

Wie betaalt de rekening, jij of ik?

*Onderzoek naar de effecten van een verplicht
aandeel sociaal bij nieuwbouw*

Masterscriptie Master City Developer
Kasimir Hagendoorn

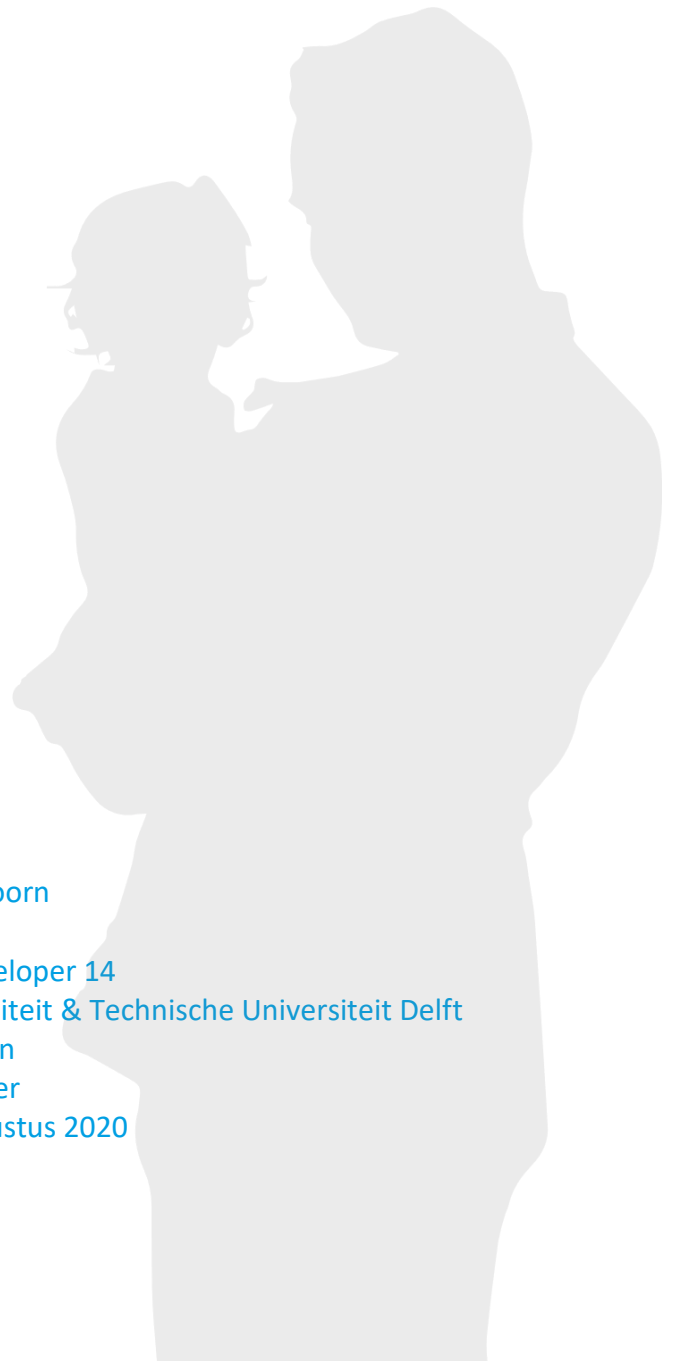
28 augustus 2020

‘WIE MOOI WIL ZIJN MOET PIJN LIJDEN’

Een afweging tussen beleidsdoelstellingen en
grondwaarde.

Uit: Interview Michel van Rhee

Naam:	Kasimir Hagendoorn
Studentnummer:	489429
Opleiding:	Master City Developer 14
Universiteit:	Erasmus Universiteit & Technische Universiteit Delft
Begeleiding:	drs. J. van Haaren
Tweede beoordelaar:	dr. M.E.A. Haffner
Plaats en datum:	Utrecht, 28 augustus 2020



Inhoudsopgave

1 Voorwoord	5
2 Samenvatting	6
3 Inleiding	8
3.1 De betaalbaarheid en toegankelijkheid van de stad staan onder druk	8
3.2 Het verkrijgen van inzicht in het functioneren van de (sociale) woningmarkt	10
3.3 Onderzoeksopzet	11
3.4 Afbakening	12
3.5 Leeswijzer	13
4 Literatuurstudie	14
4.1 Achtergrond woningmarkt Nederland	14
4.2 De werking van de vastgoedmarkt: een analytisch kader	23
4.3 Conclusie literatuurstudie	33
5 Onderzoeksmethodiek	37
5.1 Onderzoeksfilosofie	37
5.2 Onderzoeksstrategie en -methoden	38
6 Uitwerking casestudies	40
6.1 Instrumentarium gemeenten	40
6.2 Casus Amersfoort	42
6.3 Casus Assen	48
6.4 Casus 's-Hertogenbosch	53
6.5 Casus Utrecht	58
6.6 Cross-case analyse	64
7 Analyse en synthese	70
7.1 Algemeen	70
7.2 Confrontatie empirie - theorie	72
8 Conclusie, aanbevelingen en reflectie	75
8.1 Conclusies	75
8.2 Aanbevelingen ten behoeve van de praktijk	76
8.3 Reflectie op het onderzoek en onderzoeksagenda	77
8.4 Persoonlijke reflectie	78
9 Literatuurlijst	79
10 Bijlagen	85
10.1 Begrippenlijst	85

10.2 Lijst van geïnterviewde personen	86
10.3 Interview outline en protocol	87
10.4 Interview verslagen	92
10.5 Inventarisatie beleid G40 gemeenten	93

1 Voorwoord

Het is drie jaar geleden dat ik begon met de Master City Developer. Een moment dat voor mij een nieuwe reis betekende. Op onderzoek uit naar hoe de stad werkt, naar hoe je strategisch kan sturen. Deze scriptie is een mooie afsluiting hiervan.

Het onderwerp voor mijn scriptie kwam na de nodige discussies met collega's over de financiële haalbaarheid van projecten door de stapeling van eisen en de gevolgen daarvan. In Amsterdam zag je dat nieuwbouw studio's van 40 m² voor € 720,- verhuurd werden en daarbij gelabeld zijn als sociale huurwoningen. Zulke ontwikkelingen leggen naar mijn mening een enorme bom onder de toekomstvastheid van woningen en de leefbaarheid van de stad. Reden voor mij om in dit onderwerp te duiken.

Uiteraard is een voorwoord niet compleet zonder een dankwoord. Allereerst wil ik Procap bedanken. Door mee te denken met wat ik wilde en wat mij zou helpen naar de toekomst toe. Door het mogelijk maken van mijn ambitie om weer te gaan studeren, daar ruimte voor te bieden en te het kunnen sparren met collega's.

Ook ontkom ik er niet aan om mijn begeleider, Jeroen van Haaren, te bedanken. De fijne wisselwerking, constructieve input en het kunnen sparren en daar ook de tijd voor te nemen hebben een wezenlijke bijdrage geleverd aan deze scriptie.

Tot slot wil ik mijn dank uitspreken richting mijn familie en in het bijzonder Pia, mijn verloofde. Door haar begrip en de steun tijdens de gehele studie heb ik mij nooit bezwaard gevoeld dat ik zoveel tijd in mijn studie heb gestoken en minder tijd voor ons had. Met deze laatste woorden komt nu de tijd dat daar verandering in komt.

Kasimir Hagendoorn

Utrecht, 28 augustus 2020

2 Samenvatting

Welke effecten heeft het reguleren van de woningbouwprogrammering door gemeenten op de kenmerken van het woningbouwprogramma en de haalbaarheid van het programma? Een vraag die voortkomt uit het gegeven dat gemeenten tegenwoordig steeds vaker een percentage sociale woningbouw verplicht stellen bij ontwikkelingen. Dit heeft effecten op het totale programma en op de invulling van de sociale huisvestingsopgave in het bijzonder. Uit dit onderzoek komt naar voren dat het voorschrijven van sociale woningbouw leidt tot het ernstig beperken van de totale woningmarkt en leidt tot het verleggen van de rekening (zie 8.1 Conclusies)

Door middel van een (internationale) literatuurstudie en casestudies is inzicht verkregen in de werking van de woningmarkt en de effecten van onder andere huurregulering. Zo blijkt uit een analyse van DiPasquale en Wheaton (1992) dat regulering leidt tot minder productie (zie 4.2). De diverse beleidsmaatregelen op de (sociale) woningmarkt, die in de kern bedoeld zijn om marktfalen te compenseren, versterken juist bestaande mechanismen op de woningmarkt. Zo zorgt de huurprijsregulering en de daaruit voortvloeiende lagere inkomsten voor een demping van de productie, beperkt de verhuurderheffing de investeringsmogelijkheden en is bovendien sprake van stijgende bouwkosten.

De effecten van de beperkingen in de productie van sociale woningen komen het sterkst naar voren in projecten waarbij de grond in eigendom is van private partijen. Subsidiering van sociale woningbouw via de grondaankoop is dan niet voor de hand liggend. Daarnaast is het de vraag of het wenselijk is dat gronden in publiek eigendom structureel worden benut als subsidie instrument. Breder beschouwd betekent dit namelijk dat lokale middelen, indirect via de verhuurderheffing, worden teruggesluisd naar nationaal niveau. Dat is verbazend juist in tijden van een decentraliserend ruimtelijkeordeningsbeleid.

Naast het voorschrijven van sociale huurwoningen hebben gemeenten meerdere opgaven. Er is daardoor vaak sprake van het stapelen van ambities. Het gaat dan bijvoorbeeld om extra duurzaamheidseisen en voorkeur voor binnenstedelijke herontwikkeling. Het bouwen van sociale huurwoningen was al niet makkelijk, de stapeling bemoeilijkt het nog verder. De kosten gemoeid met deze opgaven maken de businesscase van de ontwikkeling van sociale huur woningen (nog) minder haalbaar.

De combinatie van beperkende factoren zorgt ervoor dat er een markt ontstaat die 'op slot' zit, tenzij er concessies worden gedaan door de betrokken partijen. Uit de casestudies blijkt dat onder meer gemeenten bereid zijn om lagere (sociale) grondprijzen te hanteren, dat corporaties een aanpassing van de rendementseis accepteren (tot soms een negatief rendement) en dat geaccepteerd wordt dat de stichtingskosten verlaagd worden door een programma van een lagere kwaliteit (zie hiervoor onder meer paragrafen 4.2, 6.6 en 7.1). De eisen en ambities van gemeenten hebben zo op verschillende manieren effecten op de woningmarkt en leiden tot verschillende opgaven. De effecten zijn samen te vatten in de volgende drie effecten:

- Aanpassen rendementseisen door corporaties;
- Aanpassen van het programma;
- Aanpassen van de prijzen.

Het aanpassen van de rendementseis door een corporatie is een bewuste keuze van de corporaties om een ontwikkeling mogelijk te maken. Ze zijn bereid om soms meer te betalen voor woningen of accepteren bewust een lager rendement. Dit gaat op de langere termijn ten koste van toekomstige ontwikkelingen en dus alle huurders. De lagere rendementen moeten immers ergens gecompenseerd worden. Ook het inboeten op het vermogen van de corporatie valt hieronder, dit vermindert namelijk de toekomstige investeringsmogelijkheden in nieuwbouw.

Het tweede effect betreft het aanpassen van het programma. Marktpartijen optimaliseren het programma en dit uit zich meestal in woningen die gemiddeld genomen kleiner worden en aanpassing van de kwaliteit

(materialisering). In verschillende gemeenten uit de casestudies is hierop al geanticipeerd en heeft de gemeente het beleid aangepast en minimale woninggroottes voorgeschreven bij een bepaalde huur. Interessant in relatie tot het aanpassen van de kwaliteit is dat corporaties soms afwijken van hun eigen programma van eisen en een lagere kwaliteit van de woningen accepteren om de bouwkosten te drukken. Dit is negatief voor de toekomstige huurders in het project.

Het laatste effect betreft het aanpassen van de prijzen. Dit effect treedt op in de vrijesector huur- en koopmarkt. Hier worden de lagere opbrengsten door het verplichte aandeel sociaal en de extra kosten voor de ambities gecompenseerd. Zo worden de woningen kleiner en de prijzen gaan omhoog. De gemeente anticipeert ook hier weer op. De extra voorwaarden leiden vervolgens tot een nog grotere druk op de haalbaarheid, verdere optimalisaties en uiteindelijk tot het op slot zetten van de woningmarkt.

Dit onderzoek leidt dan ook tot aanbevelingen langs twee lijnen. Ten eerste, een grondige hervorming van de woningmarkt in bredere zin, op nationaal niveau. Diverse onderzoeken pleiten hier al langer voor, zie onder meer Boelhouwer en Schiffer (2016) en Vlak et al, (2017), maar dit onderzoek laat langs een andere weg zien dat het huidige beleid marktfalen niet aanpakt, maar juist de bestaande mechanismen versterkt.

De tweede lijn betreft de samenwerking tussen de partijen die actief zijn in de huidige gebiedsontwikkeling. De hervorming van de markt zal namelijk niet eenvoudig georganiseerd zijn. Het komt er daarom op neer dat gemeenten, ontwikkelaars en corporaties een houding moeten aannemen die opener en transparanter is. Zo kunnen gemeenten meer maatwerk toepassen en wel overwogen afwegingen maken ten aanzien van het beleid. Het verdient daarbij de aanbeveling dat een gemeente een bandbreedte hanteert met betrekking tot de belangrijkste (beleids)voorwaarden. Marktpartijen dienen daarnaast meer openheid te geven over de businesscase en te laten zien waar het knelt, zodat samen onderbouwde afwegingen gemaakt kunnen worden. Zie verder paragraaf 8.2 voor andere aanbevelingen.

Deze scriptie begint daarom met het citaat: 'Wie mooi wil zijn moet pijn lijden', er had ook kunnen staan 'in het huidige klimaat is sociale gebiedsontwikkeling financieel niet haalbaar, dus we moeten de rekening zo transparant mogelijk verdelen'. Dit onderzoek levert een bijdrage aan de uitgangspunten die nodig zijn om deze discussie mogelijk te maken.

3 Inleiding

3.1 De betaalbaarheid en toegankelijkheid van de stad staan onder druk

Nederland heeft een bijzondere woningmarkt. Het aandeel sociale woningbouw is relatief hoog in vergelijking tot andere landen in Europa (Kempen & Priemus, 2002, p. 237). Het aandeel sociale woningbouw in de totale Nederlandse woningvoorraad neemt echter af (ten Teije, 2019, p. 1). Dit heeft onder meer te maken met Europees en nationaal beleid en komt ook voort uit het gedrag van woningcorporaties. Zo is begin jaren '10 veel om de sector te doen geweest vanwege miststanden. De Tweede Kamer stelde in 2013 zelfs een parlementaire enquête in naar het functioneren van woningcorporaties.

Aanleiding voor de enquête waren de misstanden bij corporaties, waarvan een Maserati als dienstwagen en de derivatencontracten van Vestia bekende voorbeelden zijn. In het hoofdrapport van de enquêtecommissie wordt gesteld dat dit kwam door doorgeslagen ambities en zonnekoninggedrag, dit resulteerde in megalomane projecten, speculatieve vastgoed- en grondtransacties, creatief boekhouden, zelfverrijking of zelfs frauduleus handelen (van Vliet & Esmeijer, 2014, pp. 5, 9). Mede als gevolg hiervan werden de teugels van de corporatiesector aangehaald. De sector moest zich weer focussen waarvoor ze zijn toegelaten: het huisvesten van mensen met lagere inkomen. Zo werden onder meer de verhuurderheffing in 2013, de Woningwet in 2015 met de focus op DAEB-activiteiten en het passend toewijzen in 2016 ingevoerd (Aedes, 2019a, 2019b). Daarnaast werd de Autoriteit woningcorporaties (Aw) opgericht. Zij houdt toezicht op het gedrag van corporaties en hun financiële beheer.

De excessen zijn mede als gevolg van het beleid en het invoeren van Aw verleden tijd. Het aanhalen van de teugels heeft echter ook zijn impact gehad. Zo stopten investeringen in leefbaarheidsprojecten en is de nieuwbouw van sociale huurwoningen door de overheidsingrepen naar een dieptepunt gegaan, aldus onderzoek van Aedes. Het totale aantal sociale huurwoningen is de afgelopen vijf jaar zelfs afgenomen met 100.000 woningen. “We hebben meer sociale huurwoningen nodig” is dan ook een passende kreet van onderzoeker Cody Hochstenbach in een artikel van het Algemeen Dagblad over de woningnood in Nederland (ten Teije, 2019, p. 4). Uit cijfers van Capital Value blijkt dat het tekort 92.000 sociale huurwoningen betreft in 2023 als het aanbod achterblijft bij de vraag (Capital Value, 2019, p. 6).

De Rijksoverheid onderkent dat er sprake is van grote krapte op woningmarkt (Ministerie van Financiën, 2019a, p. 14). Het woningtekort speelt in het bijzonder in de Randstad, maar ook in grote steden buiten de Randstad, zoals Groningen, Nijmegen en 's-Hertogenbosch. Door de populariteit van de stad staat de betaalbaarheid van het wonen in de stad onder druk. Gevolgen zijn onder meer stijgende prijzen van koop- en vrijesectorhuurwoningen en lange wachtlijsten voor sociale huurwoningen. In de Miljoenennota 2020 wordt daarom onder meer 1 miljard euro gereserveerd als rijksbijdrage om in zogenaamde ‘schaarste gebieden’, de stedelijke regio's, betaalbare woningen te bouwen (Ministerie van Financiën, 2019a, p. 32). Deze regio's hebben te maken met grote woningtekorten. De betaalbaarheid van de stad is daarmee een actueel en relevant thema. Is de stad nog wel toegankelijk voor iedereen?

3.1.1 De zorgplicht van de overheid

Het onderwerp van een betaalbare en toegankelijke stad is niet alleen een onderwerp dat speelt in Nederland. Door verstedelijking, worstelen steden wereldwijd met het vraagstuk van voldoende betaalbare woningen. Bij te weinig aanbod moeten mensen die afhankelijk zijn van sociale woningbouw een buitenproportioneel gedeelte van hun inkomen besteden aan wonen of aan reizen (World Economic Forum, 2019, p. 3). De groei van de stad heeft onder meer te maken met de economische aantrekkelijkheid ervan. Andersom geldt hetzelfde: economische groei wordt weer versterkt door de groei van de bevolking. In het boek “The Triumph of the City” schetst Glaeser (2011) het belang van het realiseren van voldoende woningbouw, omdat anders de ‘productive workers’ huisvesting niet meer kunnen betalen en dat remt de groei van de stad.

In Nederland heeft de overheid een zorgplicht in het zorgen voor voldoende woongelegenheden. In de Grondwet is vastgelegd dat volgens artikel 22: 'bevordering van voldoende woongelegenheden voorwerp is van zorg der overheid'. Wonen wordt in Nederland dus gezien als een recht. Grander stelt dat dit betekent of tot gevolg heeft dat er een relatie is tussen de woningmarkt en de welvaartstaat vanwege het algemene belang van wonen (Grander, 2017, p. 337). Uit onderzoek van Bengtsson blijkt dit ook uit het woonbeleid van Westerse landen. Het recht op een huis is een politiek onderwerp. Het wordt als legitimering gebruikt voor overheidshandelen om correcties uit voeren op de woningmarkt (Bengtsson, 2001, p. 273). De stellingname is dat in een ongereguleerde markt niet iedereen toegang heeft tot een huis voor een aanvaardbare prijs en met voldoende kwaliteit (Bengtsson, 2001, p. 258). Door de eigenschappen van vastgoed, zoals de heterogeniteit en lange bouwtijd, wordt marktfalen namelijk in de hand gewerkt. Daardoor kan een tekort aan betaalbare woningen voor bepaalde bevolkingsgroepen ontstaan. Beleid kan eraan bijdragen om dit te corrigeren (Jonkman & Janssen-Jansen, 2018, p. 354).

Op nationaal niveau heeft het Rijk in de Nationale woonagenda 2018-2021 de ambitie vastgelegd om tot 2025 de productie van woningen te versnellen en vergroten, zodat jaarlijks 75.000 woningen bijgebouwd gaan worden (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2018a, p. 12). Het Rijk wil daarmee inzetten op verbetering van de toegankelijkheid en daarmee de betaalbaarheid van de woningmarkt. Steden zijn door de toenemende vraag naar woningen en als gevolg daarvan stijgende woningprijzen minder toegankelijk geworden (Hekwolter of Hekhuis et al., 2017, p. 51; Jonkman & Janssen-Jansen, 2018, p. 354). Het gevolg van de stijgende prijzen is dat huishoudens met lagere inkomens een te groot gedeelte van hun inkomen besteden aan wonen of aan reizen (World Economic Forum, 2019, p. 3). De beschikbaarheid, toegankelijkheid en betaalbaarheid zijn belangrijk om steden bereikbaar te houden voor de lagere en midden inkomensgroepen. Steden hebben dus een belang bij het sturen op een deel van de woningbouwprogrammering.

Steeds meer gemeenten sturen dan ook op de programmering. Ze hanteren voorschriften inzake het aandeel sociale woningbouw in de woningbouwprogrammering. Uit een eigen inventarisatie blijkt dat van de G40 gemeenten iets meer dan de helft een minimaal of gemiddeld percentage sociale woningbouw voorschrijft bij nieuwe ontwikkelingen (zie bijlage 10.5 voor de inventarisatie). Het meest bekende voorbeeld van regulering komt vanuit de gemeente Amsterdam. Zij hanteert als stedelijk uitgangspunt voor nieuwe ruimtelijke projecten de verdeling van:

- 40% gereguleerde en dus sociale huur;
- 40% middelduur (huur en koop) waarbij de huur bij aanvang gemiddeld € 850,- mag bedragen;
- 20% dure huur en koop bij de woningbouwprogrammering (Gemeente Amsterdam, 2017, p. 9).

Deze verdeling moet bijdragen aan een gemengde stad, waar ruimte is voor iedereen.

3.1.2 Het reguleren van de woningmarkt

Door verschillende gemeenten wordt de woningmarkt inmiddels gereguleerd. Gemeenten kunnen verschillende maatregelen nemen om het aanbod van sociale huurwoningen te vergroten. De maatregelen variëren van het opnemen van sociale woningbouw in een bestemmingsplan tot het opnemen van het aandeel sociale woningbouw in bijvoorbeeld een anterieure overeenkomst (Gielen & Daalhuisen, 2017, p. 24).

