

Initiatiefvoorstel ‘Versterkers middeldure koop’

PvdA Haarlem, GroenLinks Haarlem, CDA Haarlem & Actiepartij

Dion Heinis, Jasper Drost, Petra Oppenhuis & Danny van Leeuwen

December 2024

Inleiding: versterk de middeldure koop

In het derde kwartaal van 2024 was de gemiddelde verkoopprijs van een woning in de “Agglomeratie Haarlem” 644 duizend euro. De vierkantemeterprijs was 6.227 euro.¹ Om zo’n hoge hypotheek te kunnen krijgen zijn al bijna drie modale inkomens nodig. Veel Haarlemmers willen graag in Haarlem een woning kopen. Maar steeds vaker moeten zij afhaken. Zij blijven (ook duur) huren of verlaten de stad. Veel mensen die de stad draaiende houden, kunnen hier niet betaalbaar wonen. Dat is voor ons onaanvaardbaar. Een huis kopen in Haarlem mag niet iets zijn voor de lucky few.

De gemeente spant zich al in voor meer middeldure woningen. Vooral de nieuwbouw van middeldure huurwoningen gaat voorspoedig. Haarlem wil tot en met 2030 tienduizend woningen aan de stad toevoegen. Van de nieuwbouw wordt veertig procent een middeldure woning en bij voorkeur zijn dat koopwoningen.¹ In de Haarlemse woningbouwplannen worden steeds meer middeldure koopwoningen opgenomen en in een paar nieuwbouwprojecten worden al middeldure koopwoningen verkocht.

Op vrijdag 31 mei werd op initiatief van de gemeenteraad een raadsmarkt georganiseerd over middeldure koop. De inzichten uit de raadsmarkt zijn verwerkt in dit initiatiefvoorstel. Het voorstel gaat over hoe we de geplande nieuwbouwwoningen zo goed mogelijk benutten. Dit gebeurt met zes versterkers. We gaan in op voor wie we de middeldure koopwoningen bouwen. Wat ons betreft geven we voorrang aan woningzoekenden met een middeninkomen en een lokale, economische of maatschappelijke binding hebben met Haarlem. We willen middeldure koopwoningen niet alleen bereikbaar maken voor kleine huishoudens, maar ook voor gezinnen. Met dit initiatiefvoorstel beogen we tenslotte dat middeldure koopwoningen ook echt middelduur worden en zoveel mogelijk middelduur blijven. Om dit voor elkaar te krijgen formuleren we zes versterkers:

- Eerste versterker: middeldure koop, ook voor gezinnen
- Tweede versterker: voorrang als je binding hebt met Haarlem
- Derde versterker: middeldure koop voor middeninkomens
- Vierde versterker: vernieuw het anti-speculatiebeding
- Vijfde versterker: starterslening focussen op nieuwbouw en verkoop door corporaties
- Zesde versterker: middelduur ook echt middelduur

Analyse: middeldure koop in Haarlem en daarbuiten

Steeds meer dure koopwoningen

¹ Prijspeil 2024: 60% heeft een vrij op naam-prijs tot €321.961 en 40% een vrij op naam-prijs tussen €321.961 - €476.415.

Het regionale woononderzoek (WiMRA) uit 2023 laat zien dat de woningprijzen de afgelopen twee jaar verder zijn gestegen en dat een steeds kleiner deel van het aanbod huur- en koopwoningen betaalbaar is voor huishoudens met lage en middeninkomens. Koopwoningen met een WOZ-waarde onder 188 duizend euro zijn in alle deelregio's van de MRA nagenoeg verdwenen (in 2021 nog 3%). Het dure koopsegment is juist sterk gegroeid. In 2023 is 28% van alle woningen in de metropoolregio een koopwoning met een WOZ-waarde vanaf 438 duizend euro, terwijl dit in 2021 nog 17% was. In Haarlem is 39% van alle woningen een dure koopwoning, terwijl dit in 2021 nog 24% was.

Je hebt een inkomen van minstens 88 duizend euro nodig om een hypotheek van 438 duizend euro te kunnen krijgen. Het modaal inkomen in 2024 ligt volgens het Centraal Planbureau op 44 duizend euro bruto per jaar.ⁱⁱ Je hebt dus twee keer een modaal inkomen nodig om voor een woning met WOZ-waarde van 438 duizend euro.

Tabel 1: Mismatch tussen vraag en aanbod (WiMRA 2023)

Prijsklasse koopwoning	Vraag	Aanbod
WOZ < € 188.000	1%	0%
WOZ € 188.000 - 296.000	5%	2%
WOZ € 296.000 - 438.000	20%	11%
WOZ > € 438.000	39%	39%
Totaal	65%	52%

Het WiMRA laat zien dat van de huishoudens die in of naar Haarlem willen verhuizen (zeker + misschien), 65% zoekt naar een koopwoning. Er lijken voldoende woningen met een WOZ-waarde boven 438 duizend euro, maar in de lagere prijsklassen is een stevige mismatch zichtbaar. Voor elke koopwoning in die prijsklassen worden er twee gevraagd.

