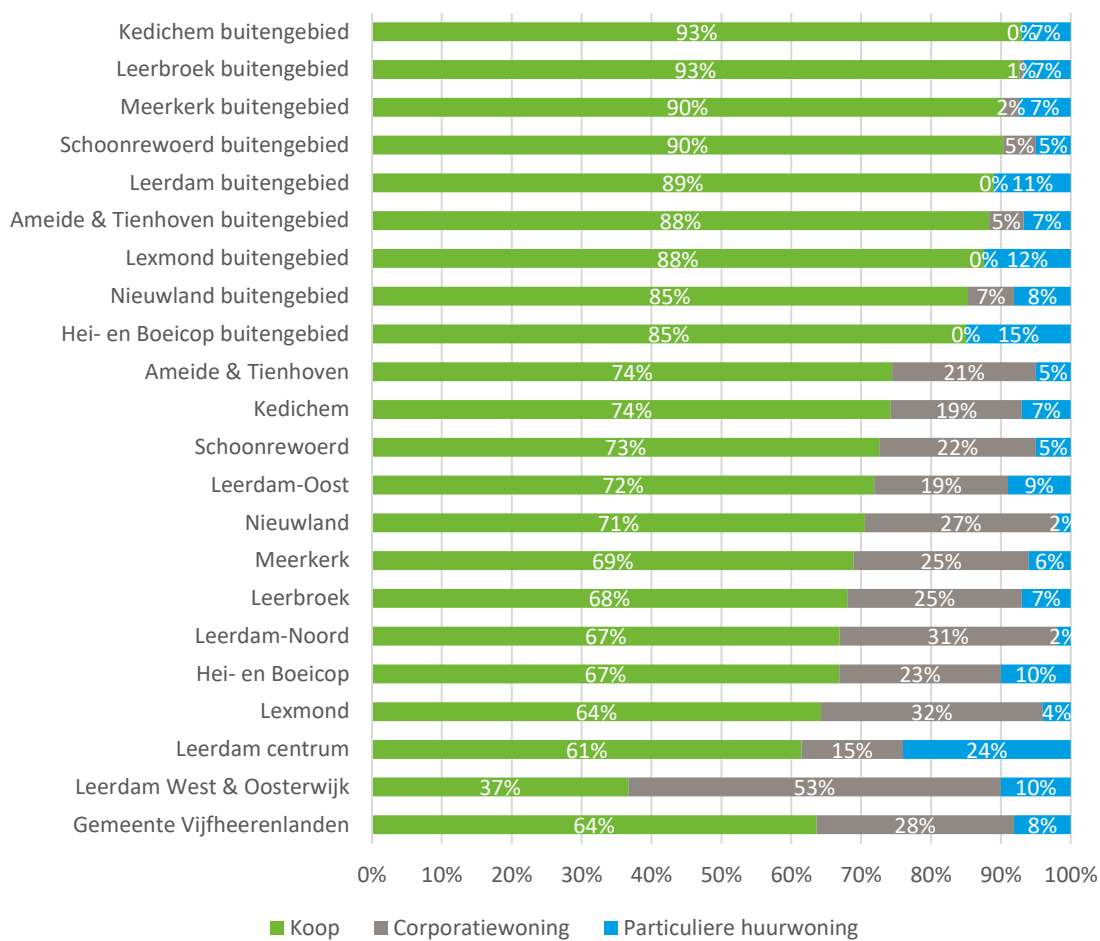
Tabel 3.1: Afbakening prijscategorieën gemeente Vijfheerenlanden

	Prijscategorie
Sociaal	Tot € 250.000
Betaalbaar	€ 250.000 - € 355.000
Middelduur	€ 355.000 - € 415.000
Duur	> € 415.000

3.1 Kenmerken van de koopvoorraad

In de gemeente Vijfheerenlanden staan circa 9.500 koopwoningen. Dit is twee derde van de totale woningvoorraad. In alle wijken is de meerderheid van de woningvoorraad een koopwoning, behalve de wijk Leerdam West & Oosterwijk. In het buitengebieden staan relatief de meeste koopwoningen.

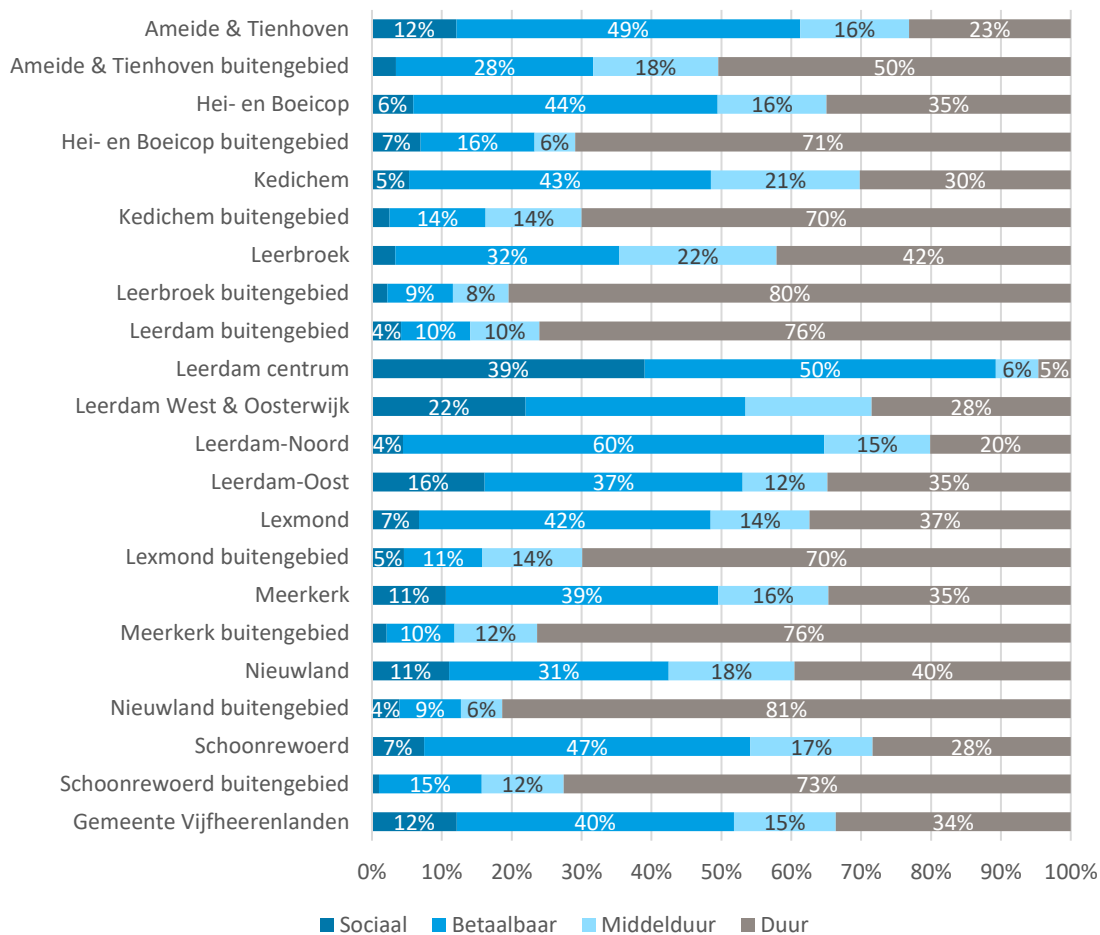
Figuur 3.1: Gemeente Vijfheerenlanden. Woningvoorraad naar eigendom, per wijk, 2022



