

Vergaderjaar 2019–2020

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 572

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 10 oktober 2019

Het knelt op de woningmarkt. Starters en middeninkomens hebben moeite om een geschikte koopwoning te vinden. Vooral in steden. Sommigen wijzen toenemende beleggingen in woningen aan als één van de oorzaken hiervan. Ze vinden het oneerlijk dat iemand wel een woning kan kopen als belegging in de grote stad, en dat een net afgestudeerde zoon of dochter geen kans maakt. Ik begrijp dat gevoel.

De vraag wordt gesteld of toenemende beleggingen in woningen tot hogere huur- en koopprijzen leiden. Daarom heb ik aan het Kadaster en de Universiteit van Amsterdam gevraagd te onderzoeken of dat prijseffect zich voordoet. In deze brief informeer ik u over de resultaten van het onderzoek¹ en het programma waar ik verder aan werk. Op Prinsjesdag heb ik een bredere brief over maatregelen die het kabinet inzet voor de woningmarkt naar uw Kamer gestuurd, en heb ik mijn inzet aangekondigd voor een betere balans tussen starters en beleggers op de woningmarkt.²

Uitkomsten onderzoek prijseffect

Het Kadaster en de Universiteit van Amsterdam hebben een onderzoek naar het prijseffect op woningen in hoogstedelijke regio's door investeringen van beleggers verricht. Er zijn twee vragen onderzocht, de bevindingen per vraag zijn als volgt:

1) In hoeverre betalen particuliere investeerders meer of minder voor dezelfde woning dan andere kopers?

¹ Kadaster, Universiteit van Amsterdam (2019) Opkomst particuliere investeerders op de woningmarkt – onderzoek naar mogelijke woningprijseffecten. Het rapport wordt als bijlage van deze brief meegestuurd. Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

² BZK (17 september 2019) Kamerbrief over Prinsjesdag maatregelen woningmarkt; Kamerstuk 32 847, nr. 555.

In het zestal onderzochte regio's Utrecht, Rotterdam, Groningen, Eindhoven, Den Haag en Amsterdam ligt het aandeel particuliere beleggers rond de 20 procent, terwijl dat 15 procent is voor heel Nederland. Uit het onderzoek blijkt dat particuliere beleggers minder betalen voor eenzelfde woning in die gebieden dan starters en doorstromers. Maar beleggers hebben de afgelopen jaren wel een grotere prijsstijging gemaakt dan starters en doorstromers. Het verschil in de prijs die particuliere beleggers en starters betalen voor eenzelfde type woning is de laatste jaren naar elkaar toe gegroeid.

2) Wat is de invloed van het aandeel woningaankopen door particuliere investeerders op de woningprijs in hoogstedelijke regio's?

Ook is gekeken of een groter aandeel van beleggers in woningtransacties een verschil maakt voor de woningprijs. Uit het onderzoek blijkt dat er in de onderzochte regio's in 2018 sprake was van een prijseffect als in een buurt minimaal 10 procent van de woningen die in de verkoop stonden door beleggers zijn gekocht: woningen zijn dan ongeveer 3 procent duurder dan in buurten waar geen woningen door beleggers zijn gekocht. Bij hogere percentages aankopen door particuliere beleggers is het prijseffect groter: als van de 100 verkochte woningen er meer dan 25 zijn gekocht door beleggers, dan zijn de woningen ongeveer 11 procent duurder dan in buurten waar beleggers geen woningen kopen. Beleggers zijn in enkele buurten in de grote steden actief in zulke grote mate. Het gemiddelde prijseffect, gemeten voor hele regio's en de gehele periode 2014–2018 bedraagt in Amsterdam, Utrecht, Groningen en Eindhoven circa 2 procent, voor Den Haag ruim 3 en voor Rotterdam ruim 4 procent.

Het prijseffect op buurtniveau hoeft overigens niet per se het gevolg te zijn van een toenemende aanwezigheid van particuliere beleggers. Ook de aantrekkelijkheid van een buurt kan ervoor zorgen dat de vraag naar woningen aantrekt en buurten daarom duurder worden. Het stoppen van aankopen door beleggers betekent derhalve niet dat de woningprijzen automatisch zullen dalen.