Gemeentelijk beleid

Het tekort aan middeldure koopwoningen is geen nieuw verschijnsel en de gemeente heeft beleid gericht op het zo betaalbaar mogelijk maken van bestaande woningen en toevoegen van nieuwe woningen.

Opkoopbescherming

Haarlem was bijvoorbeeld de eerste gemeente in Nederland die de opkoopbescherming invoerde. Als koper van een woning met een WOZ-waarde tot 476.415 euro moet je zelf in de woning gaan wonen (in een paar gevallen mag verhuren wel, met een vergunning).

Voorkeur voor koop in middensegment

Eind 2022 stelde de gemeenteraad nieuwe spelregels vast voor ontwikkelaars. Voor de 40% van de nieuw te bouwen woningen in het middensegment werd een voorkeur opgenomen voor koopwoningen in plaats van huurwoningen. Van alle nieuwbouw in het middensegment mag 60% laag middelduur en 40% hoog middelduur zijn. Voor lage middeldure koop geldt in 2024 een maximale vrij op naam-prijs van 321.961 euro en voor hoge middeldure koop geldt een maximale vrij op naam-prijs van 476.415 euro.

Het ideale middensegment zien we als een combinatie van koop, huur en wooncoöperaties. Onder woningzoekenden zien we een ruime voorkeur voor middeldure koop. Waarschijnlijk ook omdat er voor middenhuur geen hypotheekrenteaftrek is. Wonen is in Nederland verre van eigendomsneutraal.

In de "Evaluatie nota kaders en instrumenten sociale huur en middensegment" lees je dat er ten tijde van de evaluatie nauwelijks goedkope koopwoningen waren opgenomen in de plancapaciteit. Dit was vanuit duurzaam betaalbaarheidsperspectief geen slechte zaak, omdat een middeldure koopwoning zonder betaalbare koopconstructie vaak na de eerste doorverkoop alweer uit het betaalbare woningbouwsegment is verdwenen. De duurzame betaalbaarheid is inderdaad een zorg. In tal van gemeenten bleken goedbedoelde initiatieven met betaalbare koop een lot uit de loterij voor de eerste koper. Dat laat een recent voorbeeld uit Monnickendam bijvoorbeeld goed zien, waar de gekozen sociale koopconstructie op juridische bezwaren blijkt te stuiten.ⁱⁱⁱ

Middeldure koop in woningbouwplannen

Inmiddels heeft de voorkeur voor middeldure koop al voor veel meer middeldure koopwoningen in de plancapaciteit gezorgd.

Tabel 2: Middeldure koop in Haarlemse plancapaciteit (juli 2024)²

Vrij op naam-prijs	Aantal	Percentage van totaal
< € 274.000	1.087	7%
€ 274.000 - 390.000	1.665	10%
> € 390.000	812	5%
Totaal	3.564	22%

De 40-40-20-regel gaat zorgen voor een verdere toename van het aantal middeldure koopwoningen op termijn.

Bouwen voor een- en tweepersoonshuishoudens

Er zijn steeds meer middeldure koopwoningen in de plannen opgenomen. De woningen zijn doorgaans wel compact. De regels voor ontwikkelaars schrijven de volgende minimale oppervlakten voor:

- Lage middeldure koop: Minimaal de helft van de nieuw op te leveren woningen heeft een minimum oppervlakte van 60 m² gbo en de woningen zijn niet kleiner dan 50 m² gbo. De beoogde doelgroep van de lage middeldure koop heeft een inkomen tot anderhalf keer modaal.
- Hoge middeldure koop: Deze woningen zijn niet kleiner dan 60 m² gbo.

De woningen zijn daarmee prima geschikt voor veel een- en tweepersoonshuishoudens, maar erg klein voor gezinnen. Ontwikkelaar Hoorne rekende tijdens de raadsmarkt voor dat groter bouwen zorgt voor fors

² De (regionale) prijsklassen in de monitor plancapaciteit komen niet volledig overeen met de (lokale) prijsklassen uit de spelregels voor ontwikkelaars.

hogere bouwkosten. 10 m2 gbo extra kan een verschil in de vrij op naam-prijs betekenen van 30 tot 40 duizend euro.