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

In onderstaand figuur is de koopwoningvoorraad uitgesplitst naar prijsklassen. In het buitengebied staan relatief de meeste woningen met de hoogste WOZ-waarde. De wijken met relatief veel goedkope woningen zijn vooral in Leerdam.

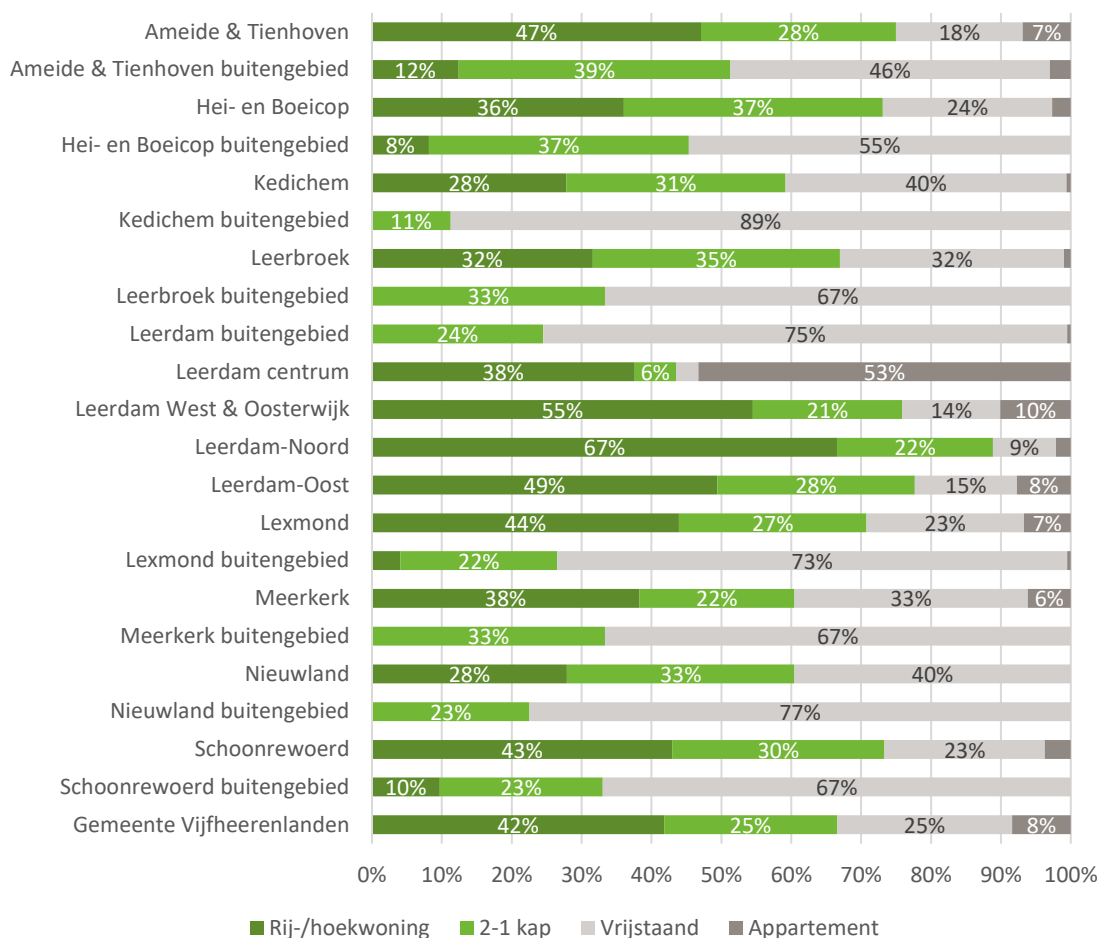
Figuur 3.2: Gemeente Vijfheerenlanden. Koopwoningvoorraad naar prijsklassen



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

De samenstelling naar prijsklassen hangt grotendeels samen met de aanwezigheid van de verschillende woningtypen in de wijken. In de wijken waar vooral veel woningen staan met hogere WOZ-waarden, staan veel vrijstaande woningen en 2-1-kapwoningen. In de wijken met relatief veel betaalbare woningen staan juist meer rijwoningen en appartementen.