Meerdere gemeenten schrijven bij nieuwe ontwikkelingen inmiddels voor hoe hoog het percentage sociale woningbouw moet zijn. Het effect van deze wijze van reguleren op de woningmarkt is op dit moment onduidelijk. Welke effecten heeft het op de uitkomst van ontwikkelingen waarop dit beleid van toepassing is? Daarom is het interessant om nader onderzoek te doen naar de mogelijke effecten. Door onderzoek te doen naar de (mogelijke) effecten van het voorschrijven van het aandeel sociale woningbouw kan gekeken worden naar de effectiviteit van het gevoerde beleid. Het kan antwoord geven op de vraag of het beleid bijdraagt bij aan meer sociale huurwoningen of dat het aanbod afneemt, omdat projecten financieel minder aantrekkelijk worden. Of krijg je juist kleinere sociale huurwoningen die voor de hoogst mogelijk gereguleerde huur verhuurd worden? Naar deze vragen is nog weinig onderzoek gedaan. Dit is bijzonder, omdat steeds meer gemeenten de woningmarkt verregaand reguleren. Onderzoek hiernaar is relevant voor de praktijk van gebiedsontwikkeling. Immers, woningbouw is vaak het grootste programma binnen een gebiedsontwikkeling.

Dat in Nederland de krimp van het aandeel sociale woningbouw doorzet en de nieuwbouw ervan achterblijft maakt het interessant om te onderzoeken wat de bijdrage is van de maatregelen die gemeenten nemen ten aanzien van het aanbod sociale woningbouw in de woningbouwprogrammering en welke andere mogelijke effecten er zijn op bijvoorbeeld de eigenschappen van een woning.

Naar de effectiviteit van beleid en dan met name de effectiviteit van woonbeleid is al wel vaker onderzoek gedaan, bijvoorbeeld door de Rekenkamers. Evenals het onderzoek van Van Leuken et al. (2017) naar de maatregelen die de gemeente Amsterdam neemt en kan nemen om de druk van de woningmarkt te halen. Ook het Centraal Planbureau voor de Leefomgeving beoordeelt in haar serie Kansrijk Beleid het mogelijke instrumentarium t.a.v. woonbeleid (CPB & PBL, 2016). Bovendien is zowel nationaal als internationaal veel onderzoek verricht naar woningmarkten en naar de effecten van ingrepen (Alves, 2019; de Kam et al., 2014; Han et al., 2020; Holmans et al., 2010; Jonkman & Frans, 2018; Quigley & Rosenthal, 2005). Er is echter nog geen onderzoek gedaan naar de effecten van regulering van de sociale woningmarkt in Nederland. Dit onderzoek zoomt hier op in en onderzoekt wat de gevolgen zijn ten aanzien van nieuwbouw. De inzichten uit dit onderzoek kunnen gebruikt of verkend worden voor aanvullend en verdiepend onderzoek. Het onderzoek levert daarnaast een bijdrage aan een beleidsdiscussie over het wel of niet reguleren van de woningmarkt.

3.2 Het verkrijgen van inzicht in het functioneren van de (sociale) woningmarkt

3.2.1 Probleemstelling

Betaalbaarheid en toegankelijkheid zijn belangrijke onderwerpen in relatie tot de woningmarkt. Dit heeft veelal te maken met de krapte op de markt en het beschikbare (passende) aanbod. De aandacht is tegenwoordig vooral gericht op het middensegment van de markt. Door het beperkte aanbod is de doorstroming vanuit de sociale huurwoningen namelijk minimaal, terwijl de vraag naar sociale huurwoningen wel toeneemt (Gemeente Utrecht, 2019d, p. 7; van Leuken & Joosten, 2020, p. 9).

De focus van dit onderzoek ligt op de sociale woningbouw. Immers, het onmiddellijke gevolg van de krapte op de woningmarkt is dat de betaalbaarheid en toegankelijkheid onder druk staan voor met name huishoudens met lagere inkomens. Om dit te verbeteren voeren gemeenten verschillend beleid om invloed uit te oefenen op de woningbouwprogrammering. Ze doen dit bijvoorbeeld door in te zetten op een voorgeschreven percentage sociale woningbouw. Het idee van gemeenten is dat de stad zo toegankelijk blijft voor huishoudens met lagere inkomens. Onduidelijk is echter wat de gevolgen van dit beleid zijn. Oftewel, wat is het effect van het beleid? Het is tot nu toe onduidelijk wat het beleid betekent voor de kenmerken en haalbaarheid van ontwikkelingen.

Voorgaande introductie leidt tot de volgende probleemstelling:

Het reguleren van een deel van het bouwprogramma heeft effecten op de uitkomsten van het programma. Het is onduidelijk welke effecten dit zijn en hoe dit doorwerkt op het totale programma en in het bijzonder op het sociale woningbouwprogramma.

3.2.2 Doelstelling

Gemeenten zijn vrij om hun eigen aanpak te bepalen ten aanzien van het voorschrijven van een verplicht aandeel sociale woningbouw. Het doel van dit onderzoek is om meer inzicht te geven in de effecten van het beleid van gemeenten en wat dit kan betekenen voor de woningmarkt en het beleid. Door van verschillende gemeenten de aanpak te vergelijken kunnen lessen getrokken worden ten aanzien van het gevoerde beleid.

3.2.3 Hoofd en deelvragen

Hieronder zijn de hoofd- en deelvragen geformuleerd, behorende bij dit onderzoek. Bij elke deelvraag is kort aangegeven welke methode gebruikt wordt om antwoord te kunnen geven op de betreffende vraag. In hoofdstuk 5 wordt uitgebreider stil gestaan bij de onderzoeksfilosofie en -methodiek.

Om invulling te kunnen geven aan de probleem- en doelstelling is de volgende hoofdvraag geformuleerd:

Wat zijn de effecten van het voorschrijven van een aandeel sociale woningbouw bij een ontwikkeling op de kenmerken en haalbaarheid van het woningbouwprogramma bij die betreffende ontwikkeling?

De volgende deelvragen zijn geformuleerd om te helpen bij het beantwoorden van de hoofdvraag en geven richting aan het onderzoek:

- Welke mogelijke effecten als gevolg van regulering zouden op basis van de theorie optreden?

Om de mogelijke effecten te kunnen benoemen is begrip nodig van de werking van de vastgoedmarkt en in het bijzonder de woningmarkt. Door middel van literatuuronderzoek is hier invulling aan gegeven

- Welke ambities en doelstellingen beogen de gemeenten te bereiken met het voorschrijven van de woningbouwprogrammering?

Aan de hand van literatuurstudie, secundaire data en expertinterviews is inzichtelijk gemaakt wat de achterliggende redenen zijn voor het voeren van beleid dat een aandeel sociaal verplicht stelt bij ontwikkelingen.

- Op welke manieren kan regulering plaats vinden en welke strategieën passen gemeenten toe?

De wijze van regulering is inzichtelijk gemaakt door middel van literatuuronderzoek.

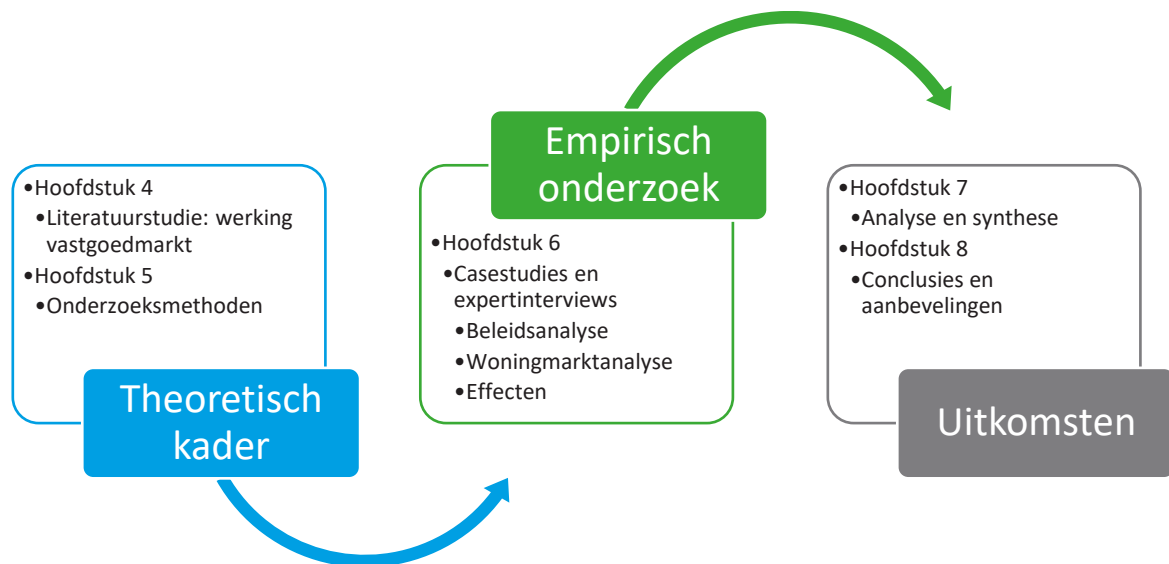
- Hoe verhoudt sociale woningbouw zich ten opzichte van het totale programma van een ontwikkeling en zit er interactie tussen?

Door middel van literatuurstudie is inzicht verkregen in de opbouw van de woningvoorraad en de verhouding van het sociale woningbouwsegment ten opzichte van de andere segmenten. Daarnaast hebben expertinterviews bijgedragen aan het inzichtelijk maken van de interactie tussen de verschillende segmenten.

3.3 Onderzoekopzet

Het onderzoek start met een literatuurstudie. Om antwoord te kunnen krijgen op de verschillende onderzoeksvragen is eerst inzicht verkregen in de (theoretische) werking van de vastgoedmarkt en specifiek de sociale woningmarkt. Het gebruikte model verschaft inzicht in de verschillende variabelen die van invloed zijn op de sociale woningmarkt en de effecten daarvan.

Om nader in te kunnen gaan op deze effecten zijn casestudies uitgevoerd. Aan de hand van relevante literatuur, secundaire data en expertinterviews is hier invulling aangegeven. De expertinterviews zijn afgenomen bij de relevante actoren zoals beleidsmedewerkers wonen (gemeente), gebiedsregisseurs en assetmanagers (corporatie) en ontwikkelaars (marktpartijen). De informatie uit de casestudies en de literatuurstudie is vervolgens met elkaar vergeleken om tot een synthese te kunnen komen. Voorgaande is uitwerkt in Figuur 1.



Figuur 1 Onderzoeksopzet

3.4 Afbakening

Het onderzoek richt zich op de effecten die een gevolg zijn van het voorschrijven van een verplicht aandeel sociale woningbouw bij een ontwikkeling. Meer specifiek gaat het hierbij om het voorschrijven van een percentage sociale huurwoningen. Naast het vormen van beleid ten aanzien van het aandeel sociale woningen bij ontwikkelingen, ondernemen gemeenten ook beleidsmaatregelen ten aanzien van middenhuur. Dit heeft ook invloed op ontwikkelingen en dit zal dan ook terugkomen in de uitkomsten. Het focusgebied van het onderzoek betreft echter het gereguleerde deel van de huurmarkt. In Figuur 2 is ter verduidelijking visueel gemaakt waar de focus ligt van het onderzoek.



Figuur 2 Het onderzoeks- en focusgebied van het onderzoek

Tevens relevant voor het onderzoek is beleidsvorming, hoe dit ingrijpt in het speelveld, hoe actoren handelen en of het beleid effectief is ten aanzien van bijvoorbeeld de betaalbaarheid, toegankelijkheid en beschikbaarheid. Vandaar dat verschillende actoren uit het speelveld geïnterviewd zijn.

Dit onderzoek richt zich daarnaast op de steden waar een minimaal percentage sociaal voorgeschreven wordt. Hiermee is dit onderzoek van belang voor een belangrijk deel van de Nederlandse steden. Wel is de generaliseerbaarheid van de uitkomsten naar andere steden met ander beleid naar verwachting beperkter.

Tot slot worden in het onderzoek de begrippen sociale woningbouw, gereguleerde huur, corporatiewoningen door elkaar heen gebruikt. De begrippen verschillen wel, maar vanwege de eenduidigheid wordt er in dit

onderzoek hetzelfde onder verstaan: woningen die een huur kennen onder de liberalisatiegrens. In 2020 ligt deze grens op € 737,14,- (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2019, p. 59).

3.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 4 worden achtereenvolgens de achtergrond van de Nederlandse woningmarkt, haar kenmerken en de trends beschreven. Vervolgens wordt ingegaan op de theorie en hoe de woningmarkt werkt en de effecten van regulering. In hoofdstuk 5 worden de onderzoeksfilosofie en -aanpak toegelicht zoals de wijze van aanpak van de casestudies. De uitwerking van de casestudies staat in hoofdstuk 6. De synthese van de theorie en empirie vindt plaats in hoofdstuk 7. Tot slot komen in hoofdstuk 8 de conclusies, aanbevelingen en reflectie aan bod.

4 Literatuurstudie

In dit onderzoek staat de woningmarkt centraal, waarbij de focus ligt op de gereguleerde huurmarkt. De woningmarkt is een onderdeel van de vastgoedmarkt. Om te begrijpen hoe de vastgoedmarkt werkt, wordt in paragraaf 4.2 ingegaan op het zogeheten vierkwadrantenmodel van DiPasquale en Wheaton. Aangezien het onderzoek is gericht op de Nederlandse woningmarkt, wordt eerst ingegaan op de achtergrond en context van de (gereguleerde) woningmarkt in Nederland. Daarna wordt ingegaan op de specifieke en relevante wet- en regelgeving. Vervolgens wordt het vierkwadrantenmodel beschouwd in relatie tot de gereguleerde huurmarkt en hoe wet- en regelgeving omtrent sociale huurwoningen doorwerken in het model.

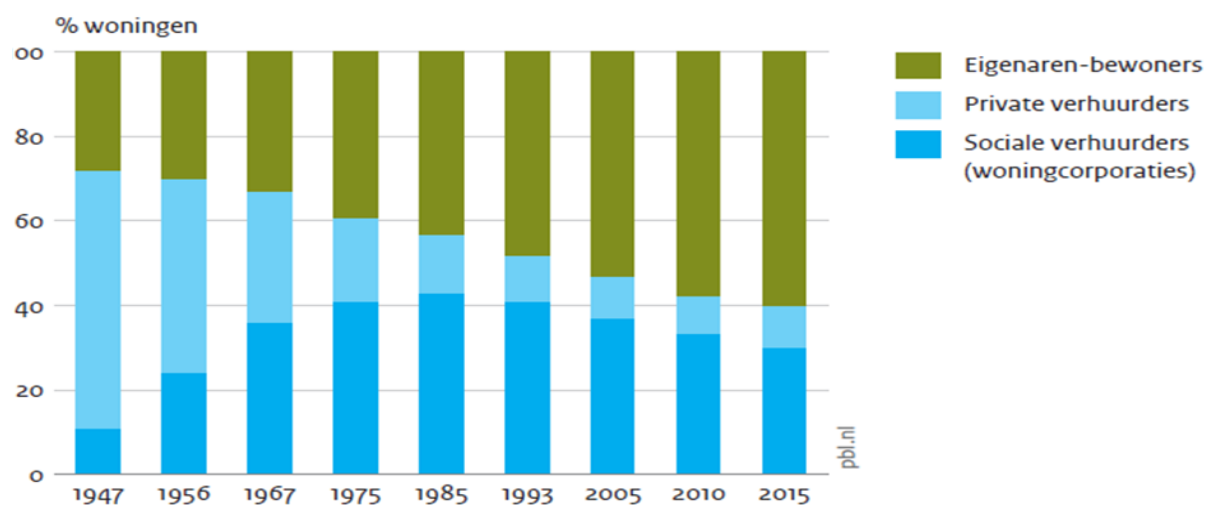
4.1 Achtergrond woningmarkt Nederland

De Nederlandse woningmarkt is in vergelijking tot andere Europese landen afwijkend. Het aandeel gereguleerde huurwoningen in de Nederlandse woningmarkt is ten opzichte van andere EU-landen relatief hoog (Ball, 2016, p. 186; Elsinga & Wassenberg, 2007, p. 131), zie hiervoor ook Tabel 1. Alleen Nederland, Denemarken en Oostenrijk hebben meer dan 20% sociale huurwoningen in de totale woningvoorraad in de EU. Het aandeel in Nederland is ongeveer 29% van de totale woningvoorraad. Dat aandeel is in het verleden echter groter geweest, in de jaren 80 was bijvoorbeeld meer dan 40% van de voorraad een sociale huurwoning (Vlak et al., 2017, p. 19).

Tabel 1 Aandeel sociale woningbouw in de totale voorraad in de EU (Pittini et al., 2019, p. 23)

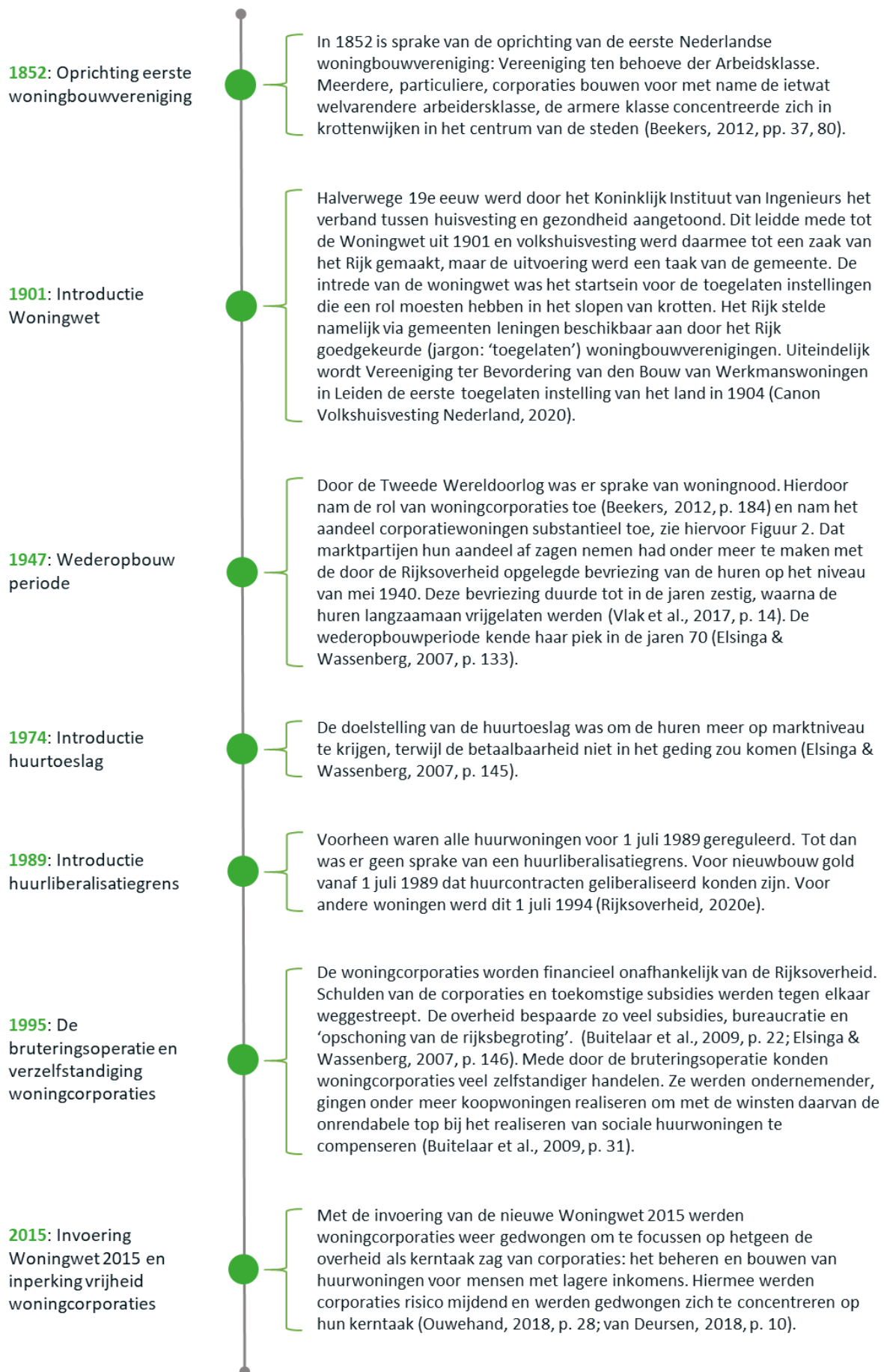
Land	Percentage	Land	Percentage	Land	Percentage
Nederland	30%	Finland	13%	Italië	4%
Oostenrijk	24%	Ierland	9%	Spanje	3%
Denemarken	21%	Tsjechië	8%	Duitsland	3%
Zweden	19%	Polen	8%	Portugal	2%
Verenigd Koninkrijk	18%	België	7%	Estland	2%
Frankrijk	16,5%	Slovenië	6%		

In Figuur 3 is te zien dat het aandeel sociale woningbouw de afgelopen jaren is afgenomen. Het aandeel van de corporatiesector in de huurmarkt is nu 69%, maar dat was in 2015 bijvoorbeeld nog 72% (Capital Value, 2019, p. 9). Uit cijfers van het CBS blijkt dat het aandeel van woningcorporaties nog verder is afgenomen in de totale voorraad tot 29%. Sinds 2019 is het aandeel weer toegenomen met ongeveer 27.000 woningen afgerond 0,1% groei t.o.v. het aandeel het jaar ervoor.