Een betere balans tussen starters en beleggers

Het onderzoek van het Kadaster en de Universiteit van Amsterdam laat dus zien dat in buurten waar onlangs veel particuliere beleggers woningen hebben gekocht, prijzen hoger liggen dan in buurten waar particuliere beleggers minder vaak een woning kopen. Een oorzakelijk verband kan daarbij niet worden aangetoond. Het is aannemelijk dat beleggers goed aanvoelen welke buurten straks meer in trek raken en daar besluiten te investeren, tegelijkertijd willen veel jongeren ook in die populaire buurten wonen. Het aanbod neemt niet toe, en de vraag wel. Dit leidt tot prijsstijgingen en vaak ook tot hogere huren. Deze hogere woningprijs heeft invloed op de mate waarin bepaalde groepen toegang hebben tot de koopwoningmarkt, en wordt gevoeld als een excès. Juist die toegankelijkheid voor diverse groepen heeft mijn aandacht.

Met een woningbouwimpuls van 2 miljard euro wordt per 2020 gewerkt aan het inlopen van het woningtekort en het meerjarig hoog houden van de bouwproductie. We geven een *boost* aan de bouw van betaalbare woningen. Zo worden meer woningen gebouwd die passend zijn voor groepen als starters. En geeft het kabinet een belangrijk signaal aan gemeenten, bouwers, woningcorporaties en ontwikkelaars: we moeten flink doorbouwen, en we moeten betaalbaar bouwen.

Het is belangrijk dat er een goede balans is tussen starters en particuliere beleggers op de woningmarkt. Het kabinet zet erop in dat de positie van

starters wordt versterkt ten opzichte van beleggers, zodat starters meer kansen maken. Beleggers zijn ook nodig voor een gezonde woningmarkt. Zij zorgen voor kapitaal om nieuwbouwwoningen te bouwen en hebben de afgelopen jaren gezorgd voor een belangrijke ontwikkeling in het middenhuursegment. Beleggers, ontwikkelaars en marktpartijen hebben miljarden beschikbaar om te investeren in de nieuwbouw. Meer bouwen is uiteindelijk de structurele oplossing. We moeten daarom voorkomen dat duurzame beleggers worden weggejaagd, en zorgen dat juist gericht excessen worden aangepakt. Daarom moeten maatregelen proportioneel zijn, een wenselijk effect hebben op de huidige woningmarkt, maar ook als het straks economisch minder zou gaan. Het doet ons geen goed als we een situatie creëren die volatieler is, met mogelijk straks sterkere onevenwichtigheden.

Het generiek weren van beleggers acht ik daarom geen toekomstbestendige oplossing. Ik leg de nadruk veel liever op het versterken van de concurrentiepositie van starters en mensen met een middeninkomen en het versnellen van de nieuwbouwproductie van betaalbare woningen. Het gaat om de balans tussen het vergroten van het aanbod middenhuurwoningen, de aanpak van speculanten en meer kansen voor starters. Daarvoor werk ik, naast het op Prinsjesdag aangekondigde woningbouwprogramma, aan het volgende programma.

1. Betaalbare woningen bouwen en behouden

De gemiddelde nieuwbouwprijzen breken record op record, er worden nauwelijks woningen bijgebouwd die betaalbaar zijn voor starters of middeninkomens. Met de woningbouwimpuls van 2 miljard euro richt ik mij op het sneller en meer bouwen van betaalbare woningen voor groepen als starters en mensen met een middeninkomen. Het is ook van belang dat goedkope koopwoningen blijven behouden. Ik heb Platform 31 onderzoek laten doen naar de bestemmingscategorie sociale koop en de handhaving ervan door gemeenten³. Gemeenten blijken niet goed bekend met de maatregel. Gemeenten die gebruik maken van de maatregel vinden de huidige bovengrens van € 200.000 te beperkt, ze vinden het zonde dat na de eerste koper de woningen vaak voor hoge prijzen worden doorverkocht, en hebben moeite met de handhaving van de maatregel.