Geleerde lessen uit recente nieuwbouwprojecten

Gelukkig blijft het niet alleen bij plannen. In twee recente projecten zijn al betaalbare woningen opgeleverd en verkocht. Het gaat om vier betaalbare woningen in Koningshof en de eerste tranche verkopen Schalkwijk Centrum Fase 2.

Koningshof

In het project Koningshof zijn vier "sociale koopwoningen" opgenomen. Meerdere aspirant-kopers namen contact op met de gemeenteraad. Zij werden geconfronteerd met hoge meerkosten. De kosten voor één woning waren niet ruim 366 duizend euro, maar ruim 475 duizend euro. De meerkosten bestonden uit bouwrente, verplicht meerwerk aan de badkamer en een parkeerplaats. Daarnaast moest er verplicht een warmtepomp worden gehuurd voor 122 euro per maand. Dat laatste gebeurt niet alleen in Haarlem. In april maakte Nieuwsuur een item waarin duidelijk werd dat de uiteindelijke prijs voor een nieuwbouwwoning fors hoger kan uitvallen dan de vrij op naam-prijs.^{iv} Dat komt omdat verwarmingsinstallaties niet in de vrij op naam-prijs worden opgenomen. Uit de analyse van Nieuwsuur blijkt dat het gaat om tientallen projecten in zeker twintig gemeenten. Het gevolg is dat er minder hypotheekruimte is en dat de woningen minder vaak voor de beoogde inkomensgroep beschikbaar zijn.

Schalkwijk Centrum Fase 2

In Schalkwijk Centrum Fase 2 ging het veel beter. Hoorne heeft daar een eerste blok koopwoningen in High 5 verkocht. Dat was even omschakelen; de woningen waren bedoeld om te verkopen aan een belegger. De belegger trok zich terug en daarom werd het plan bijgesteld. Dit kost meer tijd omdat er een langere verkoopperiode nodig is. Het uitgangspunt van Hoorne is dat de woningen zo compleet mogelijk worden opgeleverd. Bijkomende kosten zorgen voor minder leenruimte. Toch is ook hier een maandelijkse fee voor een collectief warmtesysteem van ongeveer 100 euro per maand. De starterslening bleek voor meerdere aspirant-kopers een uitkomst. Zonder startersleningen hadden zijn de woning niet kunnen financieren. De woningen werden voornamelijk verkocht aan woningzoekenden uit de regio Haarlem, groot Amsterdam en aan expats.

Zes versterkers

Eerste versterker: middeldure koop, ook voor gezinnen

De bedoeling is om middeldure koopwoningen niet alleen voor alleenstaanden en paren zonder kinderen bereikbaar te maken, maar ook voor gezinnen. Daarom zoeken we naar woningen met een groter gebruiksoppervlakte. Ontwikkelaar Hoorne maakte inzichtelijk dat 10 m2 extra gbo extra een verschil in de vrij op naam-prijs kan betekenen van 30 tot 40 duizend euro. Als we uitgaan van een middeldure koopwoning van 55 vierkante meter gbo voor 320 duizend euro, zorgt het vergroten naar 85 vierkante meter gbo tussen 90 en 120 duizend euro extra. Daarmee ontstaat een compacte gezinswoning, die ook niet voor alle gezinnen passend is. De beoogde doelgroep van de lage middeldure koop heeft een inkomen tot anderhalf keer modaal. Door de bouwkosten door te berekenen worden de woningen onbetaalbaar voor de beoogde inkomensgroep. Door de bouwkosten niet door te berekenen wordt de ontwikkeling financieel onhaalbaar. De gemeente investeert flink in de bouw van betaalbare woningen. Zo is er een aanjaagregeling voor sociale huurwoningen waarbij de gemeente tot 20 duizend euro per sociale huurwoning kan

subsiëren. Het financiële tekort dat hier ontstaat is fors groter. Ook de starterslening van maximaal 30 duizend euro kan het tekort niet overbruggen. Bovendien is er een grote opgave om te bouwen voor kleinere huishoudens. Het bouwen van grote woningen zorgt er ook voor dat er minder woningen gebouwd kunnen worden.