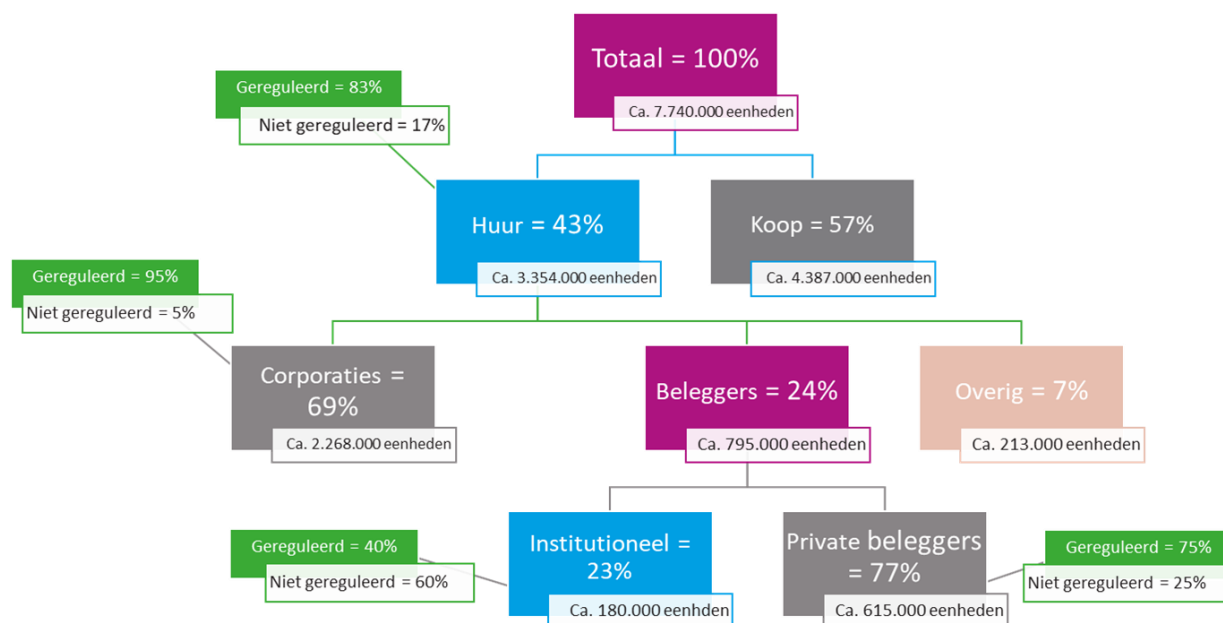
Figuur 3 Verdeling van de woningvoorraad naar type eigenaar (Vlak et al., 2017, p. 15)

Door de jaren heen heeft de Nederlandse woningmarkt verschillende ontwikkelingen doorgemaakt. Om de huidige situatie te begrijpen wordt hieronder teruggeblikt en een beeld gegeven van ontwikkelingen op de Nederlandse woningmarkt in de loop der jaren. Hierbij is gefocust op de ontwikkelingen ten aanzien van sociale woningbouw. Het is belangrijk om deze aanloop te laten zien, omdat de huidige situatie met betrekking tot sociale woningbouw een resultaat is van eerder beleid. Eerder zijn er (beleids)keuzes gemaakt die een soort 'regret'-effect hebben: ze hebben ervoor gezorgd dat de situatie niet zomaar terug te draaien is (Bengtsson & Ruonavaara, 2010, p. 193). Het gaat dan bijvoorbeeld om het creëren van een scheiding tussen de concurrerende koop- en private huurmarkt enerzijds en de sociale huurmarkt met niet marktconforme prijzen anderzijds (Vlak et al., 2017, p. 14). Zie ter toelichting de figuur met tijdlijn op de volgende pagina.



4.1.1 Kenmerken woningmarkt Nederland

De Nederlandse woningmarkt bestaat in totaal uit ongeveer 7,7 miljoen woningen. De woningen zijn in het bezit van particuliere eigenaren, woningcorporaties en beleggers. Zie Figuur 4 voor de opbouw van de Nederlandse woningmarkt. Het percentage gereguleerd geeft hierbij aan welk aandeel van de woningen wordt verhuurd onder de liberalisatiegrens.



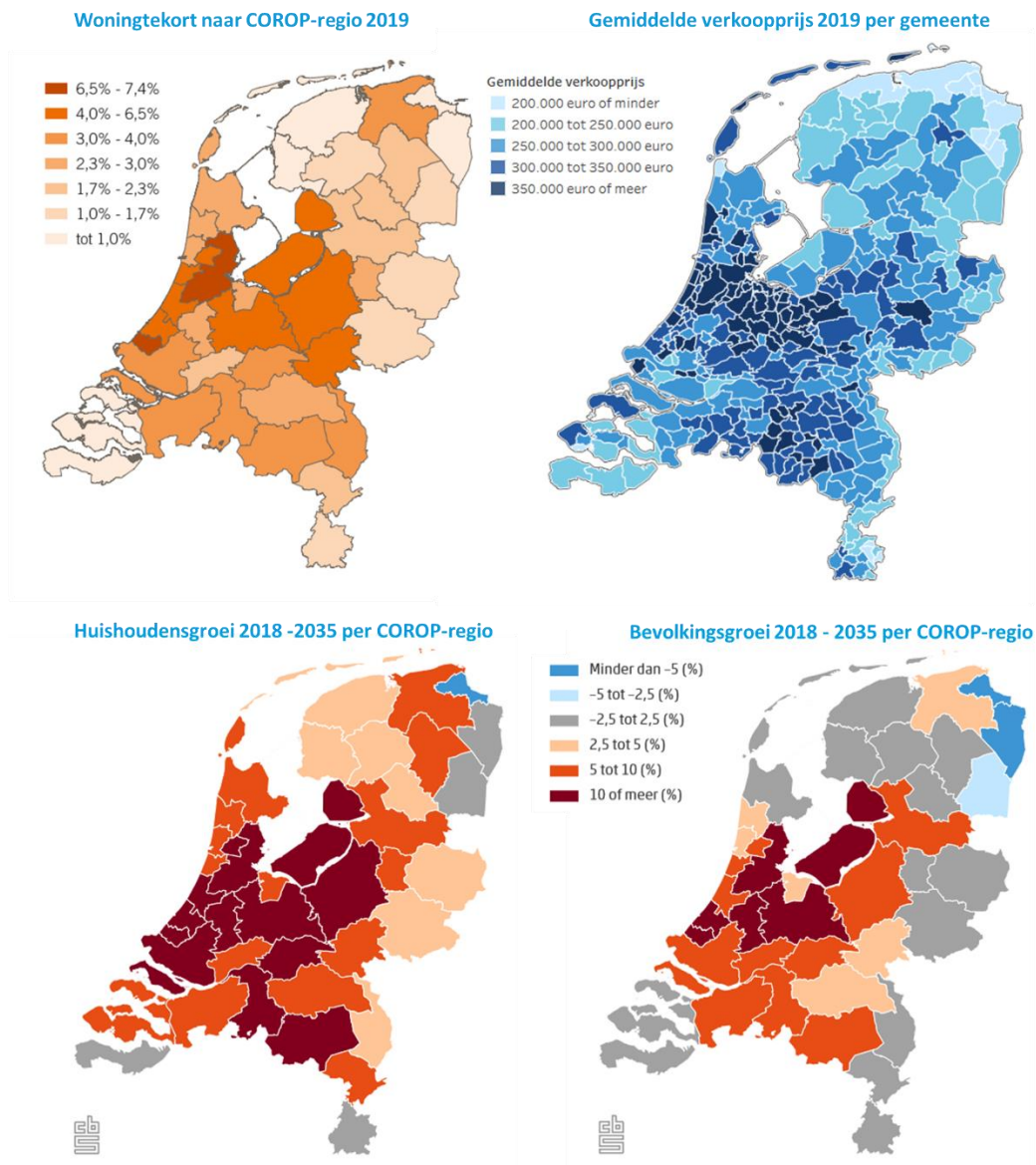
Figuur 4 Opbouw van de Nederlandse woningmarkt, eigen bewerking (Capital Value, 2019, p. 9)

Vastgoed wordt gekenmerkt door een aantal eigenschappen. Allereerst door kenmerken zoals een lange levensduur, ruimtelijke fixatie, illiquide eigenschappen, grote investeringen en bouwprocessen met een lange doorlooptijd (van Paassen, 2018, p. 12). Daarnaast is bij woningen sprake van heterogeniteit, een woning heeft immers veel verschillende eigenschappen. De vastgoedmarkt zelf heeft ook een aantal kenmerkende eigenschappen, zo is er sprake van een dunne markt (door de eigenschappen van het vastgoed alsook huishoudens is er sprake van weinig gelijke situaties) en heeft niet iedere partij op de markt de volledige en zelfde informatie beschikbaar. Tot slot spelen transactiekosten een rol zoals kosten koper, bemiddelingskosten, maar ook zoekkosten mede vanwege de heterogeniteit (Arnott, 1987, p. 960; DiPasquale & Wheaton, 1994, p. 6; van Gool et al., 2009; Vlak et al., 2017, p. 57).

De woningmarkt in Nederland wordt gekenmerkt als een heterogene voorraadmarkt en als inelastische markt. Dit heeft te maken met de lange levensduur van woningen en relatief beperkte jaarlijkse toevoeging aan de voorraad vanwege de trage reactie van het aanbod op de vraag (Deelen et al., 2020, p. 16; Vlak et al., 2017, p. 56; Vlist, 2009, p. 10). De nieuwbouw reageert niet direct op prijsontwikkelingen, vanwege het feit dat de bouw tijd kost (Jarsulic, 2010, p. 36; Vermeulen & Rouwendal, 2011, p. 5). Mayer en Somerville (2000, p. 640), het CPB (2017, p. 9) en (Saiz, 2010, p. 1286) voegen daaraan toe dat regulering van woningbouw extra vertragend werken, waarbij Saiz ook de geografische factoren als belangrijke determinant benoemt voor de trage reactie. Tegelijkertijd speelt ook het conservatieve gedrag van ontwikkelaars mee (Jonkman, 2019, p. 22). De trage reactie leidt tot prijsstijgingen zo blijkt uit meerdere onderzoeken en analyses (Buitelaar et al., 2009, p. 14; Ministerie van Financiën, 2019b, p. 55; Piljic & Stegeman, 2013; Renes & Jokovi, 2008, p. 35; Rli, 2015, p. 37; Vermeulen & Rouwendal, 2011, p. 31). Tot slot is het zo dat andersom, dus bij een negatieve prijsontwikkeling bouwprojecten snel uit- of afgesteld worden en er dus wel snel gereageerd wordt (Buitelaar, 2019, p. 6).

In Nederland is de woningmarkt op te splitsen in verschillende deelmarkten. Dit heeft te maken met regionale verschillen; de economie, bevolking en huishoudens kennen niet overal dezelfde ontwikkelingen. Dit zorgt samen met de kenmerken van de lokale woningvoorraad voor telkens een ander samenspel tussen vraag en

aanbod, en daarmee is er ook steeds sprake van andere woningprijzen (Capital Value, 2019, p. 10; Vlak et al., 2017, p. 9). Zie Figuur 5 waar duidelijke verschillen per regio waarneembaar zijn.



Figuur 5 Linksboven het woningtekort per COROP-regio, rechtsboven de gemiddelde verkoopprijs per gemeente in 2019, linksonder de voorziene huishoudensgroei per COROP-regio en rechtsonder de voorziene bevolkingsgroei (Capital Value, 2019, p. 40; CBS, 2019b, p. 12, 2020c)

4.1.2 Financialisatie en commodificatie

De vastgoedmarkt is een interessante markt voor investeerders. De markt wordt gekenmerkt door een zogenaamde financialisatie. Dit wordt door Aalbers et al. (2017, p. 2) gedefinieerd als *'the increasing dominance of financial actors, markets, practices, measurements and narratives, at various scales, resulting in a structural transformation of economies, firms (including financial institutions), states and households'*. Hiervoor zijn verschillende oorzaken aan te wijzen, zoals overheidsmaatregelen om de invloed van marktwerking te vergroten op de woningmarkt (Kadi, 2011, p. 2). Dit is in een stroomversnelling geraakt door de zogenaamde 'wall of money' die zoekt naar winstgevende investeringen (Fernandez & Aalbers, 2016, p. 16).

Een gevolg van de financialisatie is dat de vastgoedmarkt, die gekenmerkt wordt door haar illiquide karakter, haar lange termijn investeringshorizon en bijbehorende geografische fixatie, meer liquide werd gemaakt (Arnott, 1987, p. 960; van Loon & Aalbers, 2017, p. 222). Securitatisatie speelt hierbinnen een rol. Door securitatisatie werd het mogelijk voor investeerders (zowel publiek als privaat) om te investeren en te handelen in vastgoed. Gotham (2009, p. 357) vertaalt de securitatisatie als: *'converting opaque and illiquid assets into liquid and transparent securities'*. Vastgoed is van een lokaal gefixeerd product, een liquide product geworden dat telkens doorverkocht kan worden op zowel de nationale als internationale kapitaalmarkten. Het vastgoed raakt daardoor los van de lokale omstandigheden (Gotham, 2009, p. 357; Grootjans, 2019, p. 14). De securitatisatie biedt dus een investeringsmogelijkheid voor de toenemende financialisatie.

De woningmarkt, als onderdeel van de vastgoedmarkt, kent deze trend ook in de vorm van commodificatie. Woningen zijn verworpen tot een 'commodity' om in te investeren (Vandecasteele et al., 2019, p. 33). Een woning wordt tegenwoordig niet langer gezien als een product dat in het algemeen een sociaal goed is, maar als iets verhandelbaars, als een investeringskans (Helderman, 2007, p. 241; Wu, 2015, p. 9) en een manier om waarde te creëren en geld te verdienen (Grootjans, 2019, p. 9; Verenigde Naties, 2020; Wu, 2015, p. 8). Een uiting hiervan op kleine schaal is het 'buy-to-let'; particulieren kopen een woning op om voor winstbelang te verhuren.

Waar de focus van financialisatie eerst lag op korte termijn winsten zien sommige onderzoekers dat er een verschuiving plaatsvindt in de zin van strategie en middelen. De focus komt steeds meer te liggen op de lange termijn horizon, terwijl tegelijkertijd sprake is van securitatisatie van huurinkomsten en daarmee van een nieuw verhandelbaar financieel product (Nethercote, 2019, p. 15).

Het gevolg van deze ontwikkelingen is dat het speelveld op de woningmarkt complexer wordt: het is niet enkel meer lokaal. Een ander gevolg is dat het ook spanningsvelden oplevert tussen enerzijds wonen als grondrecht en noodzakelijk goed en anderzijds als markt commodity en investeringsmogelijkheid (Bengtsson, 2001, p. 256; Jonkman & Janssen-Jansen, 2018, p. 369). Het woningmarktbeleid laat zich in de meeste West-Europese landen typeren als marktcorrigerend. Wonen is immers een onderdeel van de welvaartstaat, maar tegelijkertijd is het een commodity waar individuele woonwensen zouden moeten prevaleren (Bengtsson, 2001, p. 257). Een rigoureuze overheidsingrijpen om te decommodificeren zou leiden tot hevige weerstand, vanwege de grote financiële belangen (Harloe, 1995, p. 3). In dit onderzoek wordt de invloed en impact van financialisatie, securitatisatie en commodificatie op de woningmarkt geduid.

4.1.3 Woningmarkt beleid

De afgelopen jaren heeft de Nederlandse overheid meerdere maatregelen genomen die een effect hebben gehad op de woningmarkt en in het specifiek op corporaties. Zo is met de invoering van de Woningwet in 2015 voor woningcorporaties een aantal spelregels gewijzigd. De wet focust op de kerntaak van woningcorporaties: het beheren en bouwen van huurwoningen voor mensen met lagere inkomens. Aanvullend gaat het om passend toewijzen, scheiding van Diensten van Algemeen en Economisch Belang (DAEB) en niet-DAEB, de prestatieafspraken en de verhuurderheffing. Hieronder wordt kort ingegaan op het passend toewijzen en de verhuurderheffing vanwege de financiële impact voor corporaties. In het kader op pagina 21 wordt dieper ingegaan op het beleid.

Sinds 2016 is het passend toewijzen van toepassing. Corporaties dienen een deel van hun woningen (minimaal 80%) toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 39.055 (prijsspeil 2020), de huur moet hierbij in minstens 95% van de gevallen onder de geldende aftoppingsgrens liggen. Het passend toewijzen heeft meerdere gevolgen. Enerzijds kan het leiden tot druk op de leefbaarheid, omdat het leidt tot het clusteren van enkel de laagste inkomensgroepen en veelal kwetsbaarste bewoners (Leidemeijer et al., 2018, p. 19). Anderzijds is sprake van een opwaartse druk voor de middeldure huur en koop, omdat bepaalde inkomensgroepen niet meer terecht kunnen in sociale woningbouw vanwege de inkomensgrens. Tot slot worden corporaties gevraagd te bouwen voor de laagste inkomensgroepen en zich daarvoor te beperken tot

de eerste aftoppingsgrens. Voor nieuwbouw heeft dit gevolgen, want het leidt tot lagere huurinkomsten en daarmee tot meer druk op de financiële haalbaarheid van ontwikkelingen.

In 2013 werd de verhuurderheffing ingevoerd. Corporaties moeten sindsdien een extra belasting betalen. De introductie van de verhuurderheffing heeft onder meer geleid tot:

- Toename van liberalisatie sociale huurwoningen van corporaties;
- Beperking van de investeringsruimte, met als gevolg een afname van nieuwbouw en investeringen in onderhoud (zie Figuur 6);
- Stijging van de huurprijzen, hierbij is sprake van een causaal verband tussen de hoogte van de verhuurderheffing en de stijging (Conijn, 2019, p. 27; Haffner, 2018, p. 33; van Leuken & Joosten, 2020, p. 69; Veenstra et al., 2016, pp. 8, 62).

Verhuurderheffing en nieuwbouw



Figuur 6 Effect verhuurderheffing op nieuwbouw (Aedes, 2019b)

Een ander effect van de verhuurderheffing is dat institutionele beleggers investeringen in nieuwbouw van gereguleerde huurwoningen mijden. Enerzijds omdat momenteel middenhuur momenteel een aantrekkelijke vraag kent en een interessant product lijkt, anderzijds omdat bij gereguleerde huurwoningen de verhuurderheffingen betaald moet worden (Conijn, 2019, p. 29; Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2019, p. 45). Dit maakt middenhuur tot een potentieel rendabelere investering dan gereguleerde huur.

Verdieping: Woningmarktbeleid

Passend toewijzen

In 2011 wordt, mede vanwege staatsteunregels vanuit Europa, een maximum inkomen ingevoerd als bovengrens wanneer een sociale huurwoning toe wordt gewezen (Ouwehand, 2018, p. 59). Uiteindelijk wordt met de Woningwet 2015 het nu geldende passend toewijzen ingevoerd met de nieuwe woningwet en is dit sinds 1 januari 2016 verplicht voor corporaties. Doel hiervan is te voorkomen dat huishoudens een te hoge huur betalen in relatie tot hun inkomen en ze juist in een woning terecht komen die aansluit bij het inkomen (Aedes, 2019c, p. 2; Rijksoverheid, 2020d). De overheid heeft hierbij een aantal voorwaarden bij opgelegd:

- Corporaties dienen minimaal 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met € 39.055 (prijspeil 2020), 10% aan huishoudens met een inkomen tussen € 39.055 en € 43.574 (prijspeil 2020) en de resterende 10% is de zogenaamde vrije ruimte waarvoor nog wel wat voorwaarden gelden.
- Tenminste 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag een woning toegewezen krijgen onder de betreffende aftoppingsgrens (Corporatiestrategie, 2020; Rijksoverheid, 2020d).

Tabel 2 Huurprijsklassen (Corporatiestrategie, 2019)

Jaar	Kwaliteits-kortingsgrens	Eerste aftoppingsgrens	Tweede aftoppingsgrens	Liberalisatiegrens
2020	€ 432,51	€ 619,01	€ 663,40	€ 737,14

Scheiding DAEB/niet-DAEB en de markttoets

Wat de Woningwet uit 2015 nog meer veranderde was dat woningcorporaties niet zonder meer woningen in het geliberaliseerde segment konden bouwen. Ze dienden zich te concentreren op diensten van algemeen economisch belang (DAEB), primair houdt dit in het bouwen, beheren en verhuren van sociale huurwoningen in. Voor DAEB activiteiten is staatssteun geoorloofd in bijvoorbeeld de vorm van een korting op de grondprijs. Met deze aanpassing in de wet werd voldaan aan het besluit van de Europese Commissie uit 2009. Het realiseren van bijvoorbeeld geliberaliseerde huurwoningen werd daarmee voorbehouden aan onder meer marktpartijen. De uitzondering daarop is de situatie dat wanneer marktpartijen geen interesse hebben in een aanbesteding van een gemeente of niet geschikt zijn om geliberaliseerde huurwoningen te realiseren dat een corporatie deze kan realiseren (Aedes, 2016b, p. 2; Conijn, 2019, p. 41; Ouwehand, 2018, p. 28; Rijksoverheid, 2020a; van Leuken et al., 2017, p. 147).

Prestatieafspraken

Sinds de invoering van de Woningwet (o.a. artikelen 42, 43 en 44) maken woningbouwcorporaties, gemeenten en huurdersorganisatie op basis van gelijkwaardigheid zogenaamde prestatieafspraken. Het doel van deze afspraken is het beter laten aansluiten van lokaal beleid op het doel van de corporaties en vice versa. Oftewel: de corporaties stemmen hun bijdrage aan het beleid van de gemeente af met de gemeente en huurdersorganisaties om zo een redelijke bijdrage te leveren aan het beleid (Aedes, 2016a, pp. 8, 28).

Huursombenadering

Corporaties mogen als gevolg van regelgeving hun huurprijzen beperkt verhogen. Sinds 1 januari 2017 is de Wet Doorstroming Huurmarkt van toepassing, hierin is opgenomen dat corporaties hun totale huursom met een bepaald percentage mogen verhogen, in 2020 mag dit maximaal met de inflatie zijn. Hierbinnen mag een corporatie variëren, zo mag een individuele huurder een huurverhoging krijgen van inflatie+2,5%. De overheid bepaalt wel wat maximaal is toegestaan als individuele verhoging.

Tot slot is er nog een uitzondering van toepassing. De huursomverhoging mag tot 1% extra verhoogd worden wanneer er te weinig geld is voor investeringen in bijvoorbeeld herstructurering. Gemeente en corporaties leggen dit vast in de prestatieafspraken (Aedes, 2020; Corporatiestrategie, 2020).

Verhuurderheffing

De verhuurderheffing is een heffing die in eerste instantie van toepassing was voor verhuurders van meer dan 10 woningen die behoren tot de gereguleerde huur. Inmiddels geldt het voor verhuurders met meer dan 50 woningen. Onderdeel van de heffing is de WOZ-waarde van de huurwoningen. Van de totale WOZ-waarde van de gereguleerde woningen wordt eerst 50x de gemiddelde WOZ-waarde van de woningen afgetrokken. Over dat bedrag wordt een percentage gerekend dat afgedragen wordt als belasting (Rijksoverheid, 2020e; Veenstra et al., 2016, p. 1), de zogenaamde verhuurderheffing.