Ik vind het belangrijk dat goedkope nieuwbouwwoningen worden gebouwd en dat deze langjarig betaalbaar en beschikbaar blijven voor starters en middeninkomens. Gemeenten kom ik daarom tegemoet door de grens van de bestemmingscategorie sociale koop te koppelen aan de NHG-kostengrens, en zo op te nemen in de Omgevingswet. Zo beoog ik dat het gebruik van de bestemmingscategorie sociale koop aantrekkelijker wordt voor gemeenten om te gebruiken. Aanvullend zie ik in hoeverre een koppeling tussen de bestemmingscategorie sociale koop en de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken de handhaafbaarheid van de bestemmingscategorie sociale koop kan helpen en het gebruik van het instrument door gemeenten nog aantrekkelijker kan maken.

Ook praat ik met stakeholders over het maken van een handreiking waarin juridische mogelijkheden zoals sociale koop, en andere *best practices* worden belicht. Dit mede in het kader van de motie van de leden Ronnes en Beckerman⁴ en van het lid Van Eijs⁵. Daarin zal onder meer worden

³ Platform 31 (2019) Sociale koopwoningen in het bestemmingsplan. Het rapport treft u in de bijlage. Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

⁴ Kamerstuk 35 000 VII, nr. 51

⁵ Kamerstuk 32 847, nr. 499

beschreven dat gemeenten de bestemmingscategorie sociale koop in combinatie met een kwalitatieve verplichting kunnen gebruiken. Met een kwalitatieve verplichting blijft de sociale koopwoning langjarig betaalbaar voor starters en middeninkomens, ook voor de volgende kopers. Ook andere bestaande mogelijkheden, waarvan u een deel in de bijlage treft, zullen aan bod komen.

De Huisvestingswet geeft gemeenten bevoegdheden voor de woonruimtevoorraadverdeling in de huursector. Tot 2015 betrof dat ook de koopsector. Gemeenten konden toen in lokale huisvestingsverordeningen aangeven welke doelgroep in een bepaalde koopwoning kon wonen, zo konden betaalbare woningen voor lagere en middeninkomens worden bestemd. Nu kan al in het Waddengebied op deze manier worden gestuurd op de koopwoningvoorraad. Dit jaar start ik met de evaluatie van de Huisvestingswet 2014, waar dit element voor de rest van Nederland in wordt meegenomen.

Samen met de gemeenten Utrecht, Rotterdam, Maastricht, Den Haag en Amsterdam kijk ik in het kader van de motie van het lid Dik-Faber⁶ naar een woonplicht in de bestaande bouw. Gemeenten zijn zoekende naar verdergaande bevoegdheden voor de woonruimtevoorraadverdeling in de bestaande bouw, met de gemeenten werk ik uit in hoeverre een zelfbewoningsplicht voor bestaande koopwoningen een passende maatregel is om de bestaande koopvoorraad te beschermen met het oog op het eigendomsrecht, het recht op vrijheid van vestiging en vrij verkeer van kapitaal. In nauwe samenwerking met gemeenten bekijk ik praktijkcasussen en zal ik uw Kamer eind dit jaar informeren over een uitwerking.

2. Meer kansen voor starters en middeninkomens

Starters en middeninkomens kopen steeds minder vaak een woning in de grote stad. Door de schaarste stijgen prijzen, waardoor passende koopwoningen niet meer betaalbaar zijn. Ik vind het belangrijk dat de krappe steden veelzijdig zijn en toegankelijk blijven voor diverse groepen. Voor de huurmarkt heb ik daarvoor eerder een aantal maatregelen aangekondigd, zoals de differentiatie van de inkomensgrenzen voor de DAEB-sector en het beperken van de WOZ-waarde in het WWS.

Jongeren hebben steeds vaker een flexibel arbeidscontract als zij beginnen met werken. Deze flexibilisering heeft gevolgen voor de hypotheekverstrekking. Iemand die recent in loondienst is getreden, die nog geen drie jaar arbeidsverleden heeft en ook zonder intentieverklaring, heeft een inkomen waarvan de bestendigheid moeilijk is vast te stellen. De afgelopen jaren zijn in het kader van de Platform hypotheek twee initiatieven gestart om op een andere manier de bestendigheid van het inkomen te bepalen, waarbij ook gekeken wordt naar arbeidsmarktkansen en toekomstige verdien capaciteit. NHG start dit najaar een pilot waarin wordt toegewerkt naar één integraal instrument om het inkomen voor consumenten met een flexibel inkomen vast te stellen. Het is een belangrijke ontwikkeling dat NHG met partijen uit de hypothekensector werkt aan deze pilot zodat mensen met een flexibel inkomen, veelal starters op de woningmarkt, meer mogelijkheden krijgen om op verantwoorde wijze een hypotheek af te sluiten.

