

Gemeentelijke sturingsmaatregelen woningmarkt

Maatregel		Huur	Koop	Woning nieuw	Woning bestaand	Overige Partijen	Omschrijving	Situatie Heusden
Voorrang								
1.1	Woningen labelen	x		x	x	C	Gemeente kan afspraken maken met corporatie over de toewijzing van (bepaalde) woningen aan mensen in een bepaalde leeftijdscategorie bijvoorbeeld senioren en jongeren.	Dit wordt in Heusden al gedaan, voorbeelden hiervan zijn seniorenwoningen in de Von Suppéstraat en de toewijzing van senioren-plus-woningen. In overleg met Woonveste wordt bekeken of dit ook voor andere doelgroepen wenselijk is (bijvoorbeeld jongeren of spoedzoekers).
1.2	Huisvestingsverordening	x		x	x		In geval van schaarste kunnen gemeenten in een huisvestingsverordening opnemen dat huishoudens tot een bepaald inkomen in aanmerking kunnen komen voor een sociale- of middenhuurwoning. Een woningzoekende kan enkel met een huisvestingsvergunning een huurcontract krijgen voor een een woning die in de huisvestingsverordening is vastgelegd.	In 2016 is er een huisvestingsverordening vastgesteld waarin alleen een urgentieregeling en het instellen van een urgentiecommissie is vastgelegd. Wij zijn van mening dat andere maatregelen effectiever zijn in het oplossen van het tekort aan sociale- en middenhuurwoningen.
1.3	Oudere Jongeren	x		x	x	C	Volgens de wet doorstroming huurmarkt kunnen verhuurders woningen bestemmen voor jongeren en hen een 5-jarig huurcontract aanbieden. Tijdens deze periode loopt de wachttijd door en en maken de jongeren meer kans op een reguliere toewijzing.	In overleg met Woonveste zal bekeken worden of een dergelijke constructie in Heusden wenselijk en toepasbaar is. Wij zien mogelijkheden voor een dergelijke systematiek om de uitstroom uit beschermd wonen te bevorderen.
1.4	Loting	x		x	x	C	Corporaties kunnen een deel van hun voorraad via loting verhuren zodat jongeren of andere spoedzoekers met te weinig inschrijftijd toch kans maken een woning toegewezen te krijgen.	Woonveste heeft een pilot in voorbereiding om een deel van de beschikbare voorraad via loting te verhuren om zo woningzoekenden met een te korte inschrijftijd meer mogelijkheden te bieden om in aanmerking te komen voor een huurwoning. Door aansluiting bij Woonservice regionaal is deze vorm indirect mogelijk geworden bij woningzoekenden die ook buiten de gemeente op zoek zijn.
1.5	Urgentie	x		x	x	C	Gemeenten kunnen via een huisvestingsverordening urgentiecategorieën benoemen, waaraan een urgentieaanvraag bij een in de betreffende gemeente actieve corporatie wordt getoetst.	De huidige urgentieregeling / commissie is ontstaan door vaststelling van de huisvestingsverordening 2016. Doordat Woonveste is aangesloten bij Woonservice Regionaal bestaat de mogelijkheid om de uitvoering van de urgentieregeling bij de regionale urgentiecommissie onder te brengen.
Afspraken over Nieuwbouw								
2.1	In Woonvisie	x	x	x		C,M,B	In de Woonvisie kunnen uitgangspunten worden vastgesteld over "de verdeling" van de nieuwbouwwoningen. Dit kan voor verschillende onderwerpen (bijvoorbeeld door percentages voor specifieke doelgroepen vast te stellen).	In de Woonvisie is vastgelegd dat 25% van de nieuw te realiseren woningen sociale huurwoningen zijn. Daarnaast is vastgelegd dat nieuwe woningbouwplannen voor ten minste 50% moeten bestaan uit sociale huurwoningen, starterswoningen (max 70m2) of seniorenwoningen.
2.2	Mix sociaal/midden/duur	x	x	x			Sturen op het woningbouwprogramma door het hanteren van percentages voor de verschillende categorieën.	Wij sturen op doelgroepen zoals hierboven al is aangegeven in de Woonvisie. Dit kan worden afgedwongen door dit als eis te stellen aan het verlenen van medewerking aan een ruimtelijke procedure. In Heusden wordt niet expliciet gestuurd op prijscategorieën in de koop of particuliere huur.
2.3	(Prestatie)afspraken	x		x		C	Gemeente en corporatie kunnen afspraken maken over diverse onderwerpen zoals nieuwbouw, woningtoewijzing, middenhuur en de verkoop van sociale huurwoningen. Vanaf 2021 wil het Rijk de markttoets voor 3 jaar buiten werking stellen voor de bouw van woningen met een middenhuur en goedkope koopwoningen (tot NHG grens).	We maken jaarlijks prestatieafspraken met Woonveste over diverse onderwerpen.
2.4	Regionale afstemming	x	x	x			Op regionaal niveau kunnen afspraken gemaakt worden over bijvoorbeeld het percentage sociale huurwoningen of het organiseren van een regionaal woonruimteverdeelsysteem.	Gemeente is onderdeel van de woningmarktregio Noordoost-Brabant. Op subregionaal niveau (Noordoost-Brabant West) worden nieuwbouwplannen afgestemd. Met de komst van het Woonservice Regionaal zal ook op dat front de afstemming tussen deelnemende gemeenten en corporaties toenemen.
2.5	Kleiner bouwen		x	x		M,C	Gemeenten kunnen ervoor kiezen om hun stedenbouwkundige programma aan te passen aan de lokale woningmarkt. De gedachte daarachter is dat kleinere woningen beter betaalbaar zijn.	In de Woonvisie zijn hier duidelijke, kwantitatieve afspraken over vastgelegd, zowel voor uitbreidings- als inbreidingsplannen. Dit kan worden afgedwongen door dit als eis te stellen aan het verlenen van medewerking aan een ruimtelijke procedure.