Figuur 3.3: Gemeente Vijfheerenlanden. Koopwoningvoorraad naar woningtype



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

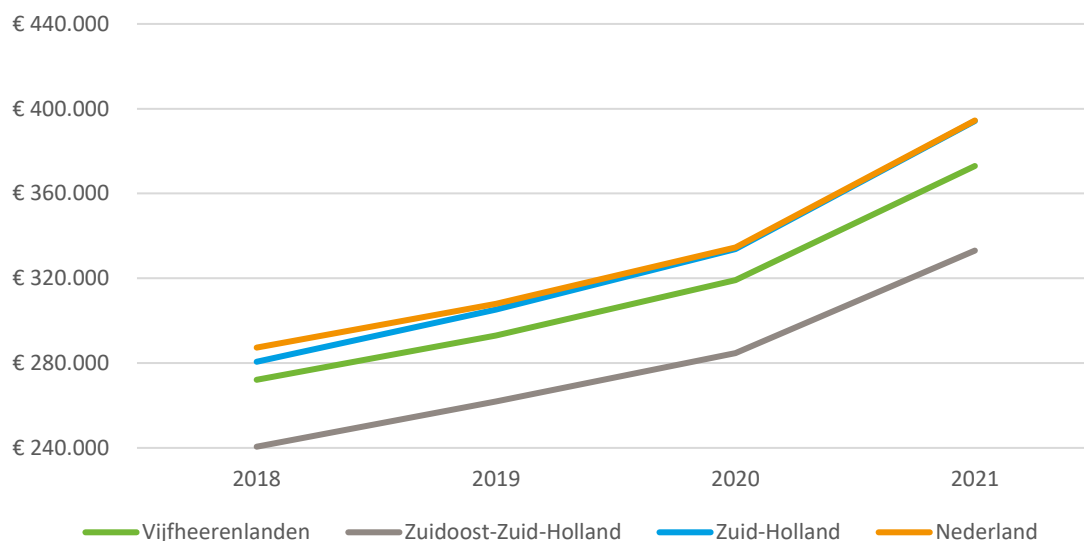
3.2 Dynamiek op woningmarkt

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

Marktdruk

De gemiddelde koopsom is de afgelopen jaren flink gestegen in de gemeente Vijfheerenlanden. In 2018 was de gemiddelde koopsom in de gemeente circa € 272.000. In 2021 is de koopsom gestegen naar € 373.000. Dat is een stijging van 37%. Deze stijging is vergelijkbaar met de gemiddelde stijging in de provincie Zuid-Holland en landelijk, daar waren de stijgingen respectievelijk 40% en 37%.

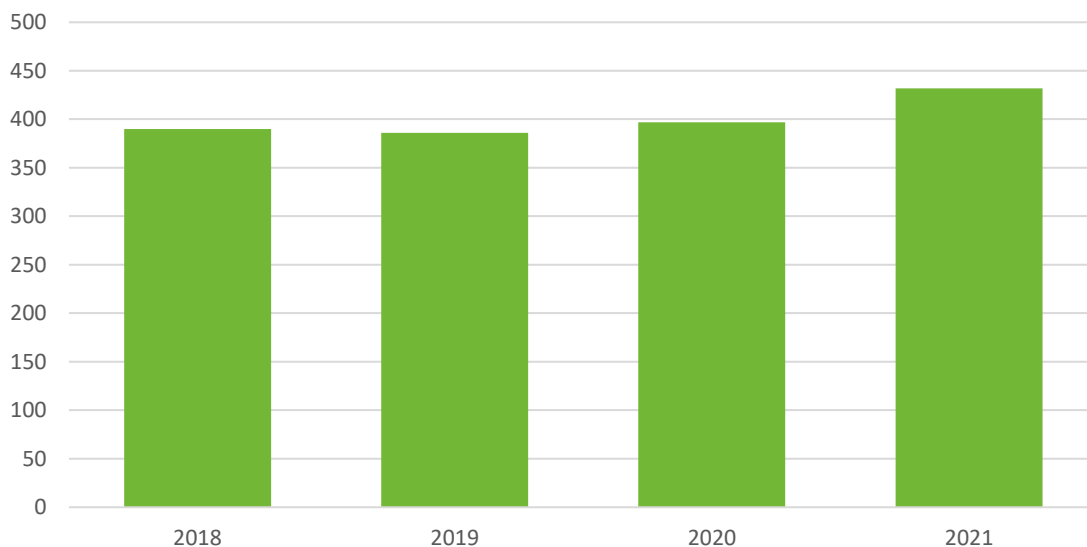
Figuur 3.4: Gemeente Vijfheerenlanden. Ontwikkeling gemiddelde koopsom per jaar



Bron: Woningmarktcijfers.nl, 2022.

Het aantal transacties in de gemeente Vijfheerenlanden van de afgelopen jaren licht gestegen met circa 11%. Dit is een minder grote stijging van de ontwikkeling van de gemiddelde koopsom in de gemeente.

Figuur 3.5: Gemeente Vijfheerenlanden. Ontwikkeling aantal transacties per kwartaal



Bron: Woningmarktcijfers.nl, 2022.

De gemiddelde koopsom steeg niet voor alle woningtypen evenveel. De prijs van tussenwoningen is tussen 2018 en 2021 het meest gestegen, met 46%. De gemiddelde koopsom van een hoekwoning nam met 42% toe, de prijs van een 2-1 kapwoning met 27% en de prijs van een vrijstaande woning met 25%. De gemiddelde koopsom van een appartement nam het minst toen, met 16%

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

	2018	2019	2020	2021	2018 - 2021
Tussenwoning	€ 231.877	€ 269.201	€ 291.638	€ 339.428	+46%
Hoekwoning	€ 260.151	€ 285.547	€ 321.822	€ 368.402	+42%
2-1 kapwoning	€ 338.361	€ 324.757	€ 408.072	€ 429.575	+27%
Vrijstaand	€ 475.694	€ 455.937	€ 499.056	€ 596.315	+25%
Appartement	€ 232.932	€ 259.915	€ 293.217	€ 269.217	+16%
Gemeente Vijfheerenlanden	€ 281.003	€ 303.974	€ 329.297	€ 391.174	+39%

* Bovenstaande gegevens zijn alleen beschikbaar op gemeenteniveau, dus inclusief de oude gemeente Vianen.

Bron: Woningmarktcijfers.nl, 2022.

In de periode 2018 - 2021 zijn er in de gemeente Vijfheerenlanden het vaakst tussenwoningen en hoekwoningen verkocht, respectievelijk 304 en 133 woningen.

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

	2018	2019	2020	2021	2018 - 2021
Tussenwoning	262	285	277	304	+16%
Hoekwoning	107	110	138	133	+24%
2-1 kapwoning	53	76	66	80	+51%
Vrijstaand	88	88	84	116	+32%
Appartement	77	65	71	68	-12%
Gemeente Vijfheerenlanden	587	624	636	701	+19%

* Bovenstaande gegevens zijn alleen beschikbaar op gemeenteniveau, dus inclusief de oude gemeente Vianen.

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 Vijfheerenlanden (inclusief Vianen). De krapte-indicator in Vijfheerenlanden ligt tussen 2,1 en 3,5. Een potentiële koper kan in de huidige markt gemiddeld dus uit 2 à 4 woningen kiezen. De krapte-indicator is vooral laag bij de kleinere woningtypen: tussenwoning, hoekwoning en appartementen.

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

	Krapte-indicator	% boven vraagprijs verkocht	Transactieprijs ten opzichte van vraagprijs
Tussenwoning	2,3	96%	€ 41.700
Hoekwoning	2,1	93%	€ 40.700
2-1 kapwoning	3,5	86%	€ 38.600
Vrijstaand	3,3	75%	€ 38.200
Appartement < 80m²	2,6	70%	€ 22.300
Appartement > 80m²	1,6	89%	€ 26.900

* Bovenstaande gegevens zijn alleen beschikbaar op gemeenteniveau, dus inclusief de oude gemeente Vianen.