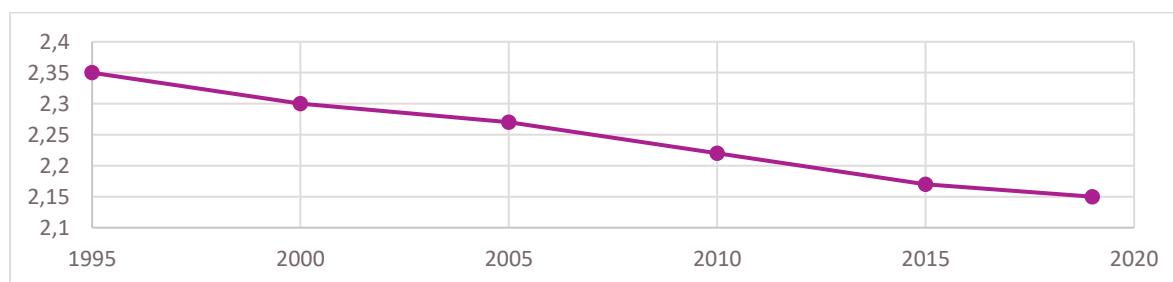
Regeling Verminder Verhuurderheffing

Het Rijk probeert via de Regeling Vermindering Verhuurderheffing (RVV) corporaties te stimuleren om te investeren in onder meer nieuwbouw en duurzaamheid (Rijksoverheid, 2020e). Via de regeling krijgen corporaties een korting op de te betalen verhuurderheffing als ze de nieuwbouw woningen aanbieden onder de eerste aftoppingsgrens, afhankelijk van de regio varieert deze korting tussen de € 12.500,- en € 25.000,- per nieuw te bouwen woning.

4.1.4 Trends en ontwikkelingen

4.1.4.1 Huishoudensverduunning en bevolkingsgroei

Kijkend naar de woningmarkt is een aantal trends relevant. Zo is sprake van huishoudensverduunning, zie Figuur 7. De gemiddelde omvang van de zogenaamde gezinsgrootte neemt al jaren af. Dit komt met name door de toename van het aantal alleenstaanden (ABF Research, 2019, p. 3). Deze verduunning draagt, naast de bevolkingsgroei, bij aan de huishoudensgroei. De verwachting is dat ongeveer 80% van de huishoudensgroei tot 2040 ontstaat door de groei van de eenpersoonshuishoudens. Vergrijzing is een van de oorzaken van deze groei van eenpersoonshuishoudens (Dopper & Geuting, 2017, p. 11).



Figuur 7 Ontwikkeling gemiddelde huishoudensgrootte tussen 1995 – 2019 in Nederland (CBS, 2020b)

Naast de toename van het aantal huishoudens door verduunning, is de toename ook toe te schrijven aan bevolkingsgroei. Zo groeide de bevolking in 2019 met ongeveer 125.000 mensen (CBS, 2020a) en de komende jaren groeit de bevolking verder ongeveer met 85.000 mensen (Capital Value, 2019, p. 14). In sommige regio's groeit de bevolking 10% of meer, zie hiervoor ook Figuur 5.

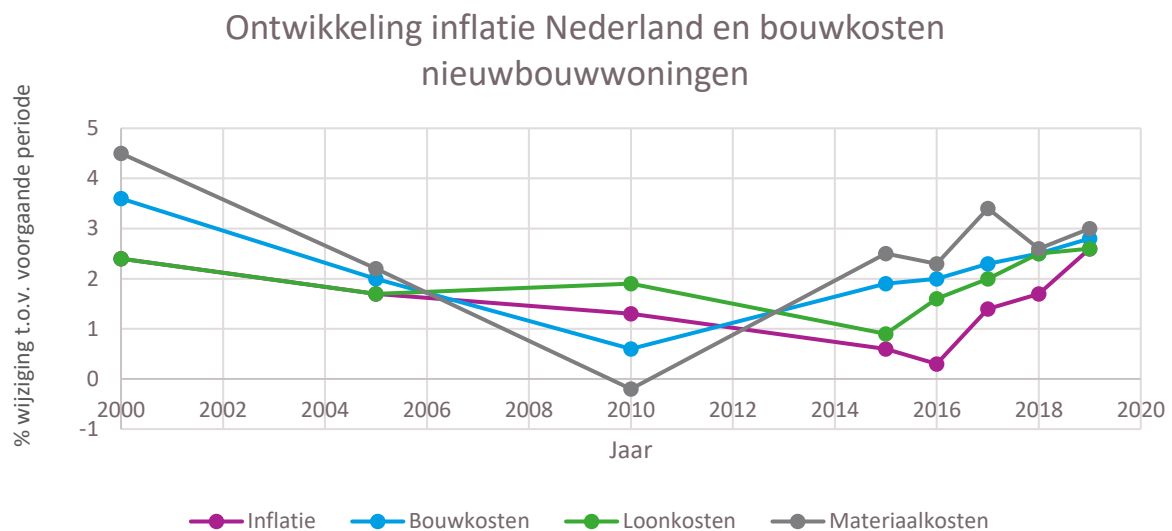
4.1.4.2 Extramuralisering en ambulantisering

In Nederland is sprake van vergrijzing, dit betekent dat de groep ouderen (lees 65+-ers) toeneemt ten opzichte van de groep werkenden. Naast het feit dat deze groep groeit, zal deze groep volgend uit overheidsbeleid langer thuis wonen door de extramuralisering en ambulantisering van zorg. Het gevolg hiervan is onder meer een grotere vraag naar corporatiewoningen (Gemeente Amsterdam, 2017, p. 5; Ouwehand, 2018, p. 30).

4.1.4.3 Bouw- en grondkosten

De afgelopen vijf jaar zijn de bouwkosten (exclusief bouwgrond) van nieuwbouwwoningen harder dan gemiddeld gestegen, zie Figuur 8. Het niveau ligt ook boven de gemiddelde inflatie in Nederland in die periode. Door de forse stijging van de bouwkosten neemt de stimulans om te gaan bouwen af (Deelen et al., 2020, p. 14). De stijging is onder meer een gevolg van een tekort aan bouwcapaciteit door zowel een tekort aan gekwalificeerde medewerkers als aan materialen (Capital Value, 2019, p. 5; Ministerie BZK, 2018, p. 14). Het gevolg van deze prijsstijging is onder meer vertraging bij projecten, hogere verkoopprijzen en huurprijzen en

daarmee druk op de betaalbaarheid van wonen (Conijn, 2019, p. 22). Conijn geeft hierbij aan dat het beoogde rendement van marktpartijen daalt door de stijging. Om dit te compenseren en het beoogde rendement te halen, zijn huren hoger dan € 1.000,- nodig (Conijn, 2019, p. 40).



Figuur 8 Ontwikkeling bouwkosten nieuwbouwwoningen (CBS, 2020d)

Los van de bouwkosten zijn ook de grondkosten voor sociale woningbouw de afgelopen jaren gestegen. Het aandeel grondkosten in de totale stichtingskosten van sociale woningen varieert tussen de 10% en 20% (Luijckx, 2019, p. 31). Uit het jaarlijkse onderzoek dat het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties laat uitvoeren, blijkt een stijging in de afgelopen jaren van om en nabij 2%. In Tabel 3 zijn de gemiddelde grondprijzen opgenomen. Hierbij dient de kanttekening gemaakt te worden dat de prijzen sterk kunnen verschillen per gemeente per opbouw van de prijs (Luijckx, 2019, p. 34).

Tabel 3 Mediane grondprijzen sociale huurwoningen exclusief BTW 2017 - 2019 (Eigen bewerking: (Luijckx, 2019, p. 29))

	2017	2018	2019
Eengezinswoningen	€ 20.200	€ 20.700 (+2,5%)	€ 21.200 (+2,4%)
Appartementen	€ 16.700	€ 17.000 (+1,8%)	€ 17.300 (+1,8%)

4.2 De werking van de vastgoedmarkt: een analytisch kader

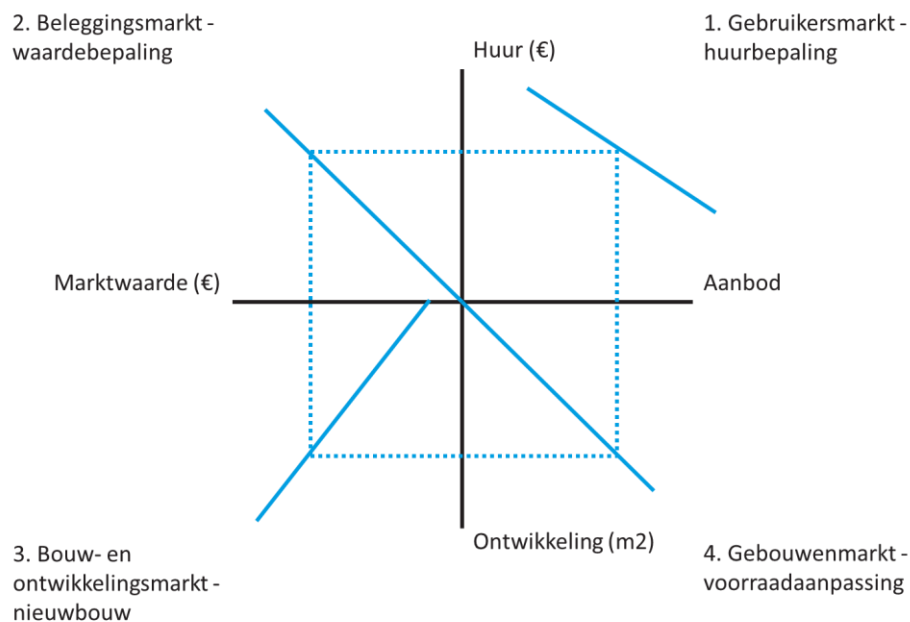
In de voorgaande paragrafen is de achtergrond en eigenschappen van de Nederlandse woningmarkt geschetst en weergegeven welk beleid van toepassing is op sociale woningbouw. In dit deel wordt ingegaan op de werking van de vastgoedmarkt. De vastgoedmarkt kan op verschillende manieren bekeken worden. Één daarvan is vanuit een geografische perspectief. Zo kunnen regionale, nationale en internationale vastgoedmarkten onderscheiden worden. De vastgoedmarkt is daarnaast onder te verdelen in type markten, zoals de woningmarkt, winkelmarkt en kantorenmarkt (Vlist, 2009, p. 9). De woningmarkt kan verder onderverdeeld worden in de huur- en koopmarkt, maar ook in segmenten zoals type woningen zoals rijwoningen en appartementen. Het is daarom niet voor niets dat DiPasquale en Wheaton aangeven dat:

“Analyzing the market for real estate is a formidable challenge because the market is comprised of two inter-related markets –the market for real estate space and the market for real estate assets” (DiPasquale & Wheaton, 1992, p. 181)

Om te begrijpen hoe de vastgoedmarkt werkt en deze te analyseren hebben DiPasquale en Wheaton een conceptueel kader opgesteld, het zogenaamde vierkwadrantenmodel, zie Figuur 9. In de volgende sub paragraaf wordt de werking van het model kort toegelicht voordat het wordt toegepast op de Nederlandse praktijk. Het vierkwadrantenmodel schetst een ideaaltypisch model en is sterk geïnspireerd op de Angelsaksische praktijk. Het wijkt af van de Nederlandse situatie op een aantal punten. In de basis kennen Angelsaksische landen een sterkere invloed van de markt en is er ten aanzien van de woningmarkt focus op eigendom en een beperkte sociale en/of private huursector, terwijl in Nederland sprake is van een sturende overheid en de woningmarkt een grote sociale huursector kent (Helderman, 2007, p. 78; Moolenaar, 2018, p. 17). Desondanks is het model goed te gebruiken om de werking van de vastgoedmarkt uit te leggen.

4.2.1 Toelichting vierkwadrantenmodel

DiPasquale en Wheaton beschouwen in het model de vastgoedmarkt als een markt waarin beleggers en financiers in vastgoed en gebruikers van vastgoed actief zijn. In het kort geeft het model weer hoe de huurprijs, de vastgoedprijs, nieuwbouw en totale voorraad elkaar beïnvloeden en op de lange termijn in evenwicht zijn (Desalvo, 2017, pp. 1, 10). Dit is wanneer de voorraad aan het begin en einde van cyclus hetzelfde is, wanneer dit niet het geval is dan is de markt niet in evenwicht (DiPasquale & Wheaton, 1992, p. 189).



Figuur 9 Het versimpelde vierkwadrantenmodel van DiPasquale en Wheaton (1992)

De bovenste twee kwadranten in het model (de gebruikersmarkt en de beleggingsmarkt) tonen de korte termijn onderdelen van de vastgoedmarkt (waarde- en huurbepaling). De onderste twee kwadranten (de bouw- en ontwikkelingsmarkt en gebouwenmarkt) tonen de langere termijn onderdelen (nieuwbouw en voorraadaanpassing) (Vlist, 2009, p. 11). Het model neemt aan dat ontwikkeling van vastgoed plaats vindt wanneer winst gegenereerd kan worden doordat er een grotere vraag is dan aanbod en er dus geen sprake is van een evenwicht (Jang et al., 2010, p. 388).

In de gebruikersmarkt gaat het om de bepaling van ruimtegebruik. Hier wordt de relatie gelegd tussen vraag en aanbod, die is bepalend voor de hoogte van de huur. De vraag naar vastgoed komt voort uit het nut voor de gebruiker en is afhankelijk van de economische omstandigheden. Op korte termijn wordt het huurniveau bepaald door het aanbod, dat op korte termijn vaststaat. Bij huishoudens gaat het om onder meer inkomen en de relatieve kosten van ruimte in vergelijking tot andere consumptiegoederen (DiPasquale & Wheaton, 1992, p. 186). De vraag kan ook veranderen door bijvoorbeeld een wijziging in het aantal huishoudens (Renes & Jokovi, 2008, p. 34).

De huur wordt dus vastgesteld in de gebruikersmarkt, niet in de beleggersmarkt (DiPasquale & Wheaton, 1992, p. 186). Op de beleggersmarkt bepalen de huurprijs en de rendementseis van de belegger de waarde van het vastgoed. Een wijziging in het huurniveau heeft direct effect op de vraag in dit kwadrant. Investeerders die vastgoed willen kopen nemen in hun overweging de huidige of toekomstige huur mee (DiPasquale & Wheaton, 1992, p. 187; Jang et al., 2010, p. 388). Een ander kenmerk van dit kwadrant is dat bij een huurstijging in de gebruikersmarkt de prijs die betaald kan worden voor vastgoed toeneemt. Andersom neemt bij een rentestijging en gelijkblijvende huur de rendementseis toe. In het model levert dit een steilere lijn op en dus een lagere prijs.

In de beleggersmarkt spelen onder meer de financiële markten een rol. Zo kan de wijziging van de rente effect hebben. Andere factoren die van invloed kunnen zijn, zijn risicoperceptie, overheidsbeleid en rendementen op bijvoorbeeld aandelen (DiPasquale & Wheaton, 1992, p. 187).

De waardebepaling in de beleggersmarkt en de stichtingskosten¹ in het kwadrant van de bouw- en ontwikkelkosten, bepalen of er nieuwbouw gaat plaatsvinden. Nieuwbouw van vastgoed vindt plaats wanneer de stichtingskosten lager zijn dan de waarde van het vastgoed. De lijn in dit kwadrant geeft de vervangingswaarde van vastgoed weer. De aanname bij deze lijn is dat de kosten stijgen bij een toename van nieuwbouw. Zaken die hier van invloed op kunnen zijn: korte termijn rentestanden (belangrijk vanwege de financiering van nieuwbouw) en regulering zoals bestemmingsplannen of het bouwbesluit (DiPasquale & Wheaton, 1992, p. 189).

De ontwikkeling van nieuw vastgoed wordt daarmee bepaald door de beleggersvraag, die weer afhankelijk is van de vraag uit de gebruikersmarkt. Uiteindelijk leidt de interactie tussen de drie markten tot aanpassing van de voorraad. Dit gebeurt in de gebouwenmarkt. In dit gedeelte wordt de verandering van de voorraad weergegeven door nieuwbouw, conversie en sloop (DiPasquale & Wheaton, 1992, p. 189). Dit kwadrant is relevant wanneer woningen uit de voorraad worden genomen, onderdeel hiervan is het verplaatsen van voorraad tussen segmenten op de woningmarkt. Een geliberaliseerde sociale huurwoning wordt in deze zin 'uit de sociale voorraad genomen' en toegevoegd aan de voorraad middeldure huur. Zodra de voorraad toe/afneemt zal de prijs ervan dalen/stijgen en tegelijkertijd zal de huur aan de gebruikersmarkt zijde dalen/stijgen (DiPasquale & Wheaton, 1992, p. 187; Jang et al., 2010, p. 388)

Het vierkwadrantenmodel kent ook zijn beperkingen. Dit wordt door meerdere onderzoekers onderkend zoals (DiPasquale & Wheaton, 1992, p. 197; Leung & Wang, 2007, p. 132). Een van die beperkingen is bijvoorbeeld het inzichtelijk maken van de tussenstappen op weg naar het nieuwe evenwicht. Het model richt zich namelijk op de lange termijn effecten. Korte termijn effecten worden minder goed beschreven net als de tijdelijke verstoringen van het evenwicht. Dat is volgens DiPasquale en Wheaton (1992, p. 190) gebruikelijk in de vastgoedmarkt. Het model gaat op de lange termijn dus uit van een evenwichtssituatie. Het vinden van dit evenwicht kan enkele decennia duren suggereren Vermeulen en Rouwendal (2011, p. 7).

4.2.2 Gebruikersmarkt / ruimtemarkt

De woningmarkt is onder te verdelen in een koop- en huurmarkt. Aangezien dit onderzoek zich richt op de gereguleerde sector wordt de koopmarkt nu buiten beschouwing gelaten. Wel wordt hieronder een korte toelichting gegeven op de werking van de gebruikersmarkt in de koopmarkt alvorens ingegaan wordt op de impact van de gereguleerde huurmarkt.

4.2.2.1 Koopmarkt

Als het gaat over de koopmarkt dan zijn de gebruikers- en beleggersmarkt in het model niet meer gescheiden. Een koper bepaalt namelijk op basis van zijn inkomen hoeveel geld hij bereid is te betalen voor een woning

¹ De stichtingskosten bestaan uit grondkosten, bouwkosten en bijkomende kosten zoals plan- en proceskosten. Helaas is vanwege verschil in onderverdeling van kosten geen eenduidig gemiddeld percentage van alle kosten te geven.

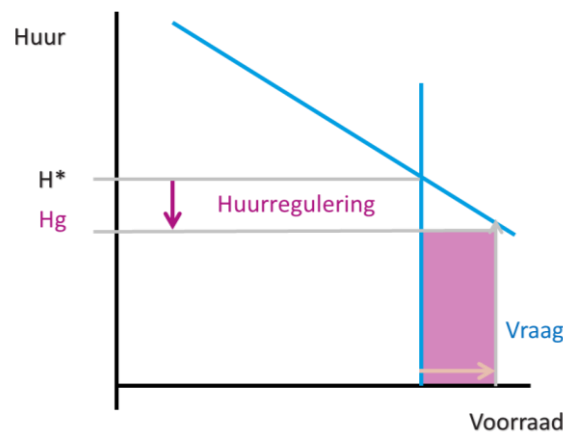
(overeenkomstig de huur uit het model). Daarmee bepaalt de koper gelijktijdig de huur (lees: woonlasten) en woningprijs in het model. De koper gedraagt zich daarmee feitelijk als een belegger (Meulenbeld, 2019, p. 16). Afhankelijk van de situatie op de kapitaalmarkt en de economische omstandigheden bepaalt een koper wat hij wil en kan betalen (DiPasquale & Wheaton, 1992, p. 190).

4.2.2.2 Regulering huurmarkt

Binnen de huurmarkt bepalen de huurprijs en economische factoren de vraag (DiPasquale & Wheaton, 1992, p. 187). In het model is sprake van een evenwichtssituatie wanneer de vraag gelijk is aan het aanbod.

In een ideaaltypische huurmarkt is sprake van vrije huurbepaling door het matchen van vraag en aanbod. Een huurwoning op een bepaalde populaire locatie zou bijvoorbeeld een hogere huur kennen dan wanneer eenzelfde woning op een minder populaire locatie zou staan bij verder vergelijkbare kwaliteit. Dit zou neerkomen op een marktconforme huur, omdat sprake is van de bereidheid van een gebruiker om de gevraagde huur te betalen. De relatie tussen prijs en kwaliteit is daarmee bepalend voor de vraag. Is de kwaliteit te laag voor de gevraagde huurprijs, dan zal er geen vraag zijn. Andersom zal de vraag groot zijn naar een huurwoning met een lage huurprijs, maar met een hoge kwaliteit.

In Nederland is een deel van de huurmarkt gereguleerd. Regulering van de huurprijs leidt tot een aftopping van de huurprijs die onder normale omstandigheden hoger zou liggen vanwege de eigenschappen van de woning. In een vrije huurmarkt zou het gevolg hiervan zijn dat de vraag stijgt, zoals het blauwe vlak in Figuur 10 laat zien.



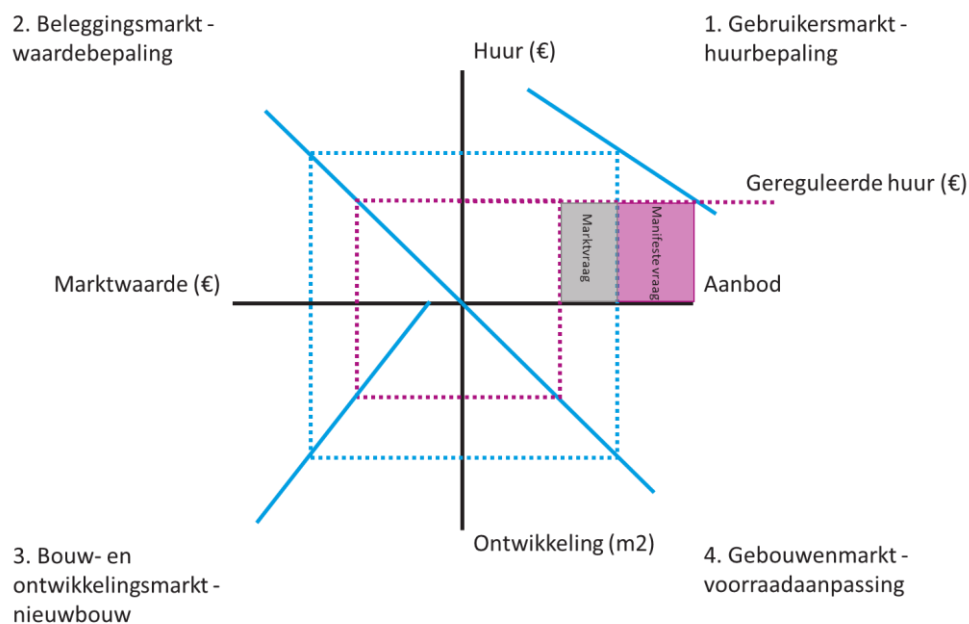
Figuur 10 Effect huurregulering op de vraag volgens neoklassieke benadering (bewerking van der Vlist 2019)

De toegenomen vraag leidt echter niet tot een stijgende huurprijs zoals in een vrije huurmarkt het geval zou zijn. De huurprijs is dan ook geen uiting van hetgeen huishoudens bereid zijn om te betalen. Uit een onderzoek van Van Ommeren en Van der Vlist blijkt, in de gereguleerde markt zoals Nederland, dat wachttijd, een uiting is van de bereidheid tot het betalen van een bepaalde huurprijs door huishoudens. Huishoudens nemen hierbij de eigenschappen van een woning in ogenschouw (van Ommeren & van der Vlist, 2016, pp. 91, 101, 102). Uit hun caseonderzoek blijkt dat wanneer de marktwaarde van een woning 10% stijgt de wachttijd met 6 tot 7 maanden stijgt.