2.6	Anterieure overeenkomst	x	x	x		M	Een A.O. is een privaatrechtelijke overeenkomst die gemeente met ontwikkelaar afsluit voor het wijzigingen van het bestemmingsplan. In een A.O. worden afspraken gemaakt over de verdeling van de (grond) kosten en de woningbouwprogrammering. Door per project afspraken te maken blijft het ruimtelijk beleid flexibel en kan het aansluiten op de op dat moment wenselijke ontwikkeling in de woningvoorraad. Bij een A.O. is de grond in veel gevallen niet van de gemeente.	Bij ontwikkelingen van derden wordt een anterieure overeenkomst afgesloten om afspraken te maken over de verdeling van (grond)kosten. Indien gewenst worden daarin ook afspraken vastgelegd over het te realiseren woningbouwprogramma.
2.7	Sociale koop / middenhuur vastleggen in bestemmingsplan		x	x			In een bestemmingsplan kan de gemeente procentuele eisen stellen aan bepaalde woningcategorieën. Het is ook mogelijk de bestemming 'sociale koopwoning' op te nemen in het bestemmingsplan hiervoor is het wel noodzakelijk om een doelgroepenverordening vast te stellen waarin de betreffende doelgroep is beschreven.	In de Woonvisie is er bewust voor gekozen om te sturen op woontypes: sociale huur, starter- en seniorenwoningen. Voor wat betreft de twee laatste types is gekozen om te sturen op grootte en daarmee impliciet op prijs. Daarnaast worden er periodiek woningbehoefteonderzoeken uitgevoerd om te bepalen of de voorraad / nieuwbouwplannen aansluiten op de vraag, zodat er bijgestuurd kan worden indien nodig.
2.8	Doelgroepenverordening	x	x	x			In het huidige Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat gemeenten pas een bestemming voor een bepaalde doelgroep kan opnemen nadat zij deze doelgroep heeft beschreven in een doelgroepenverordening. Naast een omschrijving van de doelgroep(en) dient de gemeente een tijdsvak (tussen 1 en 10 jaar) vast te stellen. Binnen dit tijdvak moeten de betreffende woningen binnen het vastgestelde prijssegment blijven. De Wet Ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid per deelgebied in een bestemmingsplan eisen te stellen aan bepaalde categorieën woningen. dit kan bij nieuwbouwwoningen of transformatie van bestaande bouw voor de categorieën sociale en middeldure huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. In de verordening kunnen eisen gesteld worden aan de maximale koop- en huurprijs van een woning en hoelang die in stand moet blijven. De gewenste doelgroep kan worden omschreven op basis van het maximaal inkomen en de lokale binding. Het toewijzen van een huurwoning kan niet via de doelgroepenverordening, dat kan alleen op basis van een huisvestingsverordening.	De gemeente heeft in 2014 een doelgroepenverordening vastgesteld welke nog steeds van toepassing kan worden verklaard op een bestemmingsplan. Deze verordening is echter nog nooit toegepast. In de raadsinformatiebrief als reactie op het initiatiefvoorstel om twee nieuwe doelgroepenverordeningen in te voeren hebben we aangegeven waarom een doelgroepenverordening niet de meest effectieve en efficiënte maatregel is om de problemen op de woningmarkt op te lossen.