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 Vijfheerenlanden 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 Vijfheerenlanden een tussenwoning te kopen met de gemiddelde prijs (€ 339.428) is een bruto jaarinkomen van circa € 69.000 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 Vijfheerenlanden*. Benodigd jaarinkomen per woningtype

Woningtype	Gemiddelde koopsom 2021	Benodigd jaarinkomen
Tussenwoning	€ 339.428	€ 69.000
Hoekwoning	€ 368.402	€ 73.000
2-1 kapwoning	€ 429.575	€ 84.000
Vrijstaand	€ 596.315	€ 110.000
Appartement	€ 269.217	€ 59.000

* Bovenstaande gegevens zijn alleen beschikbaar op gemeenteniveau, dus inclusief de oude gemeente Vianen.

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 Vijfheerenlanden 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 Vijfheerenlanden. Te koop staande woning per woningtype (vraagprijs)

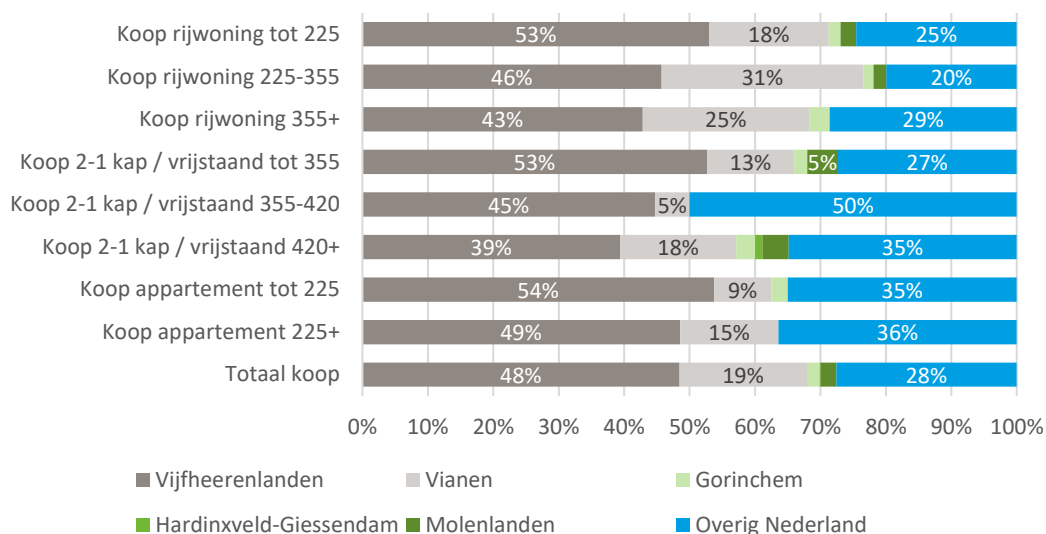
Woningtype	Sociaal	Betaalbaar	Middelduur	Duur	Totaal
Tussenwoning	1	9	3	5	18
Hoekwoning	0	5	3	3	11
2-1 kapwoning	0	2	5	5	12
Vrijstaand	0	0	0	17	17
Appartement	3	3	1	0	7
Totaal	4	19	12	30	65

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 68% van de nieuwe bewoners van een koopwoning uit de eigen gemeente (inclusief Vianen). 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 Vijfheerenlanden.

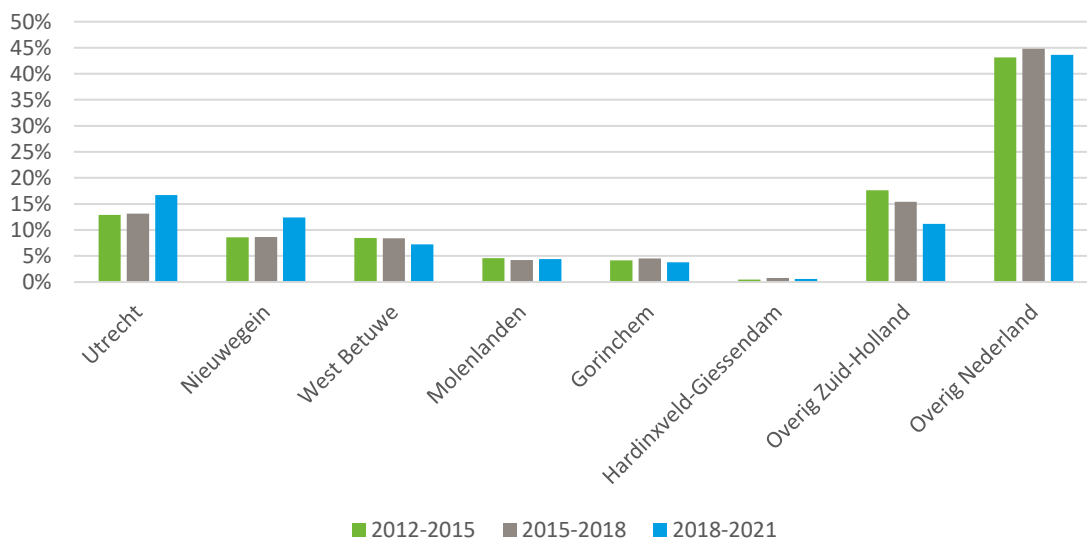
Figuur 3.6: Gemeente Vijfheerenlanden. Herkomst nieuwe bewoners koopwoning, 2010 - 2020



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 Utrecht en Nieuwegein. Wat wel opvalt is het afnemend aandeel vestigers uit overig Zuid-Holland.