Meer nieuwbouw en meer verkoop corporatiewoningen

We stellen voor dat we een deel van de lage middeldure woningen in nieuwbouw omzetten in sociale huur. Voor elke woning die de corporaties in verhuur nemen (en niet eerder dan dat moment!) kunnen zij één extra sociale huurwoning met een sociale koopconstructie verkopen aan een gezin met een middeninkomen. De corporatievoorraad stamt nog grotendeels uit de tijd dat corporaties echte gezinshuisvesters waren. Dat zijn ze in steeds mindere mate. Vorig jaar wezen corporaties al 71% van alle vrijkomende sociale huurwoningen toe aan eenpersoonshuishoudens.^v Er is een enorm tekort aan sociale huurwoningen, maar tegelijkertijd is er ruimte in de bestaande sociale huurwoningen om beter te benutten. Doordat de corporaties kleinere woningen aankopen dan verkopen is het soms misschien zelf mogelijk om meer woningen aan te kopen dan te verkopen. Daarom is het belangrijk dat de gemeente erop stuit dat de verkoopopbrengsten volledig worden ingezet voor de bouw van nieuwe sociale huurwoningen. Dit zien we als een zeer wenselijk scenario, omdat de corporaties op dit moment niet kunnen voldoen aan de ambitie om het aantal sociale huurwoningen te laten stijgen naar tenminste 24 duizend in 2030. Dit is ook voor ontwikkelaars een fijne ontwikkeling. Zij kunnen voor een vaste prijs woningen verkopen aan één partij. Daarmee is er geen uitgebreid verkoopproces nodig wat de bouw kan vertragen en verkoopkosten scheelt. Ook geldt er een lagere parkeernorm voor sociale huurwoningen.

Sociale koopconstructies

In het vorige decennium verkochten de Haarlemse corporaties honderden woningen met sociale koopconstructies, zoals de Koopgarantregeling. Wanneer je een Koopgarantwoning koopt, betaal je een lagere prijs dan de marktwaarde. Bovendien heb je de garantie dat de corporatie of ontwikkelaar de woning binnen drie maanden van je terugkoopt (met hetzelfde kortingspercentage). De waardeontwikkeling deel je vervolgens met de corporatie. De sociale koopconstructies zoals Koopgarant werden minder populair bij corporaties. Dat kwam allereerst door de oplopende wachttijden voor sociale huur, maar ook doordat het beslag legt op de investeringsruimte van corporaties.^{vi} De beslaglegging op de investeringsruimte is oplosbaar. Het zou kunnen door regelgeving aan te passen, maar sneller is om gewoon niet met Koopgarant te werken. Er zijn meerdere alternatieven, zoals Koopstart, waarbij corporaties de woning niet hoeven terug te kopen, maar wel de winst delen. Hoewel de corporaties de woning niet terug hoeven te kopen, is het wel mogelijk om een tijdelijk terugkooprecht op te nemen in de Koopstart-bepalingen. Als de eerste koper de woning wil verkopen, zal zij of hij deze eerst aan de corporatie moeten aanbieden. Als een corporatie de woning terugkoopt kan deze opnieuw met een regeling zoals Koopstart verkocht worden. Hiermee kan de woning niet alleen voor de eerste koper, maar ook voor een volgende koper met een middeninkomen betaalbaar blijven.

Sneller toewerken naar een ongedeelde stad

De extra aankoop en verkoop zorgt ook voor portefeuillevernieuwing voor de Haarlemse corporaties. En het biedt een kans om verder te werken aan de ongedeelde stad. In wijken zoals Meerwijk (71% corporatiewoningen) en Slachthuiswijk (62% corporatiewoningen) kan het percentage sociale huur iets afnemen. In een aantal corporatiewijken zijn de woningprijzen lager dan het Haarlems gemiddelde. Op deze plekken is het mogelijk niet altijd nodig om een sociale koopconstructie in te zetten. De extra sociale huur komt bij voorkeur aan de westkant van het Spaarne, om bij te dragen aan de ongedeelde stad.

De extra verkoop maken we vervolgens mogelijk plaatsvindt in wijken met meer dan 40% sociale huurwoningen. De extra verkoop mag bovendien de verduurzamingsopgave van gebouwen of straten niet vertragen. Verkoop vindt daarom plaats na verduurzaming of met nadere afspraken daarover bij verkoop. Als laatste vragen wij de corporaties rekening te houden met het voorzieningenniveau. Verkoop van een nabij voorzieningen gelegen sociale huurwoning in ruil voor een kleinere woning ver weg van voorzieningen is onwenselijk.

Er kunnen mogelijkheden zijn of ontstaan in de huidige ontwikkelzones, maar ook op langere termijn. De VVD diende bij de behandeling van de meerjarenbegroting van 2024 een motie in om voor de kadernota van 2025 met een plan te komen op welke manier na 2030 de woningvoorraad kan worden uitgebreid. Ook in dit plan kan overwogen worden om de corporaties extra woningen te laten aankopen.