2.9	Levensloopbestendig bouwen	x	x	x		C,M,B	Gemeente kan een convenant vaststellen met partijen om nieuw te bouwen woningen levensloop bestendig te bouwen. Dit is niet afdwingbaar (ivm toetsing aan het bouwbesluit).	In overleg met de Seniorenraad Heusden en het gehandicaptenplatform is een brochure levensloopbestendig bouwen gemaakt. Bij nieuwbouwprojecten wordt deze actief onder de aandacht gebracht. Daarnaast wordt onderzocht of we hierover een convenant met marktpartijen kunnen afsluiten.
2.10	Tiny Houses						Tiny Houses zijn in opkomst. De redenen voor mensen om een dergelijke woning te willen betrekken verschillen.	In 2018 heeft het college uitgesproken mee te willen werken aan initiatieven. Er is veel interesse voor dit type woning maar op dit moment is er nog geen locatie waar dit mogelijk is. Overwogen wordt zelf een locatie aan te wijzen om deze ontwikkeling mogelijk te maken.
Grond en Vastgoedbeleid								
3.1	Grond Verwerven	x	x	x	x	M	Op eigen gronden kan de gemeente gemakkelijker eisen stellen en zelf de eisen van het programma bepalen. Indien gemeente geen eigen gronden heeft kan overwogen worden deze te verwerven.	Op dit moment heeft de gemeente nog voldoende locaties in bezit waar ontwikkeling mogelijk is (o.a. Geerpark, de Grassen en Steenenburg). Daarnaast komt er regelmatig gemeentelijk maatschappelijk vastgoed vrij. Dit biedt de gemeente volop ruimte zelf te sturen op het programma.
3.2	Gemeentegrond en vastgoed	x	x	x		M,B	Om bepaalde ontwikkelingen mogelijk te maken kan de gemeente ervoor kiezen vastgoed en/of gronden ter beschikking te stellen. De keuze voor de prijs verschilt per gemeente.	in de woningbouwplanning staat een aantal gemeentelijke locaties opgenomen waarover met Woonveste wordt gesproken over de ontwikkeling van sociale huurwoningen.
3.3	Korting op grond		x	x		M	Gemeente kan eigen grond tegen een gereduceerd tarief aanbieden voor de bouw van bepaalde "type" woningen. Hierbij moet wel onderzocht worden of er geen sprake is van staatssteun.	De gemeente hanteert een gereduceerde grondprijs voor sociale huur maar geeft in principe geen korting om een ander soort programma te bewerkstelligen.
3.4	In erfpacht		x	x		B	Gemeente kan ervoor kiezen grond in erfpacht uit te geven om de aanschafprijs van woningen laag te houden.	Deze mogelijkheid is er al geruime tijd in Heusden.
3.5	Kavels CPO en Zelfbouw		x	x		B	Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is een vorm van projectontwikkeling waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun nieuwbouwwoning. De bewoners verenigen zich in een stichting/vereniging en bouwen samen hun woningen. Gemeenten kunnen CPO stimuleren door het verstrekken van kavels, subsidie (voor de begeleiding van de vereniging/ stichting) of het maken van van afspraken over het aandeel CPO in een overeenkomst.	De afgelopen jaren zijn er al verschillende CPO projecten gerealiseerd in Heusden. Dit voorjaar worden 16 CPO-woningen in Geerpark opgeleverd. Naast CPO worden er in plannen zoals Geerpark, de Grassen en Steenenburg vrije kavels verkocht waar bewoners zelf hun droomhuis kunnen bouwen.