Starters betalen soms een hogere huur dan de maximaal toegestane hypotheeklasten. Dat leidt soms tot onbegrip over de als onnodig strikt gepercipieerde inkomensnormen. Ik heb al eerder geconcludeerd dat huurlasten niet één-op-één vergeleken kunnen worden met

⁶ Kamerstuk 32 847, nr. 498

hypotheeklasten. De eigenaar van een koopwoning heeft bijkomende lasten voor onderhoud, belastingen en verzekeringen die een huurder niet heeft. Daarnaast zijn de financiële en vermogensrisico's groter bij een koopwoning dan voor een huurwoning, mede omdat een hypotheek een langlopende financiële verplichting is. In het Platform hypotheek besteed ik aandacht aan dit onderwerp. Huurlasten kunnen meegewogen worden om maatwerk te onderbouwen. Bovendien is onlangs bekend geworden dat een hypotheekaanbieder start met een pilot waarbij een huurverklaring kan worden gebruikt in de onderbouwing voor verantwoorde hypotheekverstrekking. Ik volg deze pilot met interesse en ik heb de aanbieder gevraagd om de ervaringen met mij te delen.

3. Een redelijke vrije markt

Een woning moet een plek zijn waar iemand prettig thuiskomt en mag niet enkel dienen voor het halen van een snelle winst. Uiteraard hoort marktwerking erbij, maar wel in de vorm van een redelijke vrije markt. Ook mag de financiering van woningen niet tot hoge risico's leiden. Ik wil dat beleggers bijdragen aan een stabiele woningmarkt, ook wanneer het economisch slechter gaat.

Het kabinet heeft op 6 september jl. de contouren geschetst van een aanpassing van box 3 (Kamerstuk 35 026, nr. 74), waarin voor het eerst zal worden gerekend met de werkelijke verhouding van spaargeld, beleggingen en schulden per belastingplichtige. Hoewel deze aanpassing primair is gericht op het tegemoetkomen van spaarders, zullen beleggers – zoals beleggers in woningen – zwaarder worden belast in box 3. Schulden worden in het nieuwe box 3-stelsel niet meer gesaldeerd met de bezittingen, maar worden tegen een realistische rente aftrekbaar. Daardoor wordt het voor beleggers fiscaal minder aantrekkelijk om hun (woning)beleggingen in box 3 met schulden te financieren.

Ook kijk ik of de manier van financieren van verhuurwoningen aansluit bij een toekomstbestendige woningmarkt en overweeg ik om de maximale loan-to-value voor zogenaamde buy-to-let hypotheek te begrenzen. Dit doe ik in nauwe samenwerking met de Minister van Financiën. Verder heb ik heb uw Kamer, mede in het kader van de gewijzigde motie van de leden Dik-Faber en Ronnes⁷, toegezegd om samen met de Staatssecretaris van Financiën te verkennen of een differentiatie van de overdrachtsbelasting voor starters en voor beleggers op een doelmatige, doeltreffende en uitvoerbare wijze mogelijk is. Een onderzoeksbureau is gevraagd om dit kwantitatief en kwalitatief in beeld te brengen. Naar verwachting wordt dit onderzoek eind dit jaar afgerond en zal vervolgens een kabinetsreactie volgen.

Op dit moment wordt, in het kader van de bouwstenen voor de verbetering van het belastingstelsel, nader gekeken naar de toezegging aan het lid Omtzigt om onderzoek te doen naar een andere wijze van belastingheffing over huurinkomsten uit onroerende zaken⁸ en aan de toezegging aan het Eerste Kamerlid Ester om onderzoek te doen naar (het belasten van) inkomsten uit verhuur⁹. Bij deze en de hiervoor genoemde ontwikke-

⁷ Kamerstuk 32 847, nr. 504

⁸ Kamerstuk 35 026, nr. 62, p. 25.