Doel: gemiddeld zo'n 50 lage middeldure koopwoningen voor gezinnen per jaar

Van alle huishoudens in Haarlem is ongeveer een derde een gezin met één of twee ouders. Het voorstel is om een derde van de lage middeldure koop beschikbaar te maken voor gezinnen. Het initiatiefvoorstel heeft uiteindelijk geen invloed op het aantal sociale huurwoningen of middeldure woningen dat toegevoegd wordt aan de stad. Die afspraken liggen vast in het coalitieakkoord. Wel voorkomen we een mismatch in vraag en aanbod en werken we sneller toe naar een ongedeelde stad. De verwachting is dat de werkwijze gemiddeld per jaar zo'n 50 extra lage middeldure koopwoningen voor gezinnen kan opleveren, uitgaande van een bouwproductie van 1.100 woningen per jaar in de verhouding 40-40-20. Voor het middensegment gaan we uit van ongeveer 50% middeldure koop. Om dit te bereiken nemen we iets meer sociale huurwoningen op in de woningbouwplannen en sturen we als gemeente (ongeveer) richting 45% sociale huur, 35% middelduur en 20% overig.

Financiële gevolgen

De verwachting is dat er geen financiële gevolgen voor de gemeente zijn. Mogelijk kan de gemeente wel als achtervang dienen als corporaties sociale koopconstructies inzetten. Of dit nodig blijkt hangt af van de sociale koopconstructie. Dit heeft dan als doel dat corporaties hun investeringscapaciteit niet verliezen. De verwachting en bedoeling is dat er voor corporaties een financieel neutraal effect kan ontstaan, afhankelijk van welke woningen worden verkocht en met welke korting.

Benodigde capaciteit

Voor de gemeente is capaciteit nodig om (prestatie)afspraken te maken met corporaties en om de corporaties te positioneren bij nieuwbouwprojecten. Maar er is vooral meer capaciteit nodig bij corporaties. Er moeten meer woningen worden aangekocht en verkocht. Het kan verstandig zijn om met één van de grote corporaties samen te werken in plaats van alle drie voor een efficiëntere uitvoering.

Uitvoering

Nieuwe afspraken beschrijven in de nieuwe woonvisie/het nieuwe volkshuisvestingsprogramma.

Voorstel: Onderzoek met de drie grote Haarlemse corporaties of extra aankoop van sociale huur mogelijk is in nieuwbouwprojecten. Het aantal extra aangekochte woningen mag in wijken met meer dan 40% sociale huur extra verkocht worden. De extra verkoopopbrengsten komen volledig ten goede aan de nieuwbouw van sociale huurwoningen. Om te zorgen dat de woningen betaalbaar zijn voor middeninkomens kan overwogen worden om een sociale koopconstructie in te zetten. Het doel is om op deze manier gemiddeld per jaar zo'n 50 extra lage middeldure koopwoningen bereikbaar te maken voor gezinnen. Door gebruik te maken van een terugkooprecht kunnen de middeldure koopwoningen ook voor

toekomstige kopers betaalbaar blijven. De corporaties volgen hierbij de algemene voorrangsregels voor middeldure koop die we bij de andere versterkers voorstellen.

Tweede versterker: voorrang als je binding hebt met Haarlem

Veel Haarlemmers verlaten Haarlem ongewild omdat zij geen betaalbare woning kunnen vinden. Ook veel mensen die in Haarlem werken hier geen betaalbare woning kunnen vinden. Door een aanpassing van de Huisvestingswet mogen gemeenten per 1 januari 2024 op maximaal de helft van de beschikbare huurwoningen én nieuwbouw koopwoningen tot 390 duizend euro voorrang kunnen geven aan mensen met een economische, maatschappelijke of lokale binding met de gemeente.

We stellen voor om deze voorrang maximaal in te gaan zetten. We zien dit als een crisismaatregel om starters en doorstromers met een binding met Haarlem beter te beschermen op de Haarlemse woningmarkt. In High 5 vonden ook woningzoekenden uit groot Amsterdam en expats een betaalbare koopwoning, zo vertelde Hoorne tijdens de Raadsmarkt. Als zij geen binding hebben met Haarlem is het voor ons aanvaardbaar als zij voorlopig niet op de eerste plek komen.

Een bijkomend voordeel is dat deze voorrang de druk op OV en wegen verlicht, doordat mensen kunnen wonen op de plek waar zij lokaal, economisch of maatschappelijk gebonden zijn. Ook kan de voorrang helpen om mensen met een onmisbaar beroep in bijvoorbeeld het onderwijs en de zorg aan te trekken.

Financiële gevolgen

De financiële gevolgen hangen af van de gekozen oplossing. Als gekozen wordt om een huisvestingsvergunning in te voeren, kunnen de kosten via leges gedekt worden. Als de voorrang in anterieure overeenkomsten wordt opgenomen, zijn er geen extra kosten voor aspirant-kopers.

Benodigde capaciteit

De inschatting is dat er 40 tot 60 uur nodig is voor het inrichten van het systeem. Het afgeven van een vergunning kost 80 minuten (als getoetst wordt aan de huidige huisvestingsvergunning). Voor het uurtarief mag uitgegaan worden van ongeveer 100 euro.