Voor marktpartijen zou een afgetopte markthuur overeen moeten komen met een lagere kwaliteit van een woning. Uit onderzoek naar huurregulering in New York blijkt dat dit inderdaad het geval is (Renes & Jokovi, 2008, p. 44). Ook uit een Nederlands onderzoek naar grondbeleid en woonaanbod blijkt dat door prijsveranderingen niet alleen het aantal nieuwbouwwoningen, maar ook de kwaliteit ervan reageert op de veranderingen (Vermeulen & Rouwendal, 2011, p. 30). Je zou kunnen stellen dat door de huur te reguleren de overheid welvaartverlies creëert. Het gaat dan bijvoorbeeld om architectonische kwaliteit, maar ook materialisering. Dat dit in de praktijk in Nederland niet altijd zo werkt blijkt uit het onderzoek van Van Ommeren en Van der Vlist (2016, p. 102). Hun casestudie in Amsterdam stelt dat doordat woningcorporaties subsidies ontvangen dit welvaartverlies beperkt of voorkomen wordt en niet ten koste gaat van de kwaliteit.

De huurregulering betekent dus dat meerdere partijen hiervoor 'betalen', de huurder die langer wacht of een woning met minder kwaliteit krijgt en de overheid die een subsidie moet verstrekken.

Wanneer de huurregulering in het vierkwadrantenmodel verwerkt wordt, zou de doorwerking in het model moeten zijn, dat daarmee de prijs van het onroerend goed beïnvloed wordt. De huurprijs is namelijk samen met de rendementseis input voor het tweede kwadrant, de beleggingsmarkt. Echter, corporaties streven niet naar maximaal rendement zoals commerciële partijen doen, maar ze streven naar een betaalbaar aanbod. De waarde van het vastgoed is daarom ook lager. Indirect betalen corporaties dus meer voor een gegeven huurstroom dan de markt zou doen.



Figuur 11 Het effect van huurregulering

De gereguleerde huur maakt in het model twee typen vragen inzichtelijk: de marktvraag en manifeste vraag, zie Figuur 11.

- Een manifeste vraag (het roze vlak) komt doordat de huur lager ligt dan de markthuur, zou de huur hoger liggen dan zou deze vraag niet bestaan.
- Een marktvraag (het grijze vlak) treedt op doordat de nieuwbouwproductie geremd wordt vanwege de lagere marktwaarde als gevolg van de huurregulering en er een tekort aan aanbod ontstaat.

4.2.3 Beleggingsmarkt

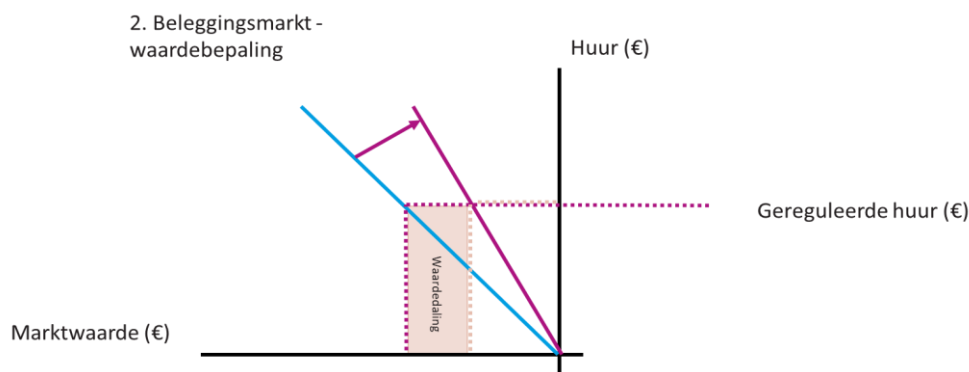
Zoals uitgelegd bij de werking van het model, bepalen de huurprijs en rendementseis de waarde van vastgoed. Actoren handelen verschillend op de beleggingsmarkt inzake de rendementseis. Zo kan er sprake zijn van imperfectie door kennisasymmetrie en verschil in transactiekosten (Arnott, 1987, p. 964), maar ook economische factoren en wet- en regelgeving spelen een rol hierbij.

Zaken die bijdragen aan de bepaling van de rendementseis zijn een bepaalde huurgroei, rentestanden en risicoschattingen, bijvoorbeeld ten aanzien van de doorlooptijd van procedures. Lange procedures zorgen namelijk voor onzekerheden en risico's (Michielsen et al., 2019, p. 59), die worden verdisconteerd in de rendementseis. Ze zijn daarmee van invloed op de vastgoedwaarde (Ball et al., 2002, p. 196). Voor corporaties speelt een lagere huurgroei en/of gereguleerde huren minder een rol dan voor beleggers. Corporaties hoeven bijvoorbeeld geen dividend uit te keren (Vlak et al., 2017, p. 14). Wat bovendien een rol speelt is dat bij corporaties in principe een rendementseis ontbreekt. Die kunnen hun eigen rendementseisen stellen (van Deursen, 2018, p. 23). Bij een corporatie wordt als rendement over hun (investerings)portefeuille veelal het gewogen gemiddelde kosten van kapitaal (WACC) gehanteerd. Het doel voor een corporatie is uiteindelijk niet

een zo hoog mogelijk rendement, maar een zo goed mogelijk en betaalbaar product voor de doelgroep en daarom hanteren ze een lagere rendementseis en kunnen zodoende lagere huren aanbieden (van Deursen, 2018, p. 23).

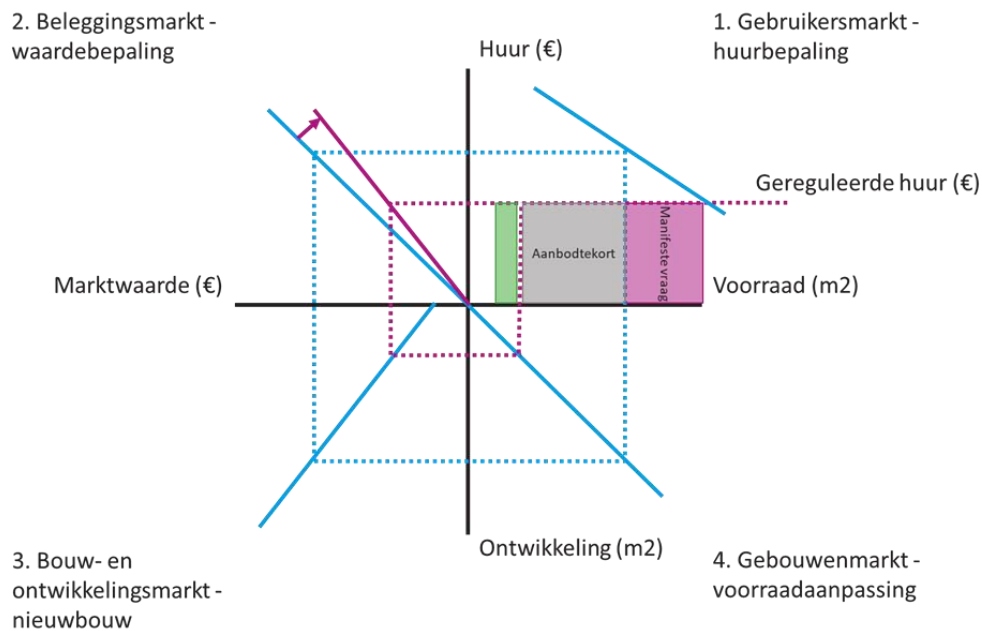
Dit is niet het geval voor beleggers. Uit onderzoek komt naar voren dat Nederlandse institutionele beleggers een afnemende interesse hebben in gereguleerde projecten in Amsterdam vanwege de regulering. Door de grondwaarde stijging en strengere regulering dan alleen de huur, zoals de periode van restricties zoals instandhoudingstermijnen en indexatie volgens CPI, staan de rendementen onder druk. Daarbij komt dat het risicoprofiel niet afneemt. Voor beleggers, die dividendrendement dienen uit te keren, is dat niet acceptabel (Arkenbout, 2018, pp. 45–47).

Een vorm van regulering die direct effect heeft op de beleggingsmarkt is de door de overheid ingevoerde verhuurderheffing. Deze heffing zorgt voor een verstoring van een evenwicht zoals hiervoor beschreven. De heffing is opgelopen tot gemiddeld 12% van de huurinkomsten van corporaties, maar regionaal varieert dit tussen de 11% en 22%. Dit betekent een behoorlijke kostenpost (Lijzenga et al., 2020, p. 26; Rijksoverheid, 2020c, p. 13). Volgens Conijn (2019, p. 46) is de investeringsruimte voor corporaties daardoor afgenomen. Op basis hiervan kan geredeneerd worden dat dit effect heeft op hetgeen wat een corporatie kan en wil betalen voor een nieuwe woning, dit effect is in Figuur 12 weergegeven door middel van het roze vlak. Uiteindelijk leidt dit tot minder nieuwe woningen zoals Figuur 13 laat zien.



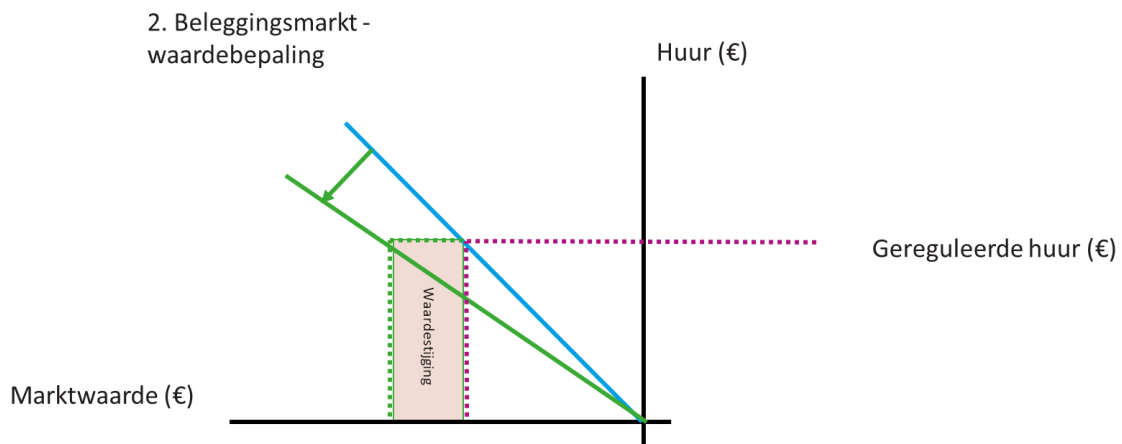
Figuur 12 Een hogere rendementseis bijvoorbeeld als gevolg van de verhuurderheffing leidt tot een waardedaling

Het aanbodtekort dat ontstaat door huurregulering wordt hierdoor groter, deze toename is weergegeven met het groene vlak in Figuur 13. Regulering heeft ook gevolgen voor de investeringsbereid van institutionele beleggers. Deze neemt af wanneer onder invloed van regulering de beleggingswaarde afneemt (lagere huren en beperktere indexatie, verhuurderheffing et cetera), maar ook de grondwaarde stijgt (Arkenbout, 2018, p. 50). Ook voor ontwikkelaars geldt dit. Deze twee ontwikkelingen zetten de financiële haalbaarheid van projecten onder druk en leiden daarmee tot een afname van de nieuwe woningen

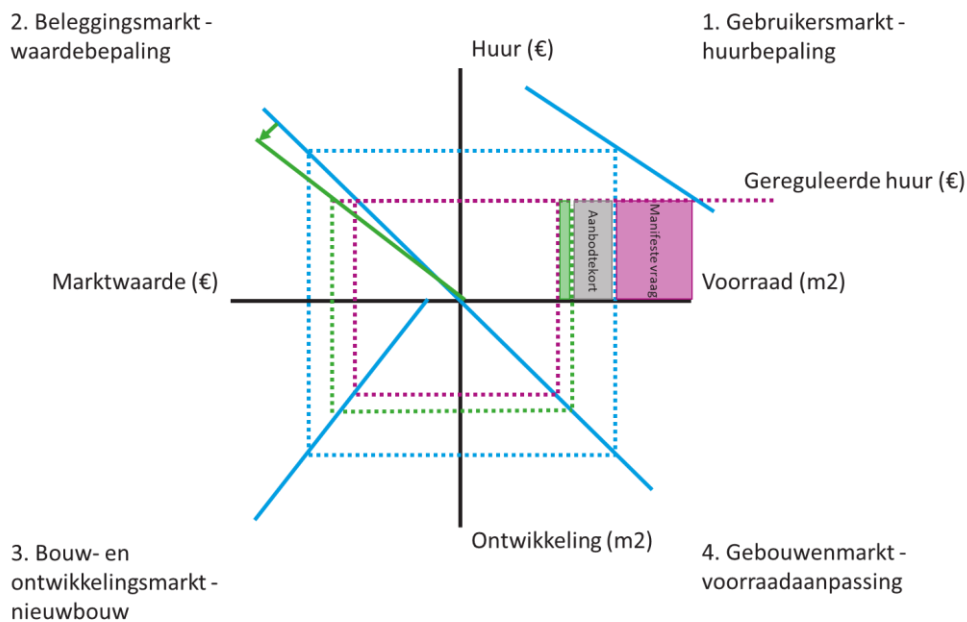


Figuur 13 Effect van wet- en regelgeving op de rendementseisen zoals de verhuurderheffing

Tegenover de verhuurderheffing staan ook instrumenten die zorgen voor een lagere rendementseis bij de corporaties om, ondanks lagere huren, voldoende te kunnen blijven ontwikkelen. Een voorbeeld hiervan is het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Dit is een waarborgmaatschappij die borg staat voor de leningen die corporaties aangaan. Hierdoor kunnen de leningen tegen gunstigere voorwaarden afgesloten worden dan op de markt het geval zou zijn. Dit leidt tot een lagere rendementseis en dus minder steilere lijn in het model. In Figuur 14 is het effect hiervan in relatie tot de gereguleerde huur uitgewerkt. Het leidt tot een waardestijging (het roze vlak) en daardoor tot de mogelijkheid om ondanks de lagere huur tot ontwikkeling te kunnen komen. Dit is uitgewerkt in Figuur 15. Het resultaat is bij enkel deze verandering dat het aanbodtekort wat optreedt bij het reguleren van de huur op de langere termijn af neemt (het groene vlak).



Figuur 14 Door de WSW borging kan de rendementseis omlaag en dat zorgt voor een waardestijging



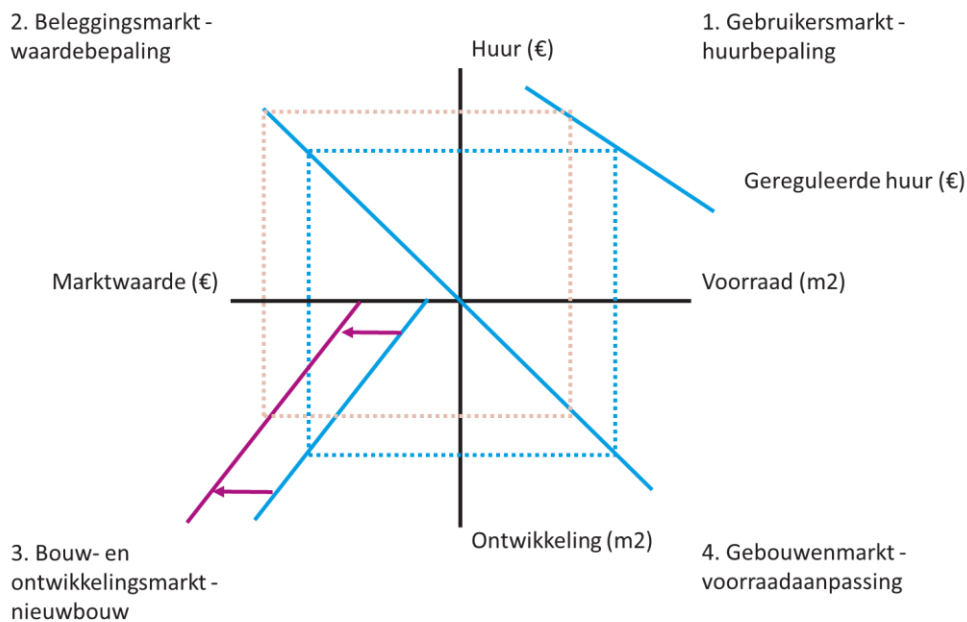
Figuur 15 Effect van compenserende maatregelen gereguleerde huur zoals het WSW

In dit kwadrant is duidelijk gemaakt wat het betekent wanneer een rendementseis hoger of lager wordt voor de ontwikkeling van nieuwe woningen. De verhuurderheffing werkt versterkend t.a.v. het effect van de gereguleerde huur, het aanbodtekort neemt toe. Deze effecten worden deels gecompenseerd, door het WSW, maar ook door lagere rendementseisen bij corporaties, zoals Figuur 15 laat zien.

4.2.4 Bouw- en ontwikkelingsmarkt

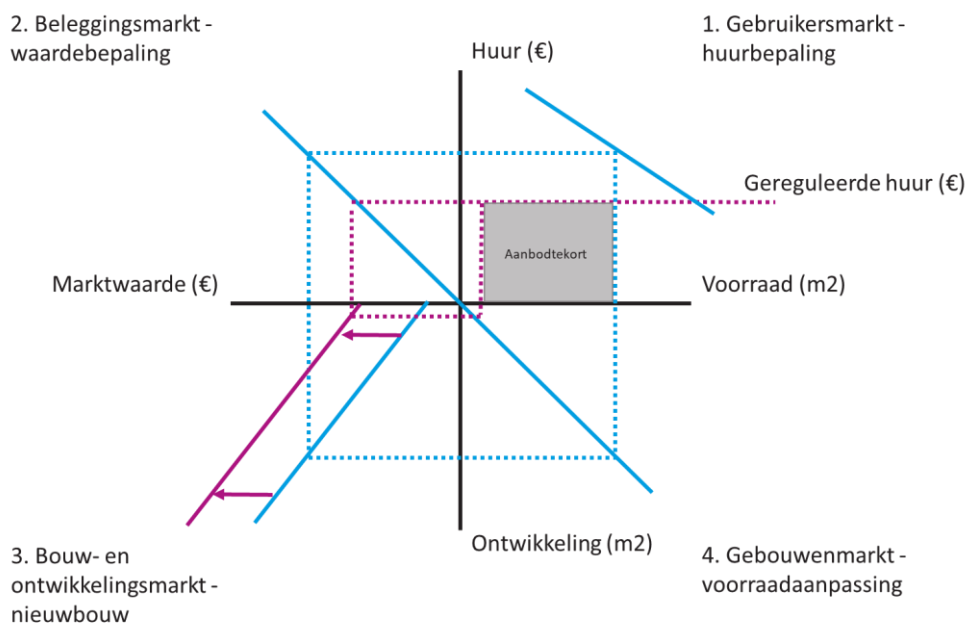
Het aanbod van woningen wordt, zoals het vierkwadrantenmodel duidelijk maakt beïnvloed door economische ontwikkelingen. Maar ruimtelijk ordeningsbeleid, de beschikbaarheid van bouwgronden en daarmee samenhangend de bouw- en grondkosten spelen hierin ook een rol. Ball et. al (1998, p. 270) stellen dat ontwikkelen een proces is afhankelijk van relaties, gerelateerd aan tijd en plaats. Hierbij zijn verschillende actoren betrokken zoals grondeigenaren, ontwikkelaars, financiers, investeerders, bouwbedrijven, de politiek et cetera. Lokale en nationale wetgeving is hierbij van belang en reguleert de handelswijze van de betrokken actoren. Voor Ball is dit wat de structuur van vastgoedontwikkeling weerspiegelt. In de vastgoedontwikkeling zijn bouw- en grondkosten een belangrijke component. Als dat in totaal hoger is dan de waarde die voortvloeit uit de beleggingsmarkt in het model, dan vindt er geen ontwikkeling plaats.

Bouwvoorschriften en restrictief ruimtelijk ordeningsbeleid kunnen volgens Wheaton en DiPasquale (1992, p. 194) bijdragen aan hogere stichtingskosten. Het zet daarmee de financiële haalbaarheid onder druk. Als de kosten stijgen betekent dit dus volgens het model dat voor de prijs van vastgoed minder gebouwd kan worden. Zie ook Figuur 16 waar het effect van stijgende stichtingskosten leidt tot een beperktere ontwikkeling en uiteindelijk tot een stijging van de huur.



Figuur 16 Effect stijgende grond- en bouwkosten in een normale markt

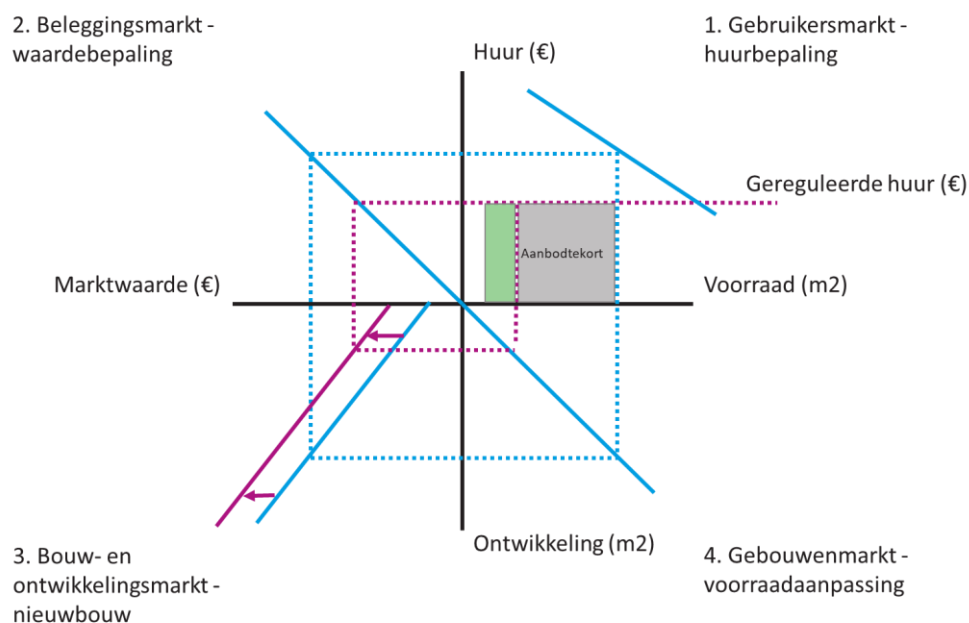
Bij een stijging van de grond- en bouwkosten in een gereguleerde markt leidt dit tot een fors aanbodtekort, zie Figuur 17. Bouwen is dan nagenoeg niet mogelijk en er is dus sprake van een enorme onrendabele top.