Figuur 3.7: Gemeente Vijfheerenlanden*. Ontwikkeling herkomst vestigers (personen)

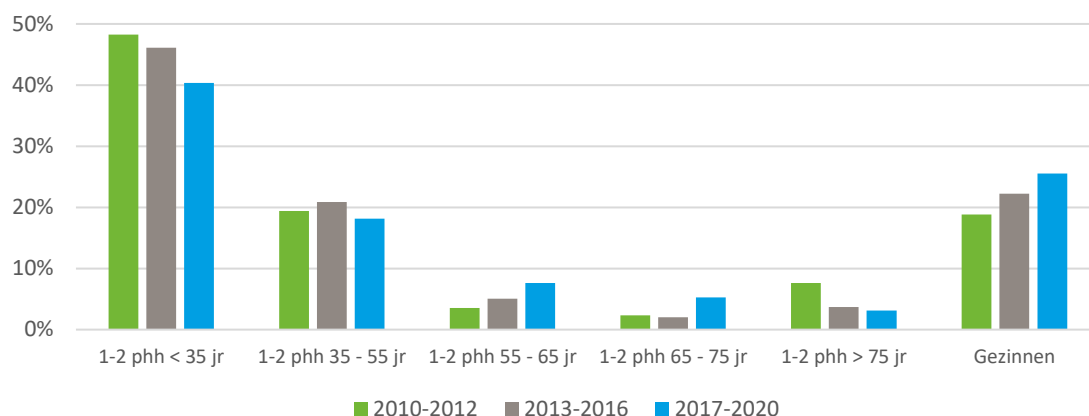


* Bovenstaande gegevens zijn alleen beschikbaar op gemeenteniveau, dus inclusief de oude gemeente Vianen.

Bron: CBS Statline, 2022.

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

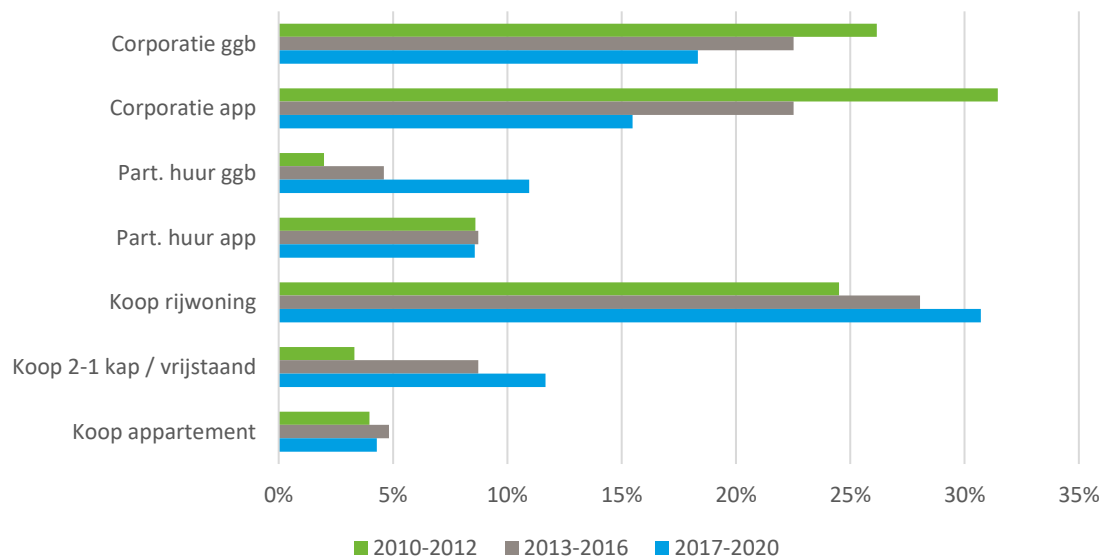
Figuur 3.8: Gemeente Vijfheerenlanden. Ontwikkeling type vestigers (huishoudenssamenstelling)



Bron: CBS Microdata 2022.

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

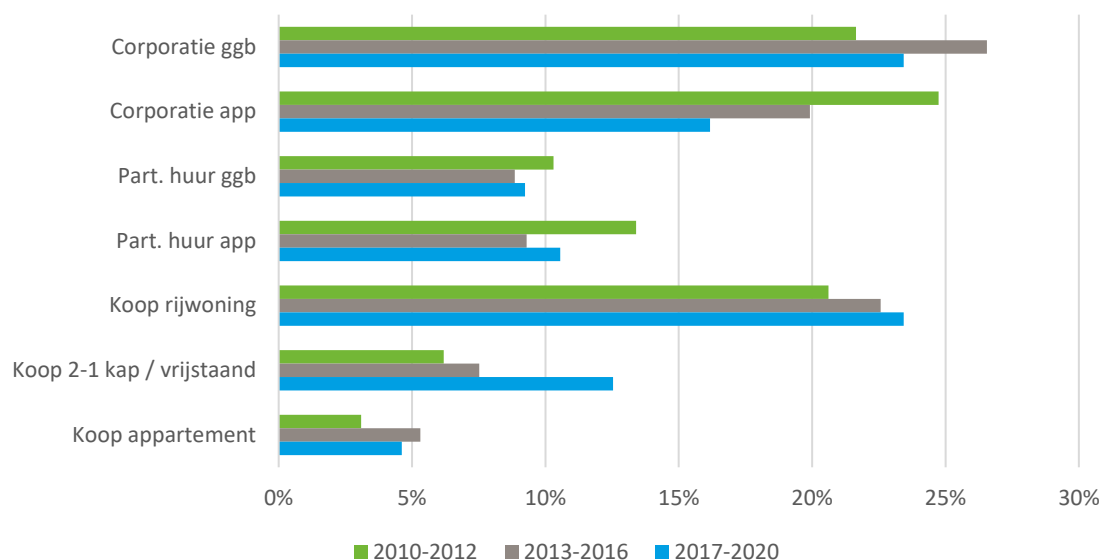
Figuur 3.9: Gemeente Vijfheerenlanden. Ontwikkeling betrokken woning binnenverhuizers



Bron: CBS Microdata 2022.

Bij vestigers in Vijfheerenlanden zien we ongeveer hetzelfde beeld als bij binnenverhuizers. Vestigers zijn relatief minder vaak verhuisd naar een sociaal huurappartement, maar vaker naar een koopwoning.

Figuur 3.10: Gemeente Vijfheerenlanden. 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 Vijfheerenlanden 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 Vijfheerenlanden. 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.