⁹ Handelingen I 2018/19, nr. 8, item 8, p. 47.

lingen zal het kabinet in samenhang bezien in hoeverre een maatregel noodzakelijk en proportioneel is om een stapeling van maatregelen te voorkomen.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren

Toezegging aan het lid Ronnes tijdens het dertigledende debat over beleggers op de woningmarkt op 13 maart 2019

In maart jl. heb ik toegezegd uw Kamer nader te informeren over maatregelen in Estland waarmee buitenlandse beleggers geweerd zouden worden (Handelingen II 2018/19, nr. 62, item 16). In principe mag iedereen een woning kopen in Estland, er gelden wel enkele restricties. Zo zijn er in Estland restricties op aankopen van onroerende goederen die in gebruik zijn voor land- of bosbouw en meer dan tien hectare grond beslaan. Deze restrictie is niet van toepassing op personen of bedrijven van binnen de Europese Unie (EU) en van *contracting states* (personen of bedrijven uit de Europese Economische Ruimte of lid van de OESO). Hierbij geldt specifiek dat personen van derde landen, zijnde non-EU en/of non-contracting state, alleen recht hebben op het aankopen van onroerende goederen indien de lokale autoriteiten daar toestemming voor geven. Een andere restrictie in Estland is vanuit nationale veiligheidsoverwegingen, waardoor aankopen van onroerende goederen in grensgebieden door personen of bedrijven uit non-EU en/of non-contracting states gelimiteerd zijn.

In de geest van de toezegging die ik heb gedaan aan het lid Ronnes heb ik een bredere Europese oriëntatie gedaan. In de meeste Europese landen gelden restricties voor het aankopen van onroerend goederen vanuit nationale veiligheidsoverwegingen, hierbij gaat het wederom om grensgebieden of eilanden.

Een uitzondering is Denemarken. In Denemarken gelden restricties voor buitenlandse natuurlijke personen om een woning aan te schaffen. Denemarken stelt de eis dat de persoon een aangetoonde binding met Denemarken dient te hebben, in de Deense wet is daarbij aangegeven hoe dat geïnterpreteerd wordt. Denemarken bezit hierbij een speciale positie binnen de Europese Unie. De reden dat het in Denemarken is toegestaan, is omdat Denemarken deze regel al had voordat de Europese Economische Gemeenschap is gevormd. Daarmee hebben zij vanaf het begin een uitzonderingspositie verworven en behouden binnen de Europese Unie.

Zowel de situatie in Estland, waarbij met name natuurgebieden en grensgebieden een beperking kennen voor de verkoop van onroerende goederen aan personen of bedrijven uit non-EU en/of non-contracting states, als de in de EU unieke positie in Denemarken, zijn moeilijk te vergelijken met de situatie in Nederland. Vanwege Europese verdragen is een generiek verbod op investeringen door personen of bedrijven van binnen de EU in onroerende zaken in Nederland niet mogelijk. Het weren van buitenlandse beleggers van buiten de EU staat haaks op het gedachtegoed van het vrije verkeer van kapitaal. In Estland impliceert de geest van de wet dat het vooral om specifieke locaties, vanwege dreigingen in de grensgebieden, de overheid het ongewenst vindt om onroerend goed in buitenlandse handen te hebben. In Nederland is vanwege het insulaire karakter en de beperkingen om de woningvoorraad op de Waddeneilanden uit te breiden een vergunningensysteem op basis van de Huisvestingswet 2014 ingevoerd, daarbij gaat het om wie de woning in gebruik mag nemen. Dat mogen uitsluitend personen zijn die een economische of maatschappelijke binding hebben met het eiland. Zoals aangekondigd in mijn brief betrek ik in de evaluatie van de Huisvestingswet de bepaling over de woonruimteverdeling voor koopwoningen voor de rest van Nederland.

Mogelijkheden gemeenten voor regie op de woonruimteverdeling voor starters

De bijlage toont de opties die gemeente hebben om meer regie te hebben op de woonruimteverdeling. Zo geef ik mede invulling aan de motie van het lid Smeulders c.s.¹⁰ om te inventariseren welke wettelijke mogelijkheden er voor gemeenten zijn om de opkoop van woningen te voorkomen.