Uitvoering

Vastleggen in vernieuwde Huisvestingsverordening of vanaf 2025 vastleggen in nieuwe anterieure overeenkomsten.

Voorstel: Maak maximaal gebruik van de ruimte om middeldure koop in te zetten voor woningzoekenden met een binding met Haarlem. Pas de huisvestingsverordening hierop aan of leg afspraken met ontwikkelaars vast in de anterieure overeenkomst.

N.B. De Huisvestingsverordening wordt in de komende maanden vernieuwd. Mogelijk stelt het college al voorrang voor huishoudens met een lokale binding voor. Als dat gebeurt kan deze versterker vanzelfsprekend afvallen in het uiteindelijke initiatiefvoorstel.

Derde versterker: middeldure koop voor middeninkomens

De Huisvestingswet maakt het ook mogelijk om betaalbare koopwoningen met voorrang toe te wijzen aan woningzoekenden met een middeninkomen. We stellen voor om huishoudens met een middeninkomen ook voorrang te geven op middeldure koop. De gemeente Utrecht ging ons hierin al voor. Wie vanaf 1 juli 2024

daar een nieuwbouwwoning wil kopen met een verkoopprijs tot 390 duizend euro, heeft daarvoor een huisvestingsvergunning nodig. De gemeente verleent die vergunning als de koper een huishoudinkomen heeft dat niet hoger is dan de landelijke grens voor middeninkomens; 62.191 euro voor eenpersoonshuishoudens en 82.921 euro voor meerpersoonshuishoudens.^{vii} Daarmee borgt de gemeente dat betaalbare koopwoningen ook écht gaan naar de mensen voor wie ze bedoeld zijn: mensen met een middeninkomen. In het Haarlemse beleid is de lage middeldure koop gekoppeld aan anderhalf keer modaal: We stellen voor om net als in Utrecht de maximale inkomensgrenzen voor nieuwbouw middeldure koop toe te passen.

Financiële gevolgen

De financiële gevolgen hangen net als bij de vorige versterker af van de gekozen oplossing. Als gekozen wordt om een huisvestingsvergunning in te voeren, kunnen de kosten via leges gedekt worden. Als de voorrang in anterieure overeenkomsten wordt opgenomen, zijn er geen extra kosten voor aspirant-kopers.

Benodigde capaciteit

De inschatting is dat er nauwelijks of geen extra capaciteit nodig is ten opzichte van de tweede versterker.

Uitvoering

Vastleggen in vernieuwde Huisvestingsverordening of vanaf 2025 vastleggen in nieuwe anterieure overeenkomsten.

Voorstel: Geef voor middeldure koopwoningen tot 390 duizend euro voorrang aan middeninkomens, naar voorbeeld van de gemeente Utrecht.

Vierde versterker: vernieuw het anti-speculatiebeding

Op het moment dat de vrij op naam-prijs onder de marktprijs ligt, vereist de gemeente nu al dat er een anti-speculatiebeding geldt. Deze verplichting wordt opgenomen in anterieure overeenkomsten. Voor het project Koningshof was een termijn van twintig jaar opgenomen, die uiteindelijk verlaagd is naar tien jaar. In een recentere anterieure overeenkomst (voor het project Rootz) is een termijn van tien jaar opgenomen.

In de anterieure overeenkomst is niet uitgewerkt wat het anti-speculatiebegin precies inhoudt. In een rapport hanteert onderzoeksbureau Rebel de volgende definitie voor een anti-speculatiebeding:

“Een anti-speculatiebeding is een niet gedefinieerde term die in de praktijk verschillend wordt gehanteerd. De kern is dat het een bepaling is in een koopcontract waarin voor een bepaalde termijn beperkende voorwaarden zijn opgenomen. Deze beperkende voorwaarden betreffen ofwel een verkoopverbod ofwel een verhuurverbod of beiden. [...] Wanneer niet aan de voorwaarden wordt voldaan, wordt over het algemeen een boete opgelegd.”^{viii}

Het onderzoek van Rebel laat zien dat in Haarlem een lange termijn geldt voor een anti-speculatiebeding. Hoewel er geen wettelijke beperkingen aan de termijn zijn, zijn termijnen langer dan vijf jaar niet erg gangbaar. Dat komt omdat de inzet van een anti-speculatiebeding ook duidelijke nadelen heeft. De vrijheid van huishoudens om door te stromen wordt bijvoorbeeld beperkt. In dit initiatiefvoorstel is duidelijk geworden dat de middeldure koopwoningen in Haarlem over het algemeen klein zijn. Zo’n woning kan nu passend zijn, maar na een paar jaar misschien niet meer. Omdat het gaat om woningen onder de marktprijs

verkocht worden is het wel wenselijk om een anti-speculatiebeding met een flinke termijn op te nemen. We stellen voor om de volgende uitgangspunten te hanteren voor een anti-speculatiebeding:

- Een kettingbeding van tien jaar. Bij voortijdige verkoop: Vast bedrag of deel van de verkoopwinst afdragen aan gemeente. Deze boete kan variëren van honderd procent in het eerste jaar tot tien procent in het laatste jaar. Waarbij winst wordt berekend als het bedrag dat de woning bij verkoop oplevert minus het aankoopbedrag.
- Een kettingbeding van vijftientwintig jaar. Bij verhuur: forse boete (vijftig euro per dag). We kiezen hier voor een ruimere termijn om "leave to let" te voorkomen.

In het anti-speculatiebeding kan een hardheidsclausule worden opgenomen voor bijzondere en klemmende omstandigheden. Toch is de verwachting dat deze niet vaak ingezet hoeft te worden. De verkoper mag immers een toenemend deel van de winst houden.

Financiële gevolgen

Het vernieuwde anti-speculatiebeding kan door de boetes een positief financieel effect hebben voor de gemeente, al is het niet de bedoeling om inkomsten te genereren door het anti-speculatiebeding. Eventuele afdrachten kunnen weer worden ingezet voor de bouw van nieuwe betaalbare woningen.

Benodigde capaciteit

De woningen met anti-speculatiebeding moeten worden geregistreerd, net als veel andere woningen waarover prijsafspraken zijn gemaakt. Rebel geeft aan dat handhaving is een aandachtspunt (zeker handhaving van het verhuurverbod) maar dat er ook bij minder handhaving er een preventieve werking uitgaat van een anti-speculatiebeding. Voor het innen van afdrachten is enige capaciteit nodig.

Uitvoering

Vanaf 2025 vastleggen in nieuwe anterieure overeenkomsten.

Vorstel: Vernieuw het anti-speculatiebeding en blijf het inzetten op het moment dat de vrij op naam-prijs lager dan de marktprijs ligt. Maak onderscheid tussen voortijdige verkoop en verhuur. Leg de boetes en afdracht aan de gemeente expliciet vast in anterieure overeenkomsten.

Vijfde versterker: starterslening focussen op nieuwbouw en verkoop door corporaties

Haarlem biedt sinds 2008 startersleningen aan. In de context van die tijd begrijpen we waarom het is ingevoerd. De kredietcrisis zorgde ervoor dat woningen "onder water" kwamen te staan. De starterslening is een prima maatregel om de vraag aan te wakkeren. Maar inmiddels is er al lang niet meer te weinig vraag naar betaalbare koopwoningen, maar juist veel te weinig aanbod. De starterslening is nu een groot en onnodig cadeau aan Haarlemse woningeigenaren, omdat starters onderling concurreren voor dezelfde woningen. Die concurrentie mondt uit in een hogere overwaarde voor woningeigenaren en een (nog) hogere schuld voor de starter. Dat is niet de bedoeling.

Toch zien we dat de starterslening voor meerdere woningzoekende hét verschil maakte in Centrum Schalkwijk fase 2. We zien de inzet van de starterslening op deze plek als minder problematisch omdat de prijs vaststaat. Hetzelfde geldt voor woningen met een sociale koopconstructie van de corporaties. Tijdens de raadsmarkt gaf RIGO ook aan dat verschillende gemeenten kiezen voor een meer gerichte inzet van de starterslening.

Tijdens de raadsmarkt ging het ook over het Nationaal fonds voor betaalbare koopwoningen. Ontwikkelaars kunnen bij het fonds een aanvraag voor kopersondersteuning indienen, waarmee woningen voor een lagere prijs dan de marktwaarde aan de starter kunnen worden verkocht. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de al bestaande Koopstart-regeling. Dit kan een meer voor de hand liggende optie zijn dan inzet van de starterslening.

Financiële gevolgen

We passen het plafond voor de starterslening op dit moment niet aan. Het kan wel langer duren voordat we het plafond bereiken.

Benodigde capaciteit

Geen extra capaciteit nodig. Mogelijk zelfs iets minder doordat het iets langer kan duren voordat het vastgestelde plafond wordt bereikt.

Uitvoering

In 2025 de starterslening vernieuwen, na afronding van de (prestatie)afspraken met corporaties over sociale koopconstructies.

Voorstel: Focus de starterslening op nieuwbouw en verkoop door corporaties.