Figuur 17 Effect stijgende grond- en bouwkosten in een gereguleerde markt

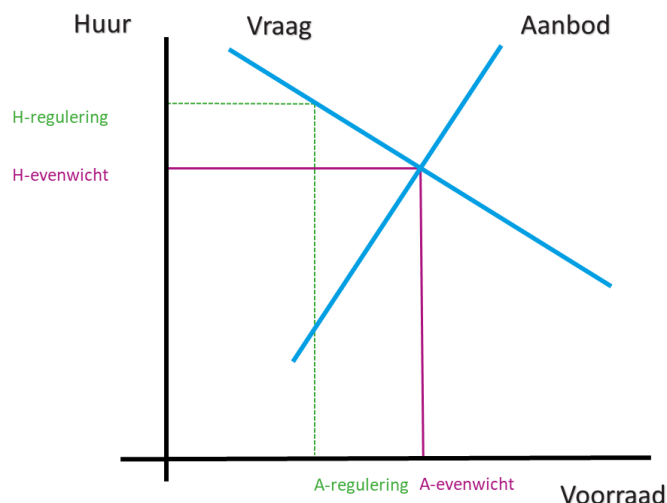
Wanneer verder ingezoomd wordt op de stichtingskosten dan is te zien dat de bouwkosten voor een corporatie in principe hetzelfde zijn als voor commerciële partijen. Wel is het zo dat de afgelopen jaren de bouwkosten per m² zijn toegenomen voor corporaties vanwege een afnemende woninggrootte (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2018b, p. 3, 2019, p. 4). Ook speelt mee dat in het geval van corporaties prestatieafspraken, met de gemeenten en huurdersverenigingen, invloed uitoefenen op de voorraadontwikkeling en daardoor extra investeringen gedaan worden in duurzaamheid ten opzichte van de markt (van Deursen, 2018, p. 23). Deze extra eisen leiden tot hogere bouwkosten van een woning en daarmee, zoals het model laat zien, tot een aanbod tekort.

De grondprijs is een ander onderdeel van de stichtingskosten. De waarde van grond is voor gemeenten een belangrijk onderdeel van gebiedsontwikkelingen, omdat een zo hoog mogelijke grondwaarde meer inkomsten oplevert (Buitelaar et al., 2013, p. 25). De waarde ervan wordt vaak residueel bepaald (Deelen et al., 2020, p. 14). Dit komt neer op het in mindering brengen van de bouw- en ontwikkelkosten op de opbrengsten uit het gebruik van de grond (Buitelaar et al., 2013, p. 83; Gielen & Daalhuisen, 2017, p. 23). Bij de prijsbepaling van een woning spelen ook de locatie en aanwezige voorzieningen een rol (Ball et al., 2002, p. 102). Uit een hedonisch prijsonderzoek blijkt dat de waarde van voorzieningen en infrastructuur gekapitaliseerd kunnen worden in de prijs van een woning (van Ham et al., 2012, pp. 271, 273). De prijs van de grond zorgt er echter niet voor dat de prijs van een woning stijgt (Arkenbout, 2018, p. 26). De prijs van vastgoed heeft dus een directe invloed op de waarde van grond, maar het effect is andersom veel minder direct blijkt (Ooi & Lee, 2006, p. 108). Ten aanzien van sociale woningbouw hanteren gemeenten in de meeste gevallen een sociale grondprijs. De grondkosten zijn bij corporaties gemiddeld tussen de 10 – 20% van de stichtingskosten bij sociale huurwoningen (Luijkx, 2019, p. 31). Als deze subsidie verwerkt wordt leidt dit tot een beperkter tekort in het model, zie Figuur 18, waar het groene vlak het verschil toont.



Figuur 18 Het dempende effect van sociale grondprijzen

Wat zoals aangegeven ook van invloed is in dit kwadrant, is het ruimtelijke orderingsbeleid, naast de bouwvoorschriften en andere beleidsdoelstellingen die worden ingezet, om bepaalde doelstellingen te bereiken. Volgens Ball zijn hiervoor meerdere argumenten, het gaat om bijvoorbeeld een duurzame omgeving, het zorgen voor een goede mix voor huidige en toekomstige ruimtebehoeftes. Ball onderkent hierbij dat regulering van grond kan leiden tot hogere huren en prijzen en maakt dit inzichtelijk met Figuur 19 (Ball et al., 2002, pp. 73–75). De grondmarkt is daarmee een belangrijk aspect in de woningmarkt. Als er niet voldoende bouwlocaties beschikbaar zijn heeft dat invloed op de woningprijzen (Renes & Jokovi, 2008, p. 35). Gezien de focus van het onderzoek op de effecten wordt niet nader ingegaan op de grondmarkt, wel wordt in het kader op pagina 36 een toelichting gegeven op het belang van de grondmarkt an sich.



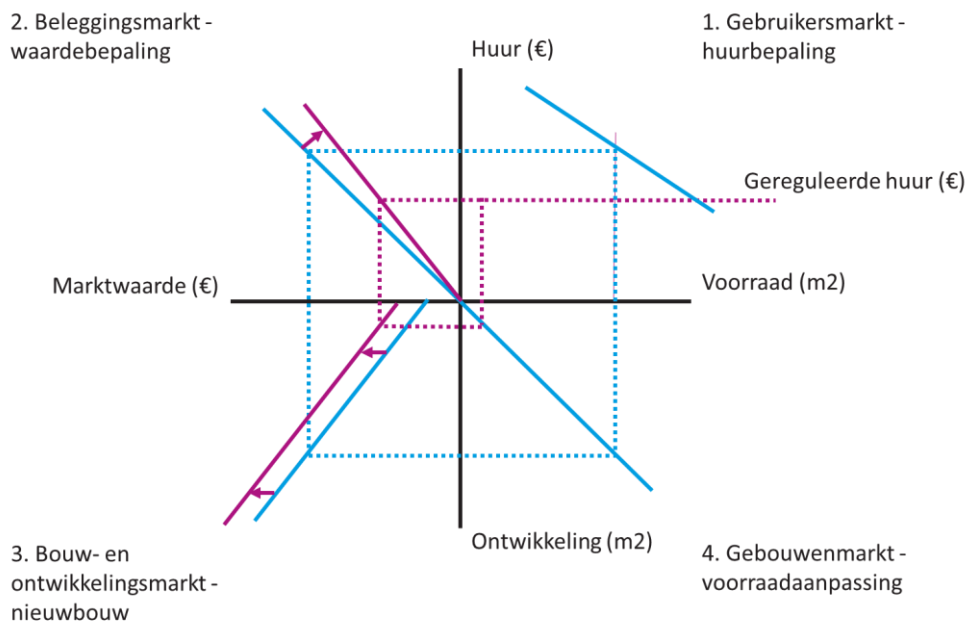
Figuur 19 Het effect van restrictief ruimtelijk orderingsbeleid op huren, eigen bewerking (Ball et al., 2002, p 74)

Met betrekking tot de beleidsdoelstellingen van gemeenten blijkt dat veelal sprake is van een stapeling van beleid en daarbij bijbehorende eisen. Uit een studie van het CPB naar hoe het aanbod van nieuwe woningen in Nederland beter kan aansluiten bij de vraag naar woningen blijkt dat door de vele eisen de complexiteit van het woningbouwproces toeneemt. Dit kan zorgen voor vertraging, omdat dit tot onderhandeling leidt, aangezien niet alle eisen en wensen van een gemeente haalbaar zijn (Michielsen et al., 2019, p. 51). Deze vertraging leidt weer tot hogere plan- en proceskosten.

Het model laat dus zien dat bij een stijging van de kosten in de bouw- en ontwikkelingsmarkt de toevoeging van nieuwbouw lastiger wordt. Een stapeling van ambities leidt daarmee tot een groter aanbodtekort, tenzij hier iets tegenover staat zoals sociale grondprijzen. Hierbij dient opgemerkt te worden dat dit enkel kan wanneer de grond in eigendom is van de gemeente. Als de grond in private handen is, speelt de aankoopprijs een rol in de haalbaarheid van een ontwikkeling.

4.3 Conclusie literatuurstudie

Zoals voorgaande paragrafen hebben laten zien heeft het woningbouwbeleid vanuit de overheid verschillende effecten op de woningmarkt en specifiek op de sociale woningmarkt. Per deelmarkt is afzonderlijk inzichtelijk gemaakt wat de consequentie is van een bepaald beleid of bepaalde maatregel. Door in de gebruikersmarkt de huur te reguleren wordt extra marktvraag gecreëerd. Tegelijkertijd creëert het beleid een manifeste vraag wat leidt tot langere wachtlijsten. In de andere kwadranten treden ook effecten op die het tekort vergroten, zoals de verhuurderheffing in de beleggingsmarkt en de stapeling van eisen in de bouw- en ontwikkelingsmarkt. Deze effecten treden niet in isolement op, maar gelijktijdig en in relatie tot elkaar. Alles bij elkaar leidt dat tot een stapeling van factoren die remmend werken op de nieuwbouwproductie. Als er geen maatregelen genomen worden die deze remmende werking compenseren dan leidt dit tot een versterkte beperking of geen woningbouwproductie zoals Figuur 20 laat zien.

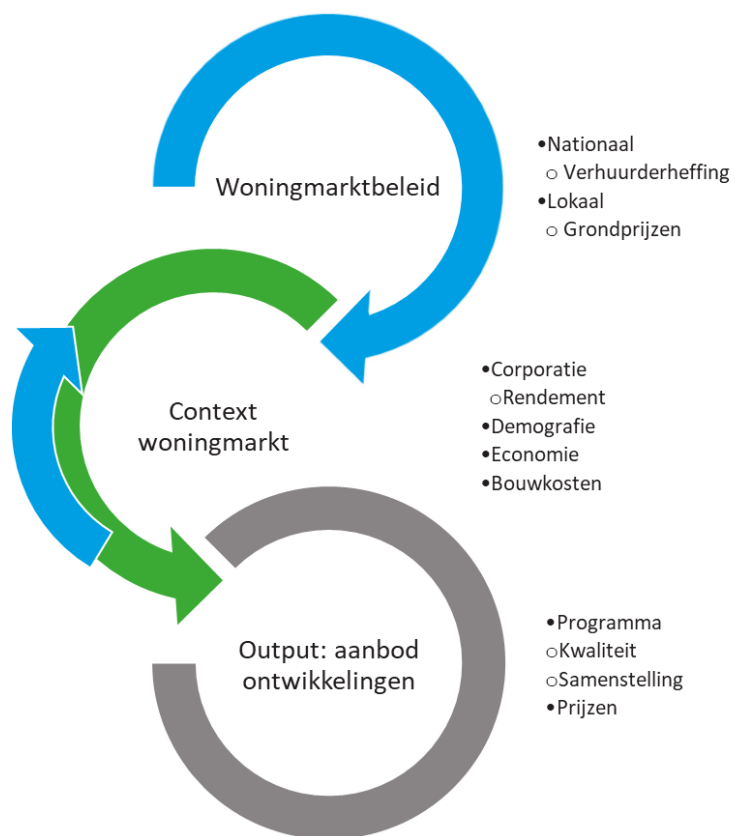


Figuur 20 Het effect van aanbodbeperkende factoren zoals de verhuurderheffing en een stapeling van ambities

Daarentegen zijn er maatregelen en factoren die de remmende werking beperken. Zo is er het WSW, hanteren de meeste gemeenten een sociale grondprijs en accepteren corporaties een lager rendement. Hierdoor is het toch mogelijk om nieuwbouw te ontwikkelen. Geconcludeerd kan worden dat ook hier *een gratis lunch niet bestaat*. Wanneer nader ingegaan wordt op de maatregelen die genomen worden om te compenseren voor de huurregulering, maar ook op bijvoorbeeld de beperkende beleidsmaatregelen, dan valt op dat dit speelt op verschillende schaalniveaus. De verhuurderheffing is door de rijksoverheid ingevoerd. Het zorgt ervoor dat gemiddeld 12% van de huurinkomsten niet ten goede kan komen aan woningverbeteringen of investeringen in nieuwbouw. Om nieuwbouw mogelijk te kunnen maken hanteren veel gemeenten een sociale grondprijs, dit betekent dat gemeenten indirect de verhuurderheffing betalen.

Met betrekking tot de werking van de vastgoedmarkt is alleen ingegaan op de effecten ten aanzien van de sociale woningmarkt. In woningbouwprojecten is vaak sprake van meerdere segmenten zoals sociaal, vrije sector en koop. Daardoor bestaat er een relatie met de andere segmenten van de woningmarkt. Verondersteld kan worden dat wanneer marktpartijen sociale huurwoningen moeten realiseren, de lagere inkomsten van sociale woningbouw gecompenseerd worden met hogere opbrengsten uit de andere segmenten, lagere rendementseisen of lagere stichtingskosten. Hoe zich dit precies ontvouwt en welke effecten precies optreden moet zichtbaar worden met de casestudies die in hoofdstuk 6 aan bod komen.

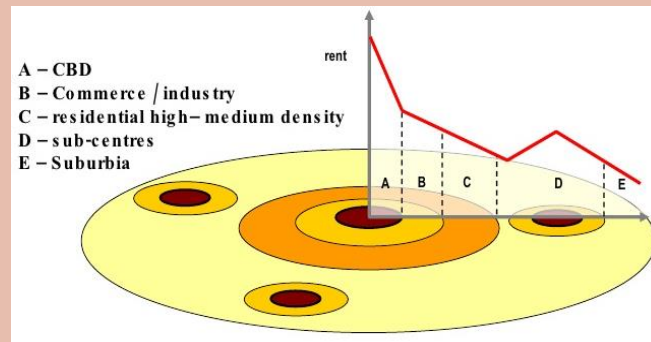
De uitleg van de werking van de vastgoedmarkt, de factoren die daarop van toepassing zijn zoals het woningmarktbeleid en de context van de woningmarkt, is samengevat in een conceptueel model, zie Figuur 21. In het kort komt het erop neer dat nationaal en lokaal woningmarkt beleid de bestaande context van de (lokale) woningmarkt beïnvloeden, maar dat deze context ook afhankelijk is van een aantal eigenschappen van die (lokale) markt. Zo spelen demografische en economische ontwikkelingen een rol. Aanvullend spelen het gedrag en de afwegingen van de verschillende partijen die actief zijn op de lokale woningmarkt in die context en rol. Dit leidt tot een aanbod bij ontwikkelingen met bepaalde kenmerken. Uiteindelijk zijn de uitkomst en context weer input voor het beleid en zo ontstaat een wisselwerking.



Figuur 21 Conceptueel model

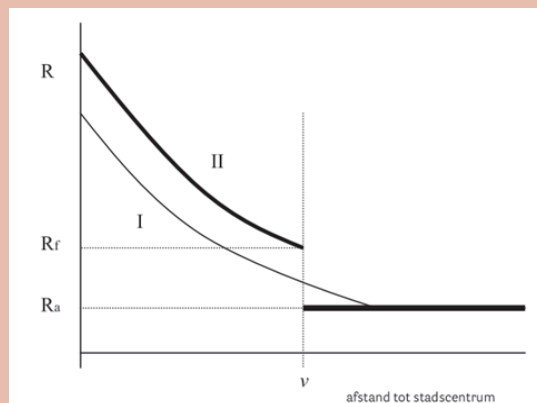
Verdieping: De impact van het reguleren van de grondmarkt

Er is concurrentie op ruimte, daarbinnen heb je ruimtelijke inrichting in de vorm van wonen, werken, vrijetijd en infrastructuur. Hier werd in (neo)klassieke locatietheorieën al bij stil gestaan. De bekende uitspraak van David Ricardo gaf al aan dat de locatie van invloed is op de grondwaarde: 'Corn is not high because rents are high, but rents are high because corn is high'. De kern hiervan is dat de waarde van grond bepalend is voor het gebruik. Later volgde het belang van transportkosten naar stadscentra voor de waarde van grond door van Thunen. Hoe dichterbij het centrum hoe lager de transportkosten. Dit is input geweest voor het bid-rent model van Alonso, waarbij verschillende functies concurreren in relatie tot de afstand van het stadscentrum.



Wat betekent het als de overheid bepaalde functies gaat reguleren? De overheid heeft doormiddel van bestemmingsplannen en bijbehorende regels grote invloed op de beschikbaarheid en prijs van grond voor woningbouw en dan in het specifiek sociale woningbouw (Pittini et al., 2019, p. 24). Dit is een afweging die de overheid bewust maakt, omdat ze een belangenafweging maakt wat te bereiken met het beleid behalve voldoende woningen (Deelen et al., 2020, p. 12).

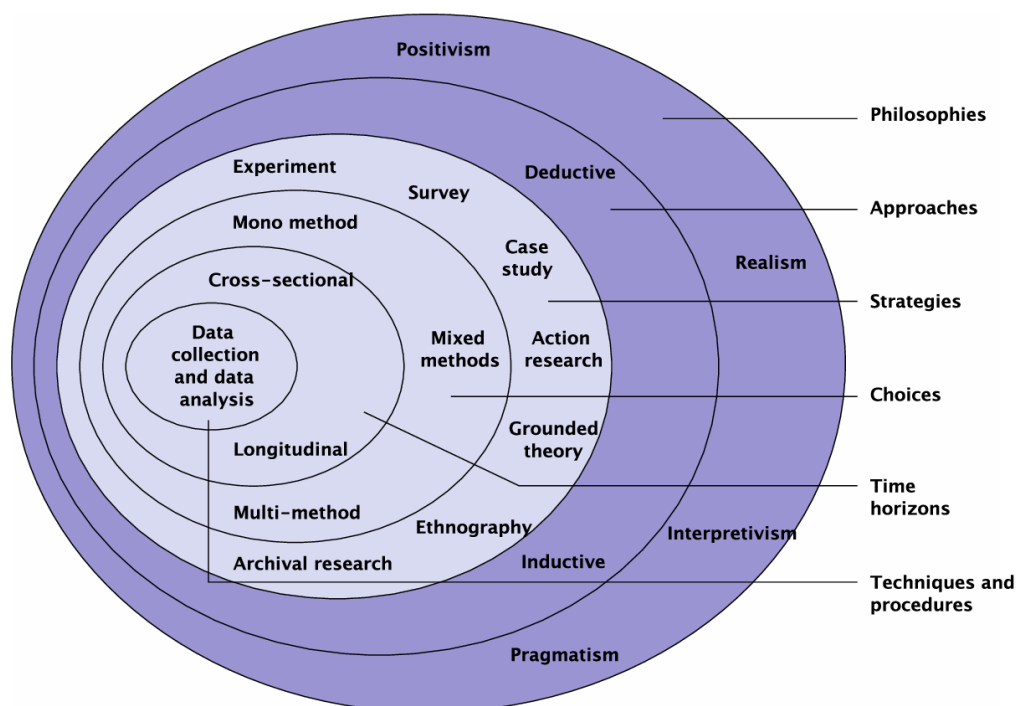
Wanneer de overheid een restrictie in de vorm van een ontwikkelingsbeperking oplegt, betekent dat in dit model dat de bid-rent opgesplitst wordt. De bid-rent stijgt door die beperking daar waar de ontwikkeling wel mogelijk is, maar daalt naar het laagste grondprijs niveau waar de ontwikkeling niet mogelijk is. Deze beperking leidt tot hogere grondprijzen (Vlist, 2009, p. 15).



Uit meerdere internationale studies blijkt dit ook. Ze tonen aan dat er een verband is tussen regulering van grondgebruik (bestemming en bouwvoorschriften) en prijselasticiteit van het aanbod van grond (Glaeser & Gyourko, 2003, p. 35; Kok et al., 2014, p. 1; Molloy, 2018, p. 2; Quigley & Raphael, 2005, p. 327; Vermeulen & Rouwendal, 2011, p. 3), waarbij Kok et al. tevens een relatie leggen met de doorlooptijd van procedures. In de Nederlandse literatuur komt daarnaast naar voren dat ruimtelijke ordening speculatie in de hand kan werken waardoor mogelijk teveel betaald wordt (Dekkers & Rietveld, 2009, p. 1).

5 Onderzoeksmethodiek

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de gebruikte methoden voor dit onderzoek. Het beschrijft de keuze en onderbouwing voor de verschillende onderzoeksmethoden. Voor het uitvoeren van onderzoek en het bepalen de onderzoeksmethodologie hebben Saunders et al. (2009) een 'research onion' ontwikkeld. De ui beschrijft de verschillende aspecten en fases van de onderzoeksmethodologie en werkt van buiten naar binnen. Dit is de basis geweest voor het bepalen van de onderzoeksfilosofie en de verdere uitwerking van dit hoofdstuk.



Figuur 22 De 'research onion' (Saunders et al., 2009, p. 108)

5.1 Onderzoeksfilosofie

Het doel van dit onderzoek is om meer inzicht te krijgen in de (mogelijke) effecten van voorgeschreven beleid aangaande de sociale woningbouwprogrammering. Dit betekent dat onderzocht wordt hoe de vastgoedmarkt werkt en hoe beleid daar in doorwerkt. Aangezien de vastgoedmarkt bestaat uit verschillende actoren die acteren in eenzelfde speelveld, heeft elke actor zijn eigen zienswijze op de werkelijkheid en handelt daar naar. Dit wordt gevoed door een context, zowel vanuit het verleden als het heden. Onderzoek draait in de basis om te beschrijven en te verklaren (Thomas, 2004, p. 14). Dit betekent dat om invulling te kunnen geven aan het doel van het onderzoek een combinatievorm van een verkennend en kwalitatief onderzoek gebruikt wordt (van Tulder, 2012, pp. 56–58). Zodoende kan inzichtelijk gemaakt worden welke mogelijke relaties in de vastgoedmarkt spelen en op welke wijze context doorwerkt.