3.6	Wooncoöporaties	x	x	x	x	B	Een wooncoöperatie is vergelijkbaar met CPO, maar dan voor huurders. De coöperatie is non-profit en de woningen blijven in bezit van de coöperatie. Leden kunnen de woning tegen kostprijs van de coöperatie huren en eigen inzet kan leiden tot een vermindering van de kosten. Gemeente kan op dezelfde wijze ondersteunen als CPO.	Een dergelijk initiatief heeft zich in Heusden nog niet aangediend maar zal op onze medewerking kunnen rekenen.
3.7	Tussen huur en koop		x	x	x	C,M,B	Er zijn verschillende mogelijkheden ontwikkeld om het "betaalbaarheidsgat" (voor mensen die (net) niet kunnen kopen maar teveel verdienen voor sociale huur) te dichten. De stichting OpMaat biedt hier verschillende constructies aan om met name starters te helpen aan een koopwoning zoals koopstart of koopgarant. Naast het aanbod van OpMaat zijn partijen zoals BPD en Rabobank bezig met de ontwikkeling van producten. Gemeenten kunnen ervoor kiezen zelf deze mogelijkheden in te zetten om woningen voor starters betaalbaar te houden.	Een dergelijk initiatief heeft zich in Heusden nog niet aangediend maar zal op onze medewerking kunnen rekenen.
3.8	Antispeculatiebeding		x	x			Door een antispeculatiebeding kan een gemeente voorkomen dat mensen gaan handelen in nieuwbouwwoningen en grote winsten maken. Ze mogen hun woning binnen een bepaalde periode niet verkopen op straffe van een boete. Dat speelt vooral als de woningen m.b.v. subsidie of korting op de grondprijs onder de marktprijs verkocht worden aan de eerste eigenaar. Handhaving is voor gemeenten lastig.	Een anti-speculatiebeding wordt niet toegepast in Heusden omdat we in principe geen woningen/grond onder de marktwaarde verkopen. Om speculatie en ongewenste invloed van beleggers tegen te gaan zien we meer in een zelfbewoningsplicht.
Vergroten overig aanbod								
4.1	Zelfbewoningsplicht		x	x		M,B	Een zelfbewoningsplicht voor nieuwe koopwoningen is een middel om ervoor te zorgen dat de beoogde doelgroep ook daadwerkelijk in de woning terecht komt. Dit kan geregeld worden in een verkoopovereenkomst met de bewoner (met kettingbeding), anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar of een huisvestingsvergunning. Voor bestaande woningen is het opleggen van een zelfbewoningsplicht niet mogelijk. Wel heeft het kabinet besloten gemeenten hierbij te willen helpen met de uitwerking van de wet 'opkoopbescherming' (is nog in ontwikkeling).	Door de invoering van een zelfbewoningsplicht voorkom je dat beleggers woningen kunnen opkopen zodat deze niet bij de doelgroep waarvoor ze bestemd zijn terecht komen. Hiervoor moet wel een aantal criteria worden vastgesteld, daarbij valt te denken aan het type woning en duur waarop je een dergelijke regeling zou willen toepassen. Een voorstel wordt voorbereid. In het verleden heeft Heusden al eens een zelfbewoningsplicht ingevoerd en we bekijken voor welke locaties dit opnieuw zou kunnen gaan gelden.