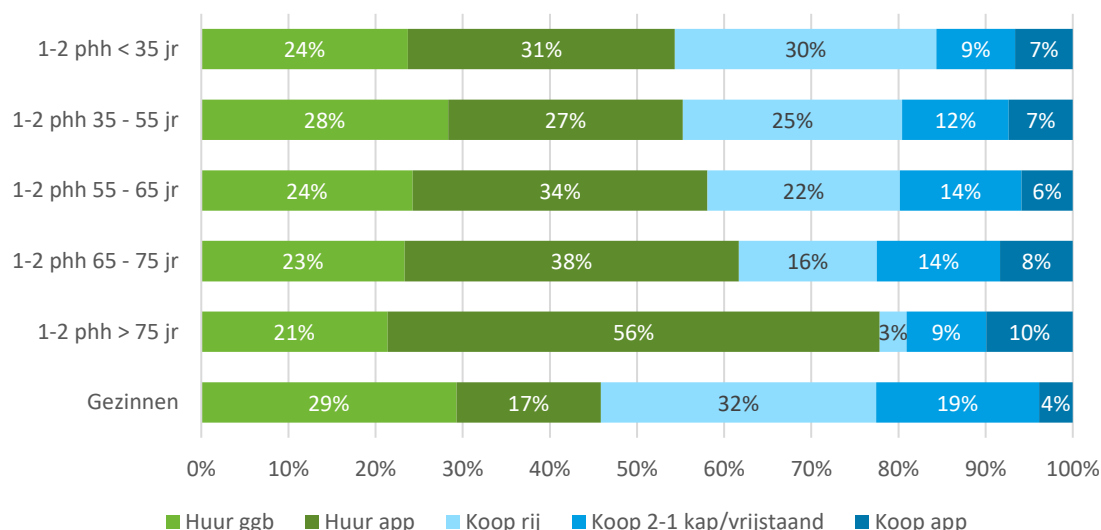
We benadrukken dat het een richtinggevend toekomstbeeld is en niet een absoluut toekomstbeeld. Het is een raming op basis van informatie die op dit moment beschikbaar is. Bij de analyses van de woonwensen is rekening gehouden met de huishoudensontwikkeling, de conjunctuur, en relevante regelgeving zoals 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 huurwoning dan naar een koopwoning. Binnen de huursector ligt het accent voor deze groep op de appartementen. 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 verder toe. In de huursector verhuizen ouderen in Vijfheerenlanden vaker naar een appartement, het aandeel in de koopsector is ongeveer een derde.

Figuur 3.11: Gemeente Vijfheerenlanden. Feitelijke verhuisbewegingen per huishoudenstype 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 Vijfheerenlanden. Kwalitatieve woningbehoefte 2021 - 2030

Woningtype	Toekomstige behoefte tot 2030
Rijwoning < € 260.000	+
Rijwoning € 260.000 - € 300.000	0
Rijwoning > € 300.000	0
2-1 kapwoning/vrijstaand < € 300.000	0
2-1 kapwoning/vrijstaand € 300.000 - € 450.000	0
2-1 kapwoning/vrijstaand > € 450.000	--
Appartement < € 200.000	+
Appartement > € 200.000	0

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

In de meeste woningmarktsegmenten zijn geen extra woningen nodig. In andere segmenten ontstaat ruimte en de andere een extra vraag. 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. Het gaat dan voornamelijk over rijwoningen. Een deel van de starters richten zich op een koopwoning. Aandachtspunt is het gevraagde prijsniveau. Het is belangrijk om bij het toevoegen van koopwoning onder € 260.000 de kwaliteit zo goed mogelijk te laten aansluiten bij de wensen van deze doelgroep.
- 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 kleinere woning waarin zij comfortabel ouder kunnen worden. De vraag richt zich voornamelijk op appartementen onder € 200.000.
- Ontspanning in het marktsegment van de luxere woningtypen, 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

- Twee derde van de woningen in de gemeente Vijfheerenlanden is een koopwoning. In alle wijken is de meerderheid van de woningvoorraad een koopwoning, behalve de wijk Leerdam West & Oosterwijk

Dynamiek op de woningmarkt

- De druk op de koopmarkt is de afgelopen jaren toegenomen. Het aantal transacties is licht gestegen, echter is de gemiddelde koopsom harder gestegen. De stijging van de gemiddelde koopsom in Vijfheerenlanden is vergelijkbaar met het provinciaal en landelijk gemiddelde.
- De meeste woningen in Vijfheerenlanden 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 extra vraag naar goedkope en middeldure koopwoningen in de gemeente. De vraag van staters is vooral naar rijwoningen tot € 260.000.
- Extra vraag naar koopappartementen. 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. De vraag richt zich voornamelijk op appartementen onder € 200.000.
- Geen extra vraag naar rij-, 2-1 kap en vrijstaande woningen boven € 260.000.

De druk op de koopmarkt is in de gemeente Vijfheerenlanden toegenomen. In de periode 2018 - 2021 is gemiddelde koopsom in de gemeente Vijfheerenlanden gestegen van € 272.000 naar € 373.000. 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 licht toe. De grootste marktdruk is er bij rij- en hoekwoningen en appartementen. De NVM krapte-indicator is het meest negatief voor deze woningtypen. De gemiddelde

prijs van rij- en hoekwoningen ligt rond de NHG-grens (€ 355.000, prijspeil 2022). Met een huisvestingsverordening kan worden voorkomen dat deze woningen nog schaarser worden door het splitsen of de kamergewijze verhuur ervan tegen te gaan. Of dit een zinvolle stap is, hangt af van of dit fenomeen zich voordoet in de gemeente.

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 Vijfheerenlanden

	Prijscategorie
Sociaal	Tot € 225.000
Betaalbaar	€ 225.000 - € 355.000
Middelduur	€ 355.000 - € 420.000
Duur	> € 420.000

Bron: WOZ-registratie gemeente.

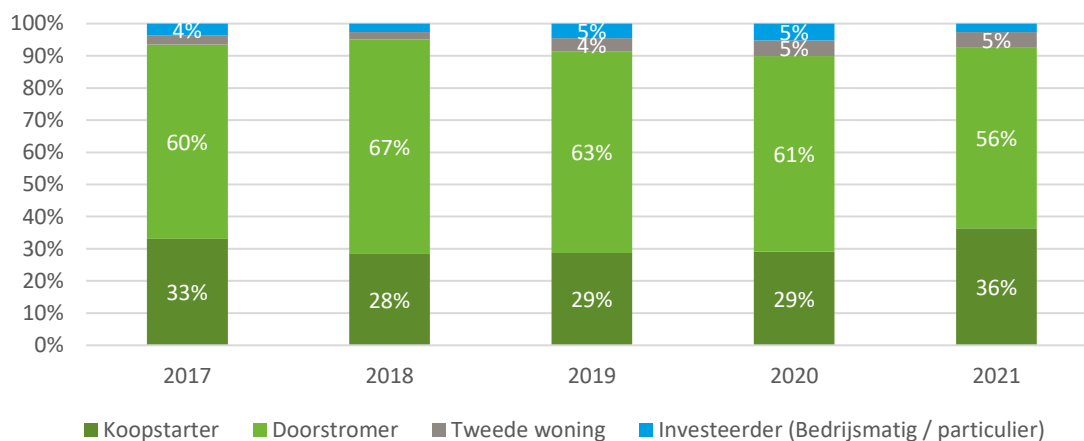
4.2 Verkopen aan investeerders

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. In die periode zijn in totaal 1.915 woningen verkocht, 72 daarvan aan investeerders.