Woonvisie

Een gemeente kan in een woonvisie opnemen dat een bepaald percentage van de nieuwbouw of van (vrijkomende) huurwoningen van corporaties bestemd is voor starters. Ook middenhuur of andere huisvesting voor specifieke doelgroepen, zoals goedkope woningen voor jongeren, kan worden opgenomen in de woonvisie. De woonvisie is juridisch geen bindend document. Wel moet een woningcorporatie naar aanleiding van de woonvisie aangeven wat de bijdrage kan zijn voor het gemeentelijk woonbeleid. Dit bod vormt een opstap naar de prestatieafspraken.

Prestatieafspraken met woningcorporaties

Een gemeente, huurdersorganisatie en woningcorporatie kunnen met elkaar afspraken maken over o.a. de nieuwbouw van sociale huurwoningen en de huisvesting van bepaalde doelgroepen. Een gemeente kan zo via haar woonbeleid en de daarop geënte prestatieafspraken borgen dat het aanbod voor starters wordt vergroot, ook in de bestaande bouw. Bijvoorbeeld door maatregelen om doorstroming te stimuleren, het liberaliseren van dure huurwoningen van de DAEB naar de niet-DAEB, of de verkoop van woningen om vervolgens passende nieuwbouwwoningen voor de doelgroep te bouwen. Indien corporaties woningen verkopen kan via een kettingbeding worden opgenomen dat de koper de woning zelf moet bewonen, dat gaat vaak gepaard met een terugkooprecht voor de woningcorporatie en/of winstdeling bij doorverkoop door de bewoner.

Bestemmingsplan

Voor nieuwbouw kan de gemeente in het bestemmingsplan opnemen dat (een percentage van de) woningen in de categorie sociale koop en/of in de categorie middenhuur moeten worden gebouwd. In deze brief heb ik aangekondigd dat ik de bestemmingscategorie sociale koop aanpas. De bestemmingscategorie sociale koop houdt in dat de nieuwbouwwoning voor maximaal tien jaar behouden moet blijven in het koopsegment met een prijs tot de NHG-grens. Om te voorkomen dat een woning na de eerste verkoop buiten de categorie sociale koop valt kan een gemeente er een kwalitatieve verplichting aan koppelen. Ook maak ik een koppeling tussen de bestemmingscategorie sociale koop en de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken om de handhaafbaarheid van het instrument door gemeenten te ondersteunen. Met een bestemming middenhuur kan een woning met een aanvangshuurprijs voor ten minste tien jaar in het middenhuursegment worden behouden. Een projectontwikkelaar kan in geval van het gebruik van een bestemmingscategorie niets anders bouwen dan de in het bestemmingsplan opgenomen type woning op de desbetreffende bestemming.

¹⁰ Kamerstuk 32 847, nr. 496

Uitgifteovereenkomst of erfpachtovereenkomst

Als de grond in eigendom is van de gemeente, kunnen bij overdracht van de grond nadere voorwaarden worden vastgelegd in de privaatrechtelijke uitgifteovereenkomst of erfpachtovereenkomst. Voorwaarden kunnen bijvoorbeeld gaan over het aantal vierkante meters, de aanvangshuurprijs en de jaarlijkse huurverhoging, maar ook kan er een zelfbewoningsplicht en/of antispeculatiebeding voor koopwoningen in deze overeenkomsten worden opgenomen.

Anterieure overeenkomst

Een anterieure overeenkomst is een set van afspraken tussen betrokken partijen bij een bouwproject. De afspraken gaan over verschillende elementen, zoals een financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen, zolang de afspraken maar betrekking hebben op een concrete gebiedsontwikkeling. Gemeenten sluiten «anterieure overeenkomsten» met de grondeigenaar, een anterieure overeenkomst is derhalve ook mogelijk als een gemeente geen grond in eigendom heeft. De overeenkomst wordt afgesloten voorafgaand aan een wijziging van het bestemmingsplan. Een anterieure overeenkomst is privaatrechtelijk van aard en wordt gesloten op basis van vrijwilligheid. Gemeenten maken met een anterieure overeenkomst inhoudelijk dezelfde soort afspraken als in een gronduitgifte-overeenkomst of erfpachtovereenkomst. Wanneer er afspraken zijn gemaakt, past de gemeente het bestemmingsplan conform de anterieure overeenkomst aan, zodat kan worden gestart met de bouw.