4.2	Verkoop corporatiewoningen		x		x	C	In de prestatieafspraken met coöperaties kunnen gemeenten afspraken maken over de verkoop van sociale huurwoningen. Deze woningen zijn vaak betaalbaar voor starters en geven coöperaties financiële ruimte voor nieuwe investeringen.	In de prestatieafspraken staat dat Woonveste o.b.v. hun portefeuilleplan rekening houdt met de verkoop van circa 10 woningen per jaar. Vanwege de grote vraag naar sociale huurwoningen is Woonveste hier heel terughoudend in.
4.3	Middenhuur corporatie	x		x	x	C	In de prestatieafspraken kunnen afspraken worden gemaakt over het aantal woningen dat de corporatie aanbiedt in het middenhuursegment. De corporatie moet ten minste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen (met een huurprijs tot €752,33) toewijzen aan hun doelgroepen (1. minimaal 80% van de vrijkomende woningen moet worden toegewezen aan de huishoudens met een inkomen beneden de € 40.024. 2. daarnaast mag 10% van de vrijkomende woningen worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tussen de € 40.024 en € 44.655). De overige 10% mogen corporaties vrij toewijzen. Daarbij moeten zij wel een aantal huishoudens voorrang geven (o.a. urgenten).	Woonveste ziet het middenhuursegment (huur vanaf 752,33 tot circa € 1.050) als een secundaire opgave. De omvang van dit segment wordt bepaald in relatie tot de druk op de sociale huurmarkt. Dit kan fluctueren in de tijd.
4.4	Doorstroming bevorderen	x	x		x	C,M	Op dit moment worden veel gezinswoningen bewoond door 1- of 2-persoonshuishoudens. Door het bevorderen van doorstroming komt er beweging in de woningmarkt. Deze is vaak gericht op senioren. Er zijn diverse mogelijkheden, afhankelijk van de situatie. Met de corporatie kunnen afspraken gemaakt worden om bij nieuwbouw voorrang te geven aan ouderen die een woning achterlaten of ouderen te verleiden om naar een appartement te verhuizen met behoud van het huidige huurniveau. Ook kan in de woningbouwplanning rekening worden gehouden met het toevoegen van op doorstrominggerichte nieuwbouw zoals seniorenwoningen en middeldure koopwoningen.	Hierover gaan we in gesprek met Woonveste om te bepalen of er qua doorstroming aanvullende afspraken nodig zijn. Voor wat betreft nieuwbouw is in de Woonvisie prioriteit gegeven aan seniorenwoningen wat zal bijdragen aan de doorstroming.
4.5	Transformatie leeg vastgoed	x	x		x	M,C	Hierbij wordt vastgoed (kantoren, winkels e.d.) omgebouwd naar woningen. Gemeenten kunnen hieraan meewerken door een bestemmingsplanwijziging door te voeren.	Dit gebeurt beperkt in Heusden omdat er weinig leegstaand (kantoor)vastgoed is. Een voorbeeld is de realisatie van 17 appartementen in het Rabobankgebouw in Drunen.
4.6	Tijdelijk gebruik	x			x	M,C,B	Naast permanente transformatie kan ook gedacht worden aan het tijdelijk gebruik van leegstaand vastgoed. Tijdelijke bewoning is sneller en goedkoper en kan uitkomst bieden voor spoedzoekers.	Dergelijke initiatieven zijn ons niet bekend.
4.7	Flexwonen	x		x	x	M,C	Flexwonen is een woonoplossing met een tijdelijk karakter. Het draagt bij aan snel beschikbare woningen voor mensen die met spoed op zoek zijn naar woonruimte. Flexwonen is geen alternatief voor een reguliere woning maar wel voor niet-wonen.	In samenwerking met Woonveste wordt gewerkt aan de komst van tijdelijke sociale huurwoningen op het terrein van de Hoge Heide.