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.

Doorstromers hadden een groot aandeel binnen de groep kopers; tussen 56% en 67% van de verkochte woningen in 2017 ging naar een doorstromers en 28% tot 36% naar koopstarters. In 2019 en 2020 steeg het aandeel verkopen aan investeerders naar 5% van het aantal totaal verkochte woningen. In 2021 liep het aandeel van investeerders terug naar 3%, op het niveau van 2017 en 2018. Het aandeel van de woningen die werd gekocht door koopstarters steeg in de periode 2018 - 2021.

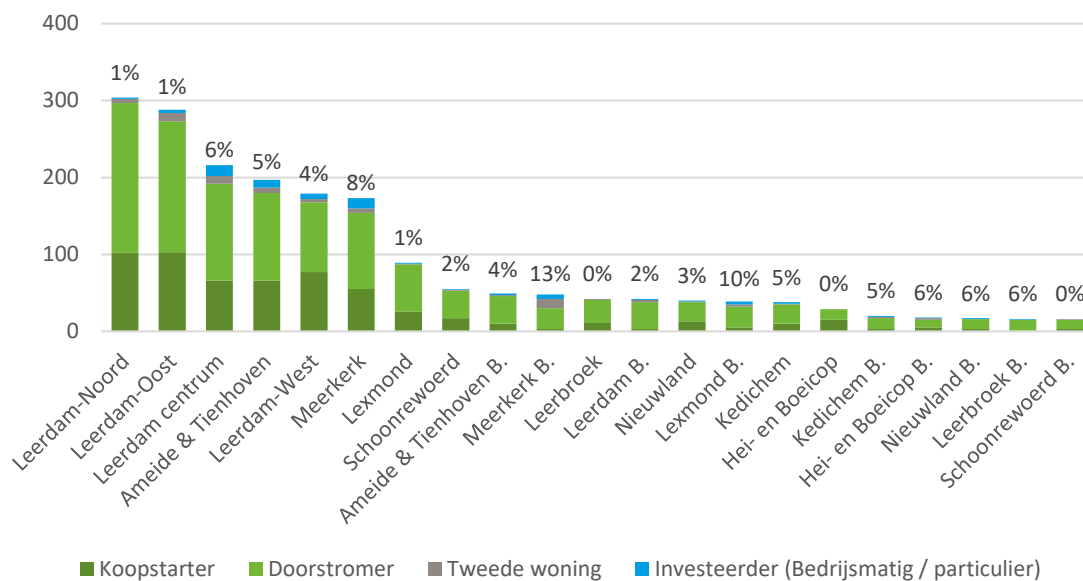
Figuur 4.1. Gemeente Vijfheerenlanden. Verkopen aan koopstarters, doorstromers en investeerders, 2017-2021



Bron: Kadaster, 2022.

In gemeente Vijfheerenlanden werden relatief weinig woningen verkocht aan investeerders. In Meerkerk buitengebied en Lexmond buitengebied werden relatief het meest woningen verkocht aan investeerders, respectievelijk 13% en 10%. In deze wijken hebben we het wel over lage aantallen. In de periode 2017 - 2021 werden in Lexmond buitengebied 4 woningen verkocht aan investeerders, op een totaal van 39 verkochte woningen. In Meerkerk buitengebied gaat het over 6 verkochte woningen aan investeerders op een totaal van 48 verkochte woningen. Echter werden in Meerkerk buitengebied 12 woningen verkocht als tweede woning, dat is een kwart van het totaal aantal verkochte woningen.

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



* B. = Buitengebied.

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 wijk weergegeven. Gemiddeld is de mutatiegraad bij particuliere huurwoningen in Nederland rond de 20%. In de gemeente Vijfheerenlanden ligt deze mutatiegraad rond de 19%. Alleen in Leerdam is de mutatiegraad bekend en die is 19%.

Tabel 4.2: Gemeente Vijfheerenlanden. Kenmerken van de particuliere huurvoorraad per wijk, 2019

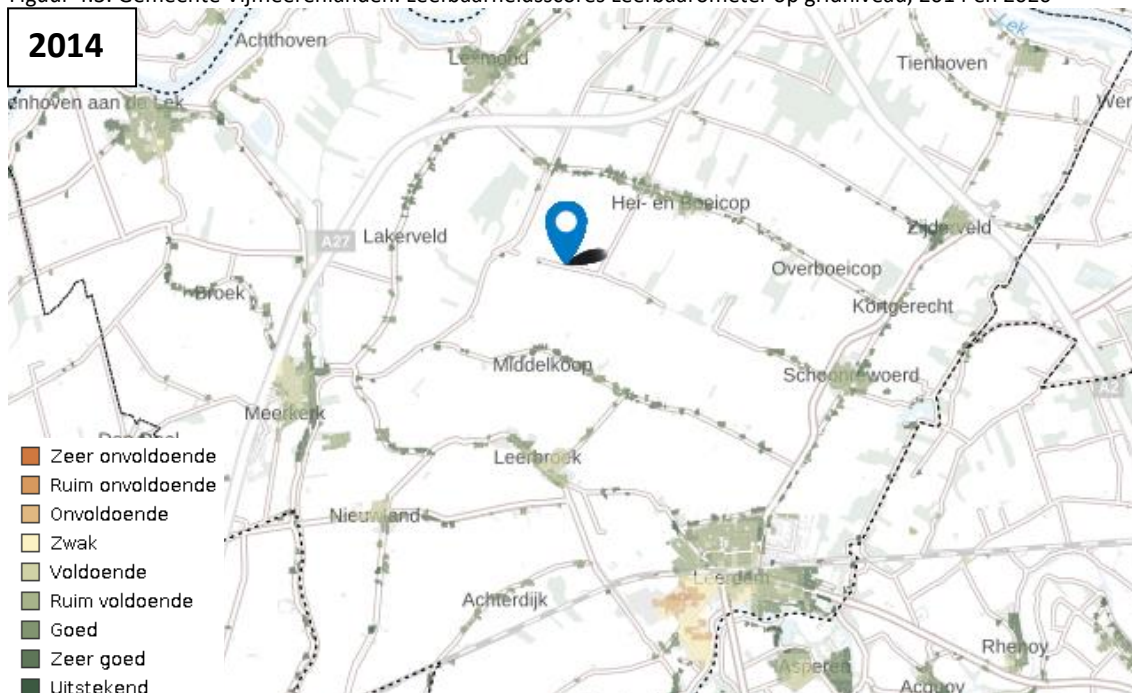
Wijk	Aantal part. huur woningen	Aandeel van de voorraad	Mutatiegraad	Gem. WOZ-waarde part. huurwoning	Gem. opp. part. huurwoning	Gem. brutohuur part. huurwoning
Leerdam	815	9%	19%	€ 191.000	91 m2	€ 780
Lexmond	20	2%	x	x	x	X
Ameide & Tienhoven	30	2%	x	x	x	X
Meerkerk	50	3%	x	x	x	X
Hei- en Boeicop	15	5%	x	x	x	X
Leerbroek	15	3%	x	x	x	X
Nieuwland	10	3%	x	x	x	X
Gemeente Vijfheerenlanden	955	7%	19%	€ 191.000	91 m2	€ 780
Corop Zuidoost-Zuid-Holland	14.650	9%	17%	€ 189.000	96 m2	€ 741
Provincie Zuid-Holland	248.195	15%	19%	€ 220.000	87m2	€ 735