Residueel grondbeleid

Een gemeente kan het aantrekkelijker maken om te bouwen voor een bepaalde doelgroep door residueel grondbeleid te voeren. Dan houdt een gemeente bij het bepalen van de grondwaarde rekening met de waarde van het object dat erop wordt gebouwd. Het is gebruikelijk dat een gemeente dat doet voor sociale huurwoningen, sociale koop, maar het kan ook voor middenhuur toegepast worden. Het valt aan te bevelen dat een gemeente «in ruil» voor een goedkope grondprijs aanvullende eisen stelt, zoals het voorrang geven aan een bepaalde doelgroep om als eerste te kopen (starters die een sociale huurwoning in de gemeente achterlaten bijvoorbeeld).

Woonplicht met antispeculatiebeding

In de nieuwbouw kan een gemeente een woonplicht¹¹ instellen, waarbij de koper van de woning voor enkele jaren daadwerkelijk zelf in het huis moet wonen. Met een antispeculatiebeding kan een gemeente regelen dat de woning niet verkocht mag worden binnen een bepaalde periode. Een woonplicht en antispeculatiebeding kunnen voor nieuwbouwwoningen tegelijkertijd, maar ook afzonderlijk ingevoerd worden door gemeenten. De gemeente kan verder sturen op activiteiten van beleggers door een *ontheffingsmogelijkheid* op te nemen, waardoor een deel van de koopwoningen met een zelfbewoningsplicht alsnog verhuurd kan worden, maar dan alleen na expliciete toestemming van een gemeente.

¹¹ In mijn brief van 9 november jl. Kamerstuk 32 847, nr. 440 is per abuis een koppeling gemaakt tussen een woonplicht en huisvestingsverordening, ook was niet duidelijk dat de woonplicht enkel betrekking heeft op de nieuwbouw. In de evaluatie van de Huisvestingswet betrek ik de woonruimteverdeling in de koopsector.

Starterslening Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn)

Een gemeente kan, samen met SVn, koopstarters een lening met gunstige voorwaarden aanbieden, waarmee het verschil tussen het inkomen van een starter en de benodigde hypothecaire lening wordt overbrugd. Met deze Starterlening worden er de eerste drie jaar geen maandlasten betaald. Na die drie jaar begint het betalen van rente en aflossing als het inkomen van de starter voldoende is gestegen. Op het moment dat de lasten niet gedragen kunnen worden, kan er een hertoets plaatsvinden. Ook kan (een deel van) de Starterslening op ieder moment boetevrij afgelost worden.

Vergunningstelsel splitsen, onttrekken of verkameren van woningen

In de bestaande bouw kan de huisvestingsverordening worden gebruikt om het splitsen of verkameren van woningen vergunningplichtig te maken. Hierdoor mogen woningen bijvoorbeeld niet zonder vergunning omgezet worden van zelfstandige in onzelfstandige woonruimten.

Toewijzen middenhuurwoningen aan het hiervoor aangewezen segment

Gemeenten kunnen borgen dat middenhuurwoningen terecht komen bij woningzoekenden die op dit segment zijn aangewezen. Dit doen zij door in de huisvestingsverordening de categorie middenhuur aan te wijzen, waarvoor dan een huisvestingsvergunning inzake woonruimteverdeling nodig is. Naast het aanwijzen van de woningen, moet ook worden vastgelegd aan welke groep woningzoekenden deze woningen bij voorrang moeten worden toegewezen. Deze criteria omschrijven waaraan een woningzoekende moet voldoen om voor de woning in aanmerking te komen, zoals een maximuminkomen of het aantal personen in het huishouden.

Efficiënt gebruik leegstaande panden

Een gemeente kan de bestemming van leegstaande gebouwen zonder woonbestemming wijzigen, zodat er bewoning kan worden gerealiseerd. Dit kan via een bestemmingswijziging, al dan niet met een specifieke bestemming voor goedkope koopwoningen of middenhuur. Ook zonder bestemmingswijziging kunnen leegstaande gebouwen een woonbestemming krijgen. Met een vergunning voor afwijkend gebruik kan tot tien jaar worden afgeweken van de bestemming.