De onderzoeksfilosofie die hierbij past, is die van het subjectivisme. Er namelijk sprake van een wereld die niet meetbaar te maken is en waarbij persoonlijk handelen bepaald wordt door de omgeving en de wijze van interpreteren. Dit betekent dat er sprake is van een complexe en dynamische werkelijkheid en die meervoudig te interpreteren is. Hierbij past een onderzoeksbenadering waarbij uitgegaan wordt van een constructivistische ontologie. De ontologie gaat over de aard van het onderzoek. Gezien de relaties tussen actoren en wijzigende verhoudingen tussen actoren zullen er altijd veranderingen zijn van de perceptie van de realiteit. De wijze waarop de kennis verkregen wordt is bepalend voor het epistemologische uitgangspunt. Gezien het type onderzoek is sprake van de interpretatieve epistemologie. Actoren handelen namelijk op basis van de betekenis van dingen (van den Bersselaar, 1997, p. 14; van Tulder, 2012, p. 56,57).

Het onderzoek kent zowel een deductieve als inductieve benadering. Het onderzoek is gestoeld op basis van een model over hoe de vastgoedmarkt werkt. Dit is een algemeen geaccepteerd model. Tegelijkertijd wordt geput uit aannames en bevindingen hoe de vastgoedmarkt werkt en voorspeld wat effecten zijn. Echter, met betrekking tot het onderwerp is nog weinig onderzoek gedaan en dus bekend. Tot slot dient vermeld te worden dat gezien het beperkt aantal casussen het niet te generaliseren is, maar mogelijk wel een basis voor toekomstig onderzoek.

5.2 Onderzoeksstrategie en -methoden

Onderzoeksmethoden dienen bij te dragen aan de betrouwbaarheid en validiteit van het onderzoek (van Tulder, 2012, p. 62). In het kort komt validiteit erop neer dat bevindingen daadwerkelijk zijn wat ze lijken te zijn (Saunders et al., 2009, p. 157). Betrouwbaarheid gaat over de repliceerbaarheid van het onderzoek wat wil zeggen dat wanneer het anderen het onderzoek opnieuw uitvoeren uitkomsten hetzelfde zijn (Easterby-Smith et al., 2002, p. 53; van Tulder, 2012, p. 62). Gezien het type onderzoek en het onderwerp lenen de volgende methoden zich het beste voor het onderzoek: desk-research/literatuurstudie, casestudies en expert-interviews (Saunders et al., 2009, p. 140; van Tulder, 2012, pp. 63, 64). De casestudies zijn bovendien de gehanteerde onderzoeksstrategie zoals in het ui-model benoemd is. Hieronder wordt de keuze per methode toegelicht.

5.2.1 Literatuurstudie

Om het onderzoek vorm te geven is gebruik gemaakt van secundaire bronnen. Literatuurstudie is ingezet om inzicht te krijgen in de werking van de woningmarkt. Op basis hiervan is het theoretisch kader opgesteld, maar zijn ook inzichten en relevante conclusies uit wetenschappelijk onderzoek benut om context te geven.

Voor het tweede gedeelte van het onderzoek is voornamelijk gebruik gemaakt van een combinatie van secundaire bronnen zoals beleidsstukken, wetten, media en secundaire data via bijvoorbeeld waarsstaatjegemeente.nl om context te kunnen geven en invulling aan de verschillende onderzoeksvragen.

5.2.2 Casestudies

Een casestudie als methode wordt gebruikt om antwoord te kunnen geven op vragen als hoe, wat en in het bijzonder waarom. De methode van casestudies wordt namelijk gebruikt om dieper in te kunnen gaan op een hedendaags verschijnsel in zijn context. Wanneer de cases geselecteerd zijn op basis van representativiteit dan kunnen makkelijker generalisaties gemaakt worden ten behoeve van een synthese (van Tulder, 2012, p. 63).

Bij de casestudies wordt gebruikt gemaakt van verschillende databronnen. Het gaat in dit geval om primaire en secundaire data opgehaald uit beleidsstukken, gegevensbestanden van bijvoorbeeld het CBS en PBL, maar ook uit interviews. Deze vorm van methodologische en data triangulatie draagt daardoor bij aan de betrouwbaarheid en validiteit van de bevindingen (van Tulder, 2012, p. 60).

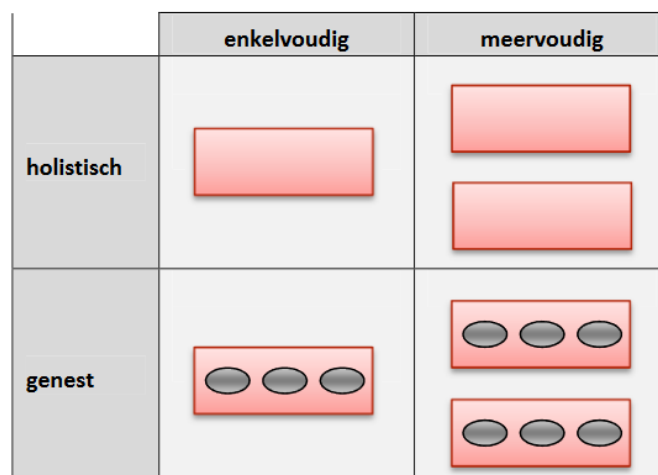
De wijze van het selecteren van cases zelf draagt ook bij de betrouwbaarheid en validiteit. Om de cases te selecteren is daarom op basis van een aantal criteria een selectie van cases gemaakt. Ten eerste moet het een gemeente zijn die onderdeel is van de G40, ze moeten eenzelfde type beleid hebben of vergelijkbaar en bij de selectie moet sprake zijn van een geografische spreiding over Nederland.

Daarom is allereerst gekeken naar het beleid van de G40 gemeenten ten aanzien van sociale woningbouw. Ongeveer de helft van de gemeenten schrijft een gemiddeld of minimum percentage voor. Vanwege eenduidigheid en vergelijkbaarheid is gekozen voor gemeenten die een minimaal percentage voorschrijven bij ontwikkelingen. Vervolgens is gekeken naar geografische spreiding. Hierbij is gekozen voor de gemeenten Amersfoort, Assen, en 's-Hertogenbosch. Aanvullend is ter vergelijking en toetsing vanuit de G4 de gemeente Utrecht onderdeel van de casestudies.

Door te kijken naar verschillende regio's kan mogelijk achterhaald worden welke invloed de context heeft. Hierbij wordt gekeken naar de woningmarkt en dan specifiek naar een aantal eigenschappen zoals de opbouw

en toegankelijkheid van de markt. Verder wordt ingegaan op het gevoerde beleid van de betreffende gemeente, wat is de achtergrond, de achterliggende doelstelling en wat zijn de precieze maatregelen.

Er wordt dus gekozen voor een meervoudige casestudie. Door de cases met elkaar te vergelijken, de cross-case analyse, kan gezocht worden naar overeenkomsten en verschillen in de inzichten verkregen uit de separate case analyse. Dit helpt om te bepalen in hoeverre de uitkomsten zijn te generaliseren. Ten aanzien van de case studie wordt gekeken naar de effecten die mogelijk kunnen optreden en die een relatie hebben met de verschillende deelmarkten in het vierkwadranten model. Het gaat daarbij om de stichtingskosten, rendementseisen en opbrengsten (huur en verkoopprijzen). Dit betekent dat meerdere aspecten onderzocht worden en dus gebruik gemaakt wordt van een geneste case studie ontwerp, zie ook Figuur 23 (Peters, 2006, p. 12).



Figuur 23 Basisvormen van een case study bewerking van Yin, 2003 (Peters, 2006, p. 12)

Ten behoeve van de casevergelijking worden eerst per case alle gegevens verzameld. Daarna volgt de analyse van de case alvorens de uitkomsten geïnterpreteerd worden, dit is de zogenaamde 'within site analysis'. Dit gebeurt voor elke afzonderlijk case waarna de resultaten met elkaar vergeleken worden en geïntegreerd tot een overkoepelende analyse, de zogenaamde 'between site analysis' of cross case analyse (Peters, 2006, p. 18).

5.2.3 Expert-interviews

Om te weten te komen hoe het beleid nu precies doorwerkt in nieuwbouwprojecten is ervoor gekozen om per casus te spreken met verschillende betrokken actoren bij het woningmarktbeleid en de productie, te weten de gemeente, de corporaties en de markt en dan in het specifiek ontwikkelaars. Per casus zijn de drie hiervoor benoemde actoren geïnterviewd. Per casus is in ieder geval met drie experts gesproken. Daarnaast zijn aanvullende algemene interviews afgenomen om na te gaan wat de ervaringen zijn in een andere context. Door te kiezen voor experts en betrokken met relevante kennis wordt bijgedragen aan de betrouwbaarheid van de informatie en externe validiteit (van Tulder, 2012, p. 62).

Gezien het specifieke onderwerp van het onderzoek zijn de experts benaderd op basis van hun ervaring en de functie die ze hebben. Dit betekent dat ze betrokken zijn bij bijvoorbeeld het opstellen van en het toetsen van beleid, maken van prestatieafspraken tussen de gemeente en corporaties of projectontwikkeling.

De interviews zijn semigestructureerd uitgevoerd om ervoor te zorgen dat de uitkomsten van de gesprekken vergeleken kunnen worden. Bijkomend voordeel hiervan is dat dit bijdraagt aan de validiteit. Alle interviews zijn opgenomen ten behoeve van de verslaglegging. Elk verslag is eerst nog teruggelegd bij de gesprekspartner met het verzoek er eventuele foute interpretaties eruit te halen. In bijlage 10.3 zijn het interviewprotocol en de outline opgenomen.

6 Uitwerking casestudies

In hoofdstuk vier is de algemene context van de Nederlandse woningmarkt beschreven en hoe de vastgoedmarkt werkt toegelicht. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op specifieke cases. Allereerst wordt ingegaan op het instrumentarium dat gemeenten in kunnen zetten bij vastgoedontwikkelingen om hun beleidsdoelstellingen te behalen. Dit instrumentarium is gelijk voor alle cases. De invulling van het beleid per gemeente verschilt wel en komt terug in de context van de case zelf. Per casus wordt ingegaan op de context van de case zoals de eigenschappen van de lokale woningmarkt en het beleid. Vervolgens komen de uitkomsten van de interviews aan bod en de behandeling van elke casus eindigt met een within site analyse. Het hoofdstuk eindigt met een cross-case analyse.

6.1 Instrumentarium gemeenten

In dit onderzoek gaat het om de effecten van het verplicht voorschrijven van het aandeel sociale woningbouw. Wanneer gekeken wordt naar het type beleid van de G40 gemeenten ten aanzien van sociale woningbouw dan is in meer dan 20% van de gevallen sprake van specifiek beleid in de vorm van een minimaal percentage, zie Tabel 4. Ten aanzien van het beleid hebben gemeente een instrumentarium tot hun beschikking om dit te bewerkstelligen. In de kern hangt het ervan af of de gemeente een grondpositie heeft of niet (Michielsens et al., 2019, p. 16).

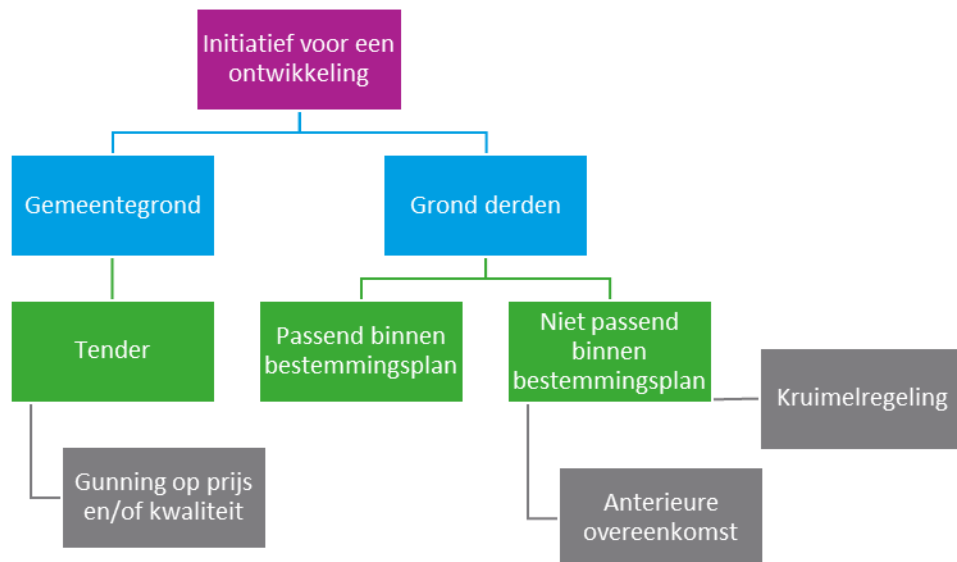
Tabel 4 Beleidsmaatregelen G40 gemeenten ten aanzien van sociale woningbouw (eigen inventarisatie)

Type maatregel	Aantal	Percentage
Voorschrijven van een gemiddeld percentage sociale woningbouw	14	35%
Voorschrijven van een minimaal percentage sociale woningbouw	8	20%
Beleid zet in op instandhouding sociale woningvoorraad	12	30%
Overige (geen maatregelen, minimum aantal of krimp)	6	15%

Wanneer de grond niet in eigendom van de gemeente is, heeft een marktpartij de vrije hand bij het ontwikkelen van de grond (zolang het programma past binnen het bestemmingsplan). De gemeente kan invloed uitoefenen als de plannen afwijken van het bestemmingsplan. Dit doet zij door middel van een anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst biedt ruimte om voorwaarden te stellen over het aandeel sociale woningbouw, instandhoudingsdoelstellingen, huurindexatie et cetera. Op basis van het model van DiPasquale en Wheaton kan verwacht worden dat hier de betaalde grondprijs door een marktpartij van invloed is op de effecten.

Als de grond in eigendom is van de gemeente heeft ze alle vrijheid om voorwaarden te stellen die ze nodig acht, zoals minimale oppervlakte van woningen, maximale huur en minimale instandhoudingstermijnen van huurwoningen. Wanneer de gemeente de grond via een tender op de markt brengt is in het plan van de gemeente veelal de 'sociale grondprijs' voor sociale woningen al meegenomen en wordt een lagere grondwaarde verwacht.

In principe zijn voorgaande situaties de twee hoofd instrumenten die ingezet worden. Een gemeente heeft ook de mogelijkheid om vooraf in het bestemmingsplan sociale woningbouw op te nemen. Dit wordt echter niet veel toegepast en wordt in dit onderzoek daarom buiten beschouwing gelaten. Wel is er een korte toelichting in het kader over 'inclusionary zoning' zoals het bekend staat in het buitenland. In Figuur 24 zijn de twee scenario's visueel gemaakt.



Figuur 24 Instrumentarium gemeenten

Verdieping: Inclusionary zoning

In het buitenland is 'inclusionary zoning', het vastleggen van de bestemming betaalbare woningbouw in het bestemmingsplan, een veelgebruikte methode om te voorzien in betaalbare woningen (de Kam et al., 2014, p. 390; Schuetz et al., 2011, p. 297). In Nederland is inclusionary zoning echter geen veel gebruikte methode. In eerste instantie vanwege het feit dat corporaties van origine zowel sociaal als koop ontwikkelden (de Kam et al., 2014, p. 400). Tegenwoordig heeft het ook te maken met de onbekendheid van de maatregelen en doordat gemeenten meer faciliterend willen optreden (Beuzenberg et al., 2019, p. 5).

Er is onderzoek gedaan naar de effecten van inclusionary zoning in de VS. Uit een onderzoek van Schuetz et al. komt een beperkt verband dat 'inclusionary zoning' leidde tot hogere prijzen in een meer gespannen woningmarkt in semi-stedelijk gebied (Schuetz et al., 2011, pp. 297, 321). Andere gevolgen zijn zaken als een toename van appartementen in plaats van rijtjeshuizen. Daarnaast stijgt de prijs van rijtjeshuizen en neemt de grootte ervan af (Knaap et al., 2008, p. 1). Het wordt ook niet overal positief ontvangen, omdat een plan weliswaar kan voldoen aan de voorwaarden van de zoning, maar kwalitatief niet per se voldoet (Alves, 2019, p. 35).

6.2 Casus Amersfoort

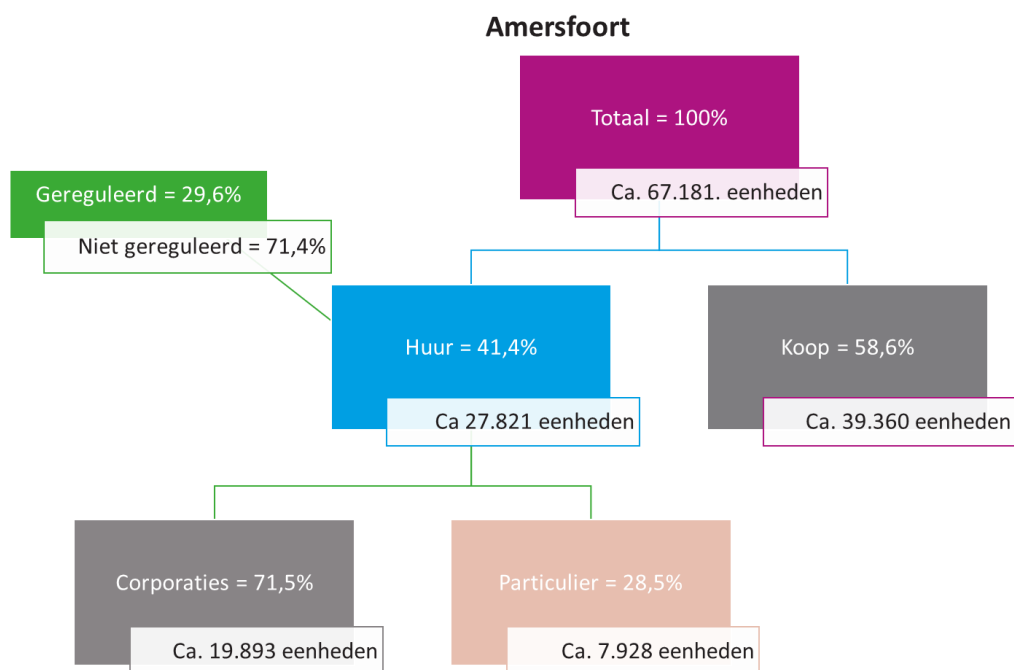
Amersfoort ligt in de provincie Utrecht, heeft een centrale ligging binnen Nederland en bevindt zich in de Noordvleugel van de Randstad. Het is met ongeveer 157.000 inwoners na Utrecht-stad de grootste stad in de provincie. De stad profileert zich als een stad met een centrumfunctie voor de regio, waarbij de kracht zit in het historische centrum. De vraag naar woningen is dan ook groot. In de woonvisie ligt daarom de focus op beschikbaarheid van woningen (Gemeente Amersfoort, 2011, p. 6). Om een beter beeld te krijgen van de woningmarkt en de context wordt in de volgende paragrafen ingegaan op de kenmerken van de lokale woningmarkt en het beleid ten aanzien van de woningmarkt. Vervolgens wordt ingegaan op de uitkomsten uit de interviews en vindt de 'within-site analyse' plaats.



Figuur 25 Ligging Amersfoort

6.2.1 Analyse woningmarkt Amersfoort

De opbouw van de woningvoorraad in Amersfoort is weergegeven in Figuur 26. Van alle huur woningen valt ongeveer 30% in het gereguleerde segment. Dit hoeven niet per se corporatiewoningen te zijn. De woningen kunnen ook in het bezit zijn van particuliere verhuurders. Bij een deel van de woningen in Amersfoort is het eigendom onbekend, deze zijn weggelaten, omdat die ook niet onderverdeeld zijn naar bijvoorbeeld koop of (gereguleerde) huur.



Figuur 26 Opbouw woningvoorraad Amersfoort in 2019 (Bron ABF Research Syswov Systeem Woningvoorraad via www.waarstaatjegemeente.nl)

Huishoudens

De gemeente Amersfoort heeft ongeveer 157.000 inwoners en de prognose is dat de stad groeit naar ongeveer 175.000 inwoners in 2035 (CBS, 2019b). Een huishouden in de gemeente Amersfoort bestaat uit

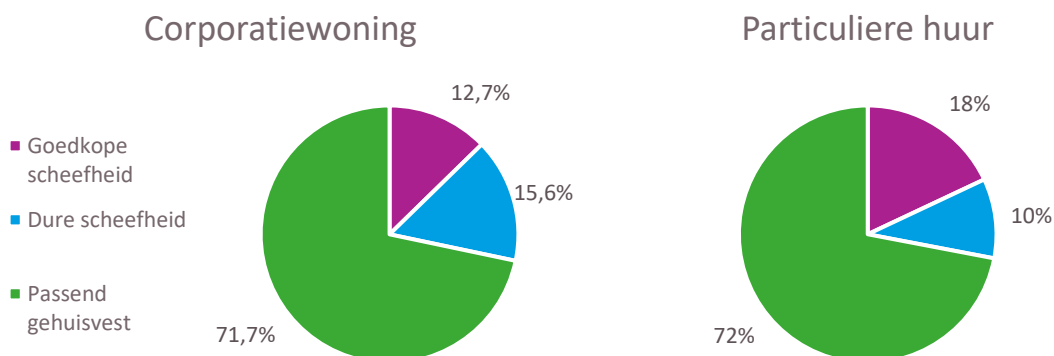
gemiddeld 2,28 personen. De trend van huishoudensgrootte is dalend, ter vergelijking, in 2000 was de grootte gemiddeld 2,33 (CBS, 2019a).

Woninggrootte

Een woning in Amersfoort is gemiddeld 113 m². Er is een dalende trend waarneembaar, in 2012 was een woning gemiddeld 119 m² groot (VNG, 2020).

Huishoudens en de woningmarkt

Ongeveer 6.700 huishoudens wonen in een particuliere huurwoning, 18.500 huishoudens wonen in een corporatiewoning. In 15,6 % is sprake van dure scheefheid bij een sociale huurwoning en bij particuliere huurwoningen is dit 10%. Wanneer gekeken wordt naar de netto huurquote dan is die voor corporatiewoningen 23,6% en particuliere huurwoningen 24,9%. Zie verder Tabel 5 en Figuur 27.