4.8	Woningdelen	x	x		x	M,C,B	De afgelopen jaren is het woonoppervlakte per persoon toegenomen terwijl het aantal personen per huishouden daalt. Er is sprake van woningdeling als meer huishoudens in één huis wonen. Splitsing kan door bouwkundig en kadastraal transformeren van één woning naar meerdere woningen. Hierdoor kan er een intensivering van gebruik ontstaan.	De gemeente werkt actief mee om dit soort initiatieven mogelijk te maken.	
Financiële ondersteuning									
5.1	Subsidie	x			x	M	Gemeenten kunnen er voor kiezen om een ontwikkelaarssubsidie te verstrekken voor het realiseren van woningen voor bijvoorbeeld starters. Ook kan de gemeente ervoor kiezen om de starter zelf te subsidiëren.	In Heusden sturen we op het type woningen dat gebouwd wordt en daarmee impliciet op doelgroepen.	
5.2	Volkshuisvestingsfonds	x			x	M	In een volkshuisvestingsfonds zitten financiële middelen die worden ingezet ten behoeve van de realisatie van sociale woningen. De manier waarop middelen in dit fonds komen kan verschillen. Het kan zijn dat marktpartijen hun bijdrage aan sociale huurwoningen afkopen door een verplichte bijdrage aan dit fonds op het moment dat ze in hun plan geen of onvoldoende sociale huurwoningen realiseren.	Deze maatregel wordt momenteel nog niet in Heusden toegepast. In de nieuwe nota grondbeleid zal deze mogelijkheid in beeld worden gebracht zodat deze indien gewenst kan worden toegepast	
5.3	Starterslening / verzilverlening			x	x		Het stimuleringsfonds volkshuisvesting biedt verschillende leningsvormen aan om bijvoorbeeld starters op weg te helpen. Een starterslening is een tweede hypotheek bovenop de reguliere hypotheek voor iemands eerste koopwoning. Hierdoor wordt de starter in staat gesteld iets meer te lenen. Op dit moment maakt 70% van de gemeenten gebruik van de starterslening. De verzilverlening is een hypothecaire lening op basis van de overwaarde van de woning. Dit biedt ouders de mogelijkheid om de overwaarde op hun woning in te zetten als schenking aan hun kinderen voor de aankoop van een woning. Dit kan in combinatie met de starterslening.	In het verleden heeft de gemeente meegewerkt aan de starterslening. Gemeente stond samen met de provincie garant voor een deel van de lening. Nadat de provincie uit deze constructie is gestapt is ook de gemeente gestopt met het aanbieden van deze mogelijkheid. Het aanbieden van extra leningen staat haaks op het rijksbeleid om de hoogte van hypotheekleningen te beperken. Wij zijn van mening dat versoepeling van deze regels door de landelijke overheid moet worden opgepakt.	
5.4	Duokoop			x	x	x	M	Bij duokoop koopt de koper de woning en stichting DNGB Fonds de grond. Dit is vergelijkbaar met erfpacht het verschil is dat de gemeente de grond niet in erfpacht uitgeeft maar Stichting DNGB Fonds.	Niet van toepassing in Heusden aangezien we zelf al mogelijkheden hebben voor erfpacht

Legenda

C = Corporatie

M = Marktpartijen

B = Bewoners

Wordt al in Heusden gedaan

Wordt nog niet in Heusden gedaan maar staan we zeker voor open

Wordt niet in Heusden gedaan en we adviseren ook dit niet te doen