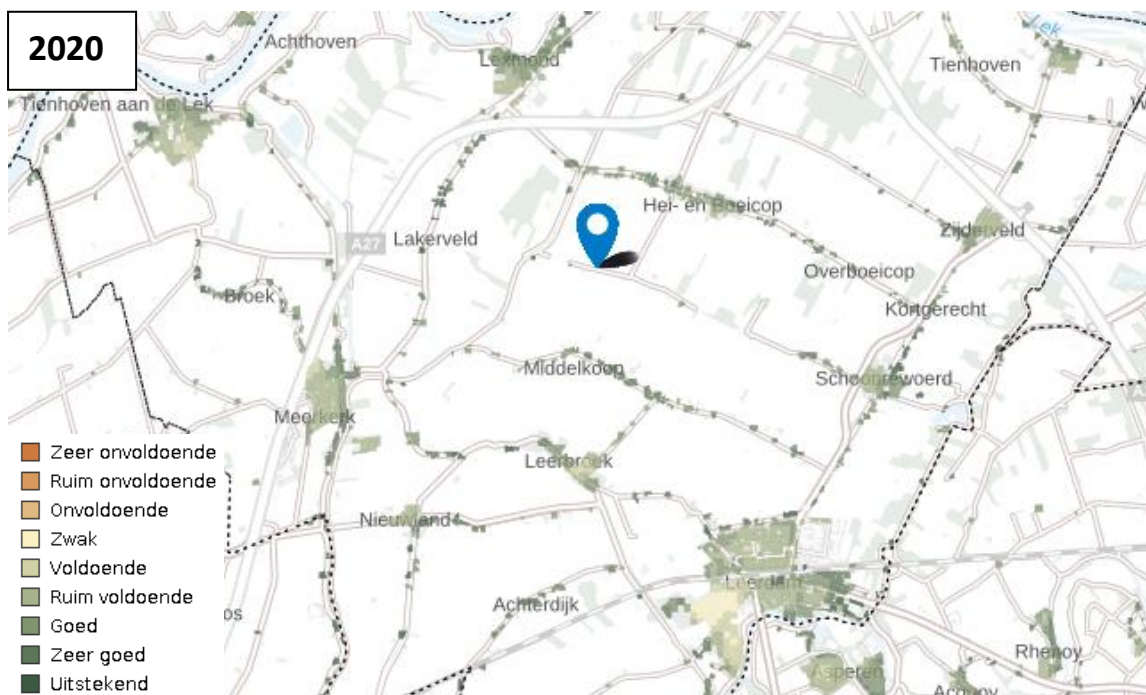
Bron: Lokale Monitor Wonen, 2022.

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. Op dit moment wordt de Leefbaarometer herijkt en is de actualisatie met data van 2020 nog niet gereed. In dit onderzoek gebruiken we de meeste recente data uit 2018.

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





Bron: Leefbaarometer, 2022.

De verschillende kernen in Vijfheerenlanden scoren bijna allemaal goed op leefbaarheid. Alleen in Leerdam zien we een slechte score op leefbaarheid. Het gaat dan specifiek om de wijk Leerdam West & Oosterwijk. Tussen 2014 en 2020 zien we wel een positieve ontwikkeling van de leefbaarheid in Leerdam West & Oosterwijk.

4.4 Samenvattende conclusies en advies

Het volgende figuur laat de relevante indicatoren per wijk 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 wijk, 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
Ameide & Tienhoven					
Ameide & Tienhoven buitengebied					
Hei- en Boeicop					
Hei- en Boeicop buitengebied					
Kedichem					
Kedichem buitengebied					
Leerbroek					
Leerbroek buitengebied					
Leerdam buitengebied					
Leerdam centrum					
Leerdam West & Oosterwijk					
Leerdam-Noord					
Leerdam-Oost					
Lexmond					
Lexmond buitengebied					
Meerkerk					
Meerkerk buitengebied					
Nieuwland					
Nieuwland buitengebied					
Schoonrewoerd					
Schoonrewoerd buitengebied					

Bron: Companen, 2022.

Het aandeel aan investeerders verkochte goedkope en middeldure koopwoningen is beperkt in de gemeente Vijfheerenlanden. In de periode 2017 tot en met 2021 is geen sprake geweest van verdringing van koopstarters. In diezelfde periode lag de verkoop aan investeerders gemiddeld rond de 4%. Het aandeel verkopen aan koopstarters lag in 2017 op 33%, dit aandeel is in 2021 gestegen naar 36%. Er is op grond van deze verkenning geen aanleiding om in de gemeente Vijfheerenlanden opkoopbescherming in te stellen.

Advies

In de gemeente Vijfheerenlanden is sprake van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen en hebben koopstarters en huishoudens met een middeninkomen het moeilijk op de woningmarkt. 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 een grote getalen weggekocht door investeerders. Het aandeel aan investeerders verkochte goedkope en middeldure koopwoningen is beperkt in de gemeente

Vijfheerenlanden. 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 Vijfheerenlanden 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 overigens 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 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 (tot de NHG-grens). Het gaat dan om 50% van de koopwoningen.

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 de mogelijkheid om eigen inwoners voorrang te geven bij sociale nieuwboukoopwoningen een plek krijgt in de Huisvestingswet. Het gaat dan om 50% van de koopwoningen. 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 onaantrekkelijk 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 50% van de koopwoningen. 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.