Zesde versterker: middelduur ook echt middelduur

Het laatste voorstel gaat over meerkosten van nieuwbouwwoningen. In Koningshof werden de uiteindelijke kosten voor een van de woningen niet ruim 366 duizend euro, maar ruim 475 duizend euro. Daarnaast moest er verplicht een warmtepomp worden gehuurd voor 122 euro per maand. Dat is onaanvaardbaar. We stellen voor dat de gemeente straks duidelijk vastlegt wat er in binnen de vrij op naam-prijs valt.

- De bouwrente voor het project Koningshof was ongebruikelijk hoog. We stellen voor om een maximum te bepalen en vast te leggen in anterieure overeenkomsten.
- Verplicht meerwerk aan badkamers is iets wat overduidelijk binnen de vrij op naam-prijs moet vallen.
- Voor de autoparkeerplaats zien we dat anders. Aspirant-kopers zouden in vergunninggebied moeten kunnen afzien van de aankoop van een autoparkeerplaats én een parkeervergunning.
- Als het gaat om het energiesysteem, dan snappen we dat er soms een maandelijks fee nodig is. Voor nieuwe projecten stellen we voor dat de verminderde leenruimte in mindering wordt gebracht op de vrij op naam-prijs.

Op het moment dat de vrij op naam-prijs onder de marktwaarde ligt, is het belangrijk dat er wordt verkocht met een anti-speculatiebeding en een zelfbewoningsplicht. Dit is al de praktijk en daarom geen onderdeel van het initiatiefvoorstel.

Financiële gevolgen

Er zijn financiële gevolgen voor ontwikkelaars. Op de korte termijn kunnen de voorwaarden zorgen voor een financieel tekort. Op de langere termijn moeten de voorwaarden zorgen voor lagere grondprijzen.

Benodigde capaciteit

De voorwaarden moeten worden vertaald in een artikel voor de anterieure overeenkomst. De verwachting is dat dit binnen de bestaande capaciteit kan worden opgelost.

Uitvoering

Vanaf 2025 vastleggen in nieuwe anterieure overeenkomsten.

Voorstel: Zorg voor grip op de vrij op naam-prijs via de anterieure overeenkomst.

Implementatie

Het initiatiefvoorstel kan binnen de bestaande capaciteit worden uitgevoerd door vooral aansluiting te zoeken bij lopende trajecten. Om deze reden verloopt de implementatie gefaseerd in 2025.

Noten

ⁱ *NVM Woningmarkt kwartaalcijfers Agglomeratie Haarlem | 3e kwartaal 2024.* (2024). https://www.nvm.nl/media/oatm10ms/marktoverzicht-regio-agglomeratie-haarlem-3e-kwartaal-2024.pdf?_gl=1*1fcjyfu*_up*MQ..&gclid=CjwKCAjwyfe4BhAWEiwAkIL8sAR6EOJZ6uWYq2H6qu-RmG8IP8cZVhndLRreAjuQuAU9hpY2g18WLB0Cb_EQAvD_BwE

ⁱⁱ *AugustusRaming 2023 (CMEV 2024).* (z.d.). Centraal Planbureau. <https://www.cpb.nl/augustusraming-2023>

ⁱⁱⁱ *Sociale koopwoningen betaalbaar houden is nog niet zo eenvoudig, zo blijkt in Monnickendam | NUL20.* (2024, 7 augustus). <https://www.nul20.nl/sociale-koopwoningen-betaalbaar-houden-nog-niet-zo-eenvoudig-zo-blijkt-monnickendam>

^{iv} *Nieuwbouwhuis blijkt na aankoop fors duurder door verplicht energiesysteem | NOS.* (2024, 30 maart). <https://nos.nl/nieuwsuur/artikel/2514785-nieuwbouwhuis-blijkt-na-aankoop-fors-duurder-door-verplicht-energiesysteem>

^v *Veel woningen met (te) weinig bewoners: corporaties willen vaker huizen delen | NOS.* (2024, 11 april). <https://nos.nl/artikel/2516324-veel-woningen-met-te-weinig-bewoners-corporaties-willen-vaker-huizen-delen>

^{vi} *Strengere regels zitten sociale koop dwars | Binnenlands Bestuur* (2022, 25 augustus). <https://www.binnenlandsbestuur.nl/ruimte-en-milieu/versoepel-strakke-boekhoudregels>

^{vii} Gemeente Utrecht. (2024, 4 maart). *Utrecht komt met aangepaste Huisvestingsverordening | gemeente Utrecht.* <https://www.utrecht.nl/nieuws/nieuwsbericht-gemeente-utrecht/utrecht-komt-met-aangepaste-huisvestingsverordening>

^{viii} Gemeente Amsterdam. (2019, 30 september). *Instrumenten Anti-speculatiebeding en huurkoop* https://openresearch.amsterdam/image/2020/2/3/anti_speculatiebeding_en_huurkoop_rebelrapport.pdf