Figuur 27 Mate van scheefheid bij huurwoningen Amersfoort (Lokale Monitor Wonen, 2018)

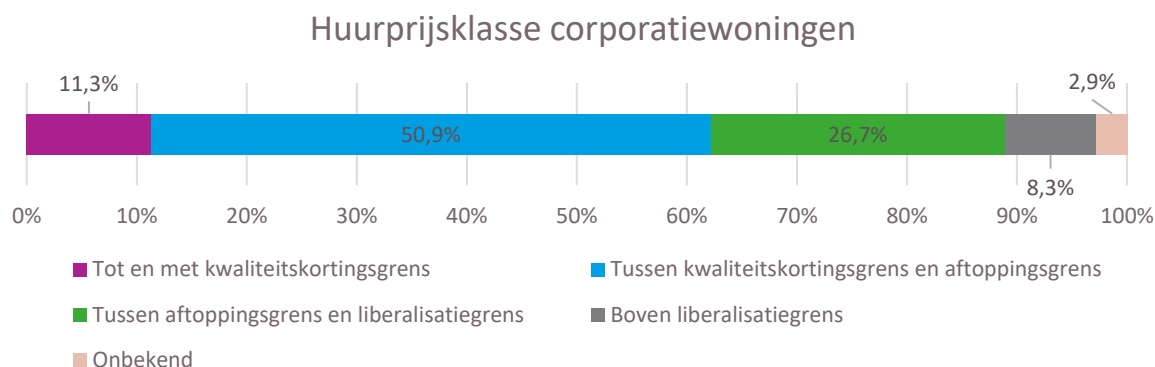
Huurders in sociale huurwoningen betalen in Amersfoort gemiddeld € 460,- aan netto huur, waar particuliere huurders € 691,- betalen (Lokale Monitor Wonen, 2018). Wanneer gekeken wordt naar de koopmarkt, is het interessant om te weten wat de vierkantemeterprijs is. In Amersfoort is enkel de vraagprijs van aangeboden woningen en wat daarbij de vierkantemeterprijs is bekend. Uit het verleden zijn wel gegevens bekend over de ratio vraagprijs/verkoopprijs, hieruit blijkt dat deze de laatste jaren gestegen is naar 1, geïnterpreteerd kan worden dat de vraagprijs per m² dus redelijk goed de marktprijs weergeeft. De vraagprijs per m² bedraagt in Amersfoort gemiddeld € 3.161,- (Huizenzoeker.nl, 2020).

Tabel 5 Huur en inkomen huishoudens Amersfoort (Lokale Monitor Wonen, 2018)

Amersfoort	
Netto besteedbaar huishoudinkomen huurders in corporatiewoningen [€]	€ 25.600
Netto huur corporatiewoningen [€]	€ 460
Netto huurquote corporatiewoningen [%]	23,6%
Netto besteedbaar huishoudinkomen huurders in particuliere huurwoningen [€]	€ 38.800
Netto huur particuliere huurwoningen [€]	€ 691
Netto huurquote particuliere huurwoningen [%]	24,9%

Wanneer gekeken wordt naar de verhouding van de netto huurprijs ten opzichte van de maximale huur (aan bepaald aan de hand van WWS-punten voor een corporatiewoning), dan is de verhouding in Amersfoort 72% (Lokale Monitor Wonen, 2018).

De huurprijsklassen van corporatiewoningen zijn weergegeven in Figuur 28. Iets meer dan 60% van de woningen valt in de klasse tot de tweede aftoppingsgrens.



Figuur 28 Huurprijsklasse corporatiewoningen Amersfoort

6.2.2 Beleid

In de inleiding is aangegeven dat de druk op de woningmarkt in Amersfoort groot is. De gemeente signaleert hierbij dat de stad niet alleen voor de eigen behoefte moet bouwen, maar ook voor huishoudens van buiten Amersfoort die graag naar Amersfoort willen verhuizen. In de Woonvisie 2011-2020 wordt realisering van gemiddeld 900 woningen per jaar ten doel gesteld. Hierbij worden verschillende woningtypen gedefinieerd; uit de woningmarktverkenning blijkt dat de behoefte bestaat uit ongeveer 80% eengezinswoningen en de rest appartementen (Gemeente Amersfoort, 2011, pp. 10–13). De doelstelling uit de woonvisie is inmiddels achterhaald en het streven ligt nu op minimaal 1.000 nieuwe woningen per jaar. Dit is volgens de gemeente nodig om de aantrekkelijkheid en inclusiviteit van de stad te behouden (Gemeente Amersfoort, 2019c, p. 4).

Het doel is uiteindelijk dat er voldoende woningen in de juiste woningsegmenten gebouwd worden, dit om de doorstroming te bevorderen. Waar in de Woonvisie nog uitgegaan werd dat corporaties moesten aangeven wat zij aan nieuwbouw nodig achtten, is de situatie sinds 2016 geheel anders. Er is een aanpak sociale woningbouwopgave geformuleerd, vanwege de extra behoefte door o.a. demografische ontwikkelingen. (Gemeente Amersfoort, 2011, p. 29, 2019b, p. 5). Uiteindelijk heeft de gemeente vanwege de situatie op de Amersfoortse woningmarkt een Deltaplan Wonen opgesteld. In het Deltaplan wordt de inzet van de gemeente beschreven ten aanzien van de woonopgave, dit doet ze onder meer door actief grondbeleid (Gemeente Amersfoort, 2019c, p. 5). Met betrekking tot het realiseren van voldoende sociale woningbouw stelt de gemeente de voorwaarde van minimaal 35% sociale huurwoningen bij nieuwe ontwikkelingen. Aanvullend legt ze een aantal andere voorwaarden op:

- minimaal 75% van de sociale huurwoningen wordt verhuurd tot de eerste aftoppingsgrens;
- sociale huurwoningen moeten een woonoppervlak hebben van minimaal 40 m², dit om een goede prijs-kwaliteitverhouding te borgen (Gemeente Amersfoort, 2019b, p. 12).

In het Deltaplan worden ook maatregelen genomen ten aanzien van de middenhuur en koop. In Tabel 6 zijn de voorwaarden voor middenhuur samengevat.

Tabel 6 Voorwaarden middenhuur Amersfoort

Onderwerp	Voorwaarden
Prijsniveau	In 2019: Minimaal € 720,43 en maximaal € 999,-per maand. Daar binnen vormt € 720,43 tot € 850 het lage middensegment, en € 850 tot € 999,-het hoge middensegment. Er vindt jaarlijkse indexatie plaats.
Huurprijsontwikkeling	Maximale huurstijging van inflatie plus maximaal 1,25% (CPI alle huishoudens volgens de jaar-op-jaar-methode, reeks 2015 = 100).
Spreading prijsniveau	Op projectniveau moet minimaal 10% worden gerealiseerd in het lage middensegment en minimaal 10% in het hoge middensegment
Behoud voor middensegment	Minimale instandhoudingstermijn van 20 jaar.
Oppervlakte	Minimaal 50m ²

De gemeente is zich bewust van het feit dat ontwikkelingen waarbij een verlicht aandeel sociale woningbouw toegevoegd is, onrendabel kunnen zijn. Ze is daarom ook bereid deze ontwikkelingen financieel te ondersteunen (Gemeente Amersfoort, 2019a). De gemeente Amersfoort geeft enkel korting op de grondkosten, er zijn geen andere kortingen voor sociale woningbouw. De korting op de grondkosten wordt in de grondexploitatie gefinancierd uit de opbrengsten van de vrijesectorwoningen (Gemeente Amersfoort, 2011, p. 29). De korting bedraagt maximaal € 17.500 per woning (Gemeente Amersfoort, 2019b, p. 40).

Tot slot zet de gemeente in op het mengen van sociale huurwoningen en vrije sectorwoningen. Dit kan op buurtniveau, maar ook op gebouw- of complexniveau. Om een te grote concentratie sociale woningbouw te voorkomen is er een afwijkingsmogelijkheid op de eis van minimaal 35% sociaal (Gemeente Amersfoort, 2019b, pp. 24–26).

6.2.3 Uitkomsten interviews

Uit de interviews zijn een aantal bevindingen gekomen die verwerkt zijn volgens het conceptueel model dat gepresenteerd is aan het einde van paragraaf 4.3.

6.2.3.1 Woningmarktbeleid

Uit meerdere interviews is naar voren gekomen dat het beleid van de gemeente Amersfoort wellicht beter afgestemd kan worden op de behoefte van de stad. Dit dient als kader zodat per gebied beter gestuurd kan worden (Interview 2, 3 en 4). Echter, is het dan lastig om de ambities af te dwingen en te bepalen welke partij welke opgave oppakt (Interview 2, 3 en 5). Het huidige beleid en het Deltaplan Wonen geven wel een duidelijk signaal af naar alle actoren in het speelveld en de regels zijn eenduidig (Interview 2 en 5). De gemeente hoeft bovendien niet meer actief op zoek naar gronden (Interview 2).

Een evenwichtige woningvoorraad is belangrijk zo stelt een respondent, maar het beleid van gemeenten wisselt nog wel eens. Dit heeft gevolgen voor de productie, want er wordt daardoor minder gebouwd (Interview 3).

6.2.3.2 Context woningmarkt

Het beleid van de gemeente heeft invloed op de context van de woningmarkt. De gemeente heeft bijvoorbeeld beleid ten aanzien van de aftoppingsgrens bij sociale woningbouw. Minstens 75% moet onder de eerste aftoppingsgrens gerealiseerd worden. Dit geldt niet voor marktpartijen die in zee gaan met een corporatie. Dit kan voor marktpartijen als prikkel dienen om met corporaties in zee te gaan. Dit blijkt in de praktijk ook, marktpartijen zoeken nadrukkelijker de samenwerking op met corporaties (Interview 2).

Met betrekking tot het samenspel tussen de gemeente, corporaties en marktpartijen komen verschillende signalen naar voren uit de interviews. Doordat de gemeente aanvullende eisen stelt, niet alleen ten aanzien van sociaal, maar ook middenhuur, duurzaamheid en parkeren, worden ontwikkelingen financieel lastiger haalbaar. Over de eisen worden veel gesprekken gevoerd tussen de verschillende actoren (Interview 1 en 2). De stapeling van eisen en het afwijken van Rijksbeleid leidt ook tot een toenemende complexiteit van projecten, omdat per project bekeken moet worden wat mogelijk en haalbaar is. Zo wordt aangegeven dat de flexibiliteit binnen projecten afneemt door alle eisen, de producten zijn namelijk afgestemd op de doelgroepen. Wanneer plannen aangepast moeten worden, dient alles opnieuw bekeken te worden (Interview 3). Hier is ook sprake van een zorg. Zo geeft een respondent aan dat als een project financieel niet haalbaar is en niet doorgaat het gevolg kan zijn dat het betreffende gebied verloederd (Interview 1).

Aan de andere kant wordt ook aangegeven dat de gemeente bereid is tot maatwerk zolang aangetoond kan worden dat bepaalde eisen en voorwaarden een ontwikkeling niet mogelijk maakt zoals het parkeren (Interview 1 en 2). Dit proces is wel lang en afhankelijk van de keuze van de politiek (Interview 1). Het lijkt ook of de gemeente het lastig vindt om keuzes te maken t.a.v. de ambities stelt een respondent (Interview 3).

De eisen vanuit de gemeente leidt ook tot een spanningsveld bij corporaties. Elke euro kan maar één keer uitgegeven worden, dus extra investeren in een energieneutrale nieuwbouwwoning betekent dat het geld niet geïnvesteerd kan worden in het verduurzamen van de bestaande voorraad (Interview 4). Hier boven op speelt de verhuurderheffing ook een rol. Als de verhuurderheffing in stand gehouden wordt, krijgen corporaties het moeilijk om nog te investeren in nieuwbouw en de bijbehorende duurzaamheidseisen (Interview 5).

Tot slot zijn in de interviews een aantal andere opmerkingen gekomen die relevant zijn in de context:

- Het aandeel sociaal heeft ook een voordeel, omdat er in principe geen afzet risico is. Wel is het zo dat een corporatie bereid moet zijn om het vastgoed tegen minimaal kostprijs af te nemen (Interview 3);
- Onderlinge concurrentie tussen corporaties om sociale woningbouw te kunnen realiseren wordt voorkomen doordat in een apart overleg de projecten verdeeld worden (Interview 4);
- In Amersfoort speelt het vraagstuk van het mengen op gebouwniveau. Meerdere respondenten geven aan dat dit bij voorkeur niet gedaan wordt vanwege beheerkosten en opbrengsten. Ook het verschil tussen doelgroepen speelt een rol. Marktpartijen doen bijvoorbeeld leefstijl onderzoek en baseren daarop hun product (Interview 1, 2, 3).

6.2.3.3 Output

In het vierkwadrantenmodel werd is inzichtelijk gemaakt dat regulering leidt tot de demping van de woningbouwproductie. Dit uitte zich in de verschillende markten in het model. De opbrengst van een sociale huurwoning is een stuk lager en het moeten opnemen van sociaal in de programmering drukt de opbrengsten zo wordt door een aantal respondenten aangegeven (Interview 1 en 3). Hoe hiermee omgegaan wordt uit zich op verschillende manieren.

Een respondent geeft aan dat de eis van sociaal in combinatie met bijkomende kosten, vanwege de ambities, zorgt voor onhaalbare businesscases. Dit terwijl de vrij op naam prijs op dit moment heel hoog is (Interview 3). Er wordt dus gekeken naar het verhogen van de opbrengsten uit de andere segmenten. Een respondent geeft aan dat dit de lagere opbrengsten moet compenseren (Interview 1).

Meerdere respondenten geven bovendien aan dat projecten vertragen en dat dit komt door het beleid en de aanvullende eisen. Het leidt tot een spanningsveld tussen de eisen en haalbaarheid van een ontwikkeling (Interview 2 en 5). Dit speelt vooral bij projecten waar de gemeente niet de grondeigenaar is en bij projecten die al in ontwikkelingen waren voordat de gemeente het beleid had geformuleerd (Interview 1 en 2)

Door het voorschrijven van onder meer het aandeel sociale huurwoningen worden optimalisaties gezocht om een project financieel haalbaar en interessant te maken en houden. In Amersfoort wordt door de verschillende geïnterviewden aangegeven dat kansen voor optimalisatie zich vooral voordoen in het verlagen van de stichtingskosten. De stichtingskosten kunnen verlaagd worden door:

- Kleinere woningen. Een gevolg van het voorschrijven van het aandeel sociale woningbouw is dat ontwikkelaars vooral kleinere appartementen gaan realiseren met een huur net onder de liberalisatiegrens. Dit heeft mede geleid tot het aanscherpen van het beleid (Interview 2, 5). Hierbij wordt door een respondent aangegeven dat dit met name op de langere termijn discussie gaat opleveren, omdat het aanbod niet aansluit bij de marktvraag (Interview 2).
- Optimalisatie van de plattegronden, prijs, programma en kwaliteit van het woonproduct, oftewel meeste rendement per m² (Interview 1, 2, 3, 5). Doordat er sprake is van verschillende afnemers verschilt ook de kwaliteit van producten, doordat corporaties naar de langere termijn kijken komt het voor dat die kwaliteit hoger ligt dan bij andere segmenten (Interview 3). Bij een corporatie levert de afweging kwaliteit en betaalbaarheid een spanningsveld op en het kan betekenen dat een corporatie afwijkt van haar programma van eisen (Interview 5).
- Anders omgaan met parkeren, zoals andere normen. Dit speelt met name binnenstedelijk (Interview 3).
- Het optimaliseren van de bouwlogistiek (Interview 3).

6.2.4 Within site analyse

In Amersfoort is sprake van projecten waarvan meer dan de helft van het programma wordt voorgeschreven, inclusief het voorschrijven van minimale oppervlaktes. Het beleid ten aanzien van het aandeel sociaal zorgt ervoor dat corporaties een positie/plek aan de tafel krijgen bij ontwikkelingen. Het beleid leidt ook tot een druk op de businesscases. Hier boven op komen de aanvullende eisen ten aanzien van bijvoorbeeld parkeren en duurzaamheid.

De verschillende eisen leiden tot discussies tussen de gemeente en marktpartijen alsook corporaties en marktpartijen. De gemeente is bereid wat te betekenen ten aanzien van aangepaste grondprijzen, maar dit is niet standaard. De gemeente stelt namelijk dat partijen eerst aan moeten tonen dat andere opties niet mogelijk zijn. Corporaties doen soms ook water bij de wijn ten aanzien van hun eigen eisen en accepteren een lagere kwaliteit dan ze eigenlijk willen of betalen meer, wat dus ten koste gaat van hun eigen rendement.

Tot slot laat de casus zien dat het voorschrijven van het aandeel sociaal leidt tot druk op de opbrengsten. Dit zorgt, in combinatie met de aanvullende eisen, ervoor dat partijen proberen de bouwkosten te drukken door kleinere woningen te bouwen. De gemeente heeft hierop reeds geanticipeerd doordat ze beleid hierover heeft opgesteld. Optimalisatie wordt gevonden in de kwaliteit, die gaat omlaag en de prijs voor het ongereguleerde gedeelte van het programma gaat omhoog daar waar mogelijk.

6.3 Casus Assen

Assen is de hoofdstad van de provincie Drenthe. Het is na Emmen de grootste stad in de provincie met ongeveer 68.500 inwoners. Assen is een van de economische kernen in het Noorden, met de stad Groningen als middelpunt (ter vergelijking, de stad Groningen heeft ongeveer 200.000 inwoners). Als stad wil Assen aanvullend zijn aan Groningen, zo ook op het vlak van wonen (Gemeente Assen, 2016, p. 6).

Centrale ambities van de gemeente zijn onder meer het zorgen van voldoende en betaalbare huurwoningen in de sociale huursector en het faciliterend en uitnodigend handelen ten aanzien van nieuwe en vernieuwende initiatieven. Het woningbouwprogramma is zoals de gemeente aangeeft niet in beton gegoten (Gemeente Assen, 2016, pp. 4, 11).

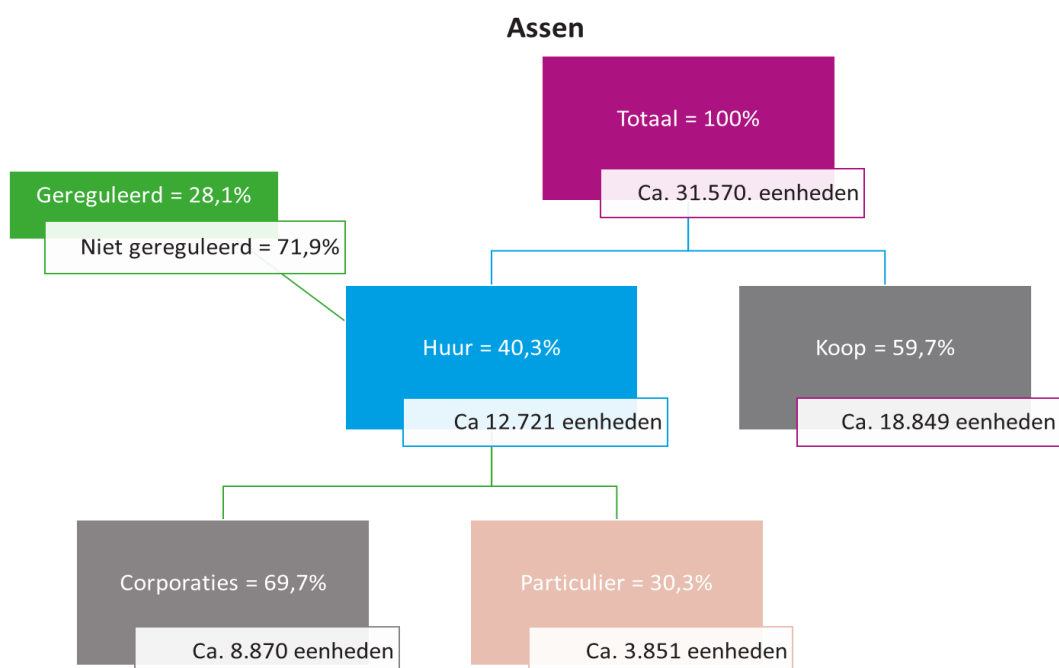


Figuur 29 Ligging Assen

Om een beter beeld te krijgen van de woningmarkt en de context wordt in de volgende paragrafen ingegaan op de kenmerken van de lokale woningmarkt en het beleid ten aanzien van de woningmarkt. Vervolgens wordt ingegaan op de uitkomsten uit de interviews en vindt de within-site analyse plaats

6.3.1 Analyse woningmarkt Assen

De opbouw van de woningvoorraad in Assen wordt getoond in Figuur 30. Van alle huur woningen valt ongeveer 28% in het gereguleerde segment. Dit hoeven niet per se corporatiewoningen te zijn, de woningen kunnen ook in het bezit zijn van particuliere verhuurders. Bij een deel van de woningen in Assen is het eigendom onbekend, deze zijn wederom gelaten. Actium Wonen is veruit de grootste corporatie in Assen, ze heeft meer dan 7.700 verhuureenheden in bezit, dit komt neer op bijna 90% van het totaal aantal corporatiewoningen. Van de woningen in het bezit van corporaties is ongeveer 90% in bezit van Actium Wonen.



Figuur 30 Opbouw woningvoorraad Assen in 2019 (Bron ABF Research Syswov Systeem Woningvoorraad via www.waarstaatjegemeente.nl)

Huishoudens

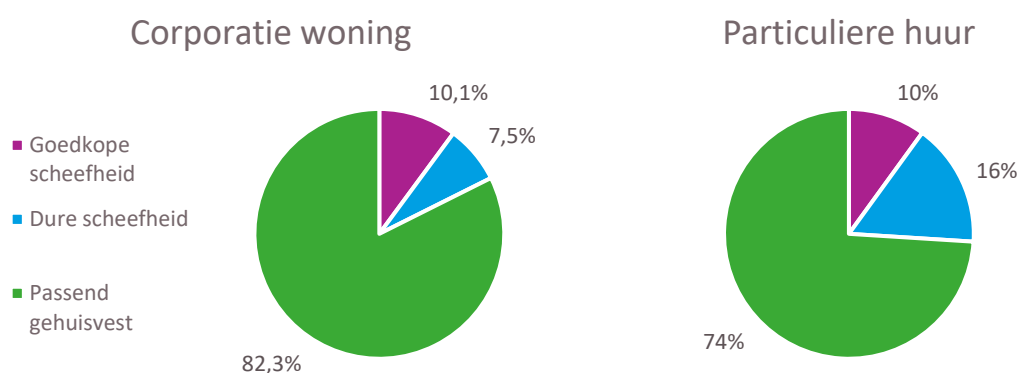
De gemeente Assen heeft ongeveer 68.500 inwoners en de prognose is dat de stad groeit naar ongeveer 75.000 inwoners in 2035 (Gemeente Assen, 2016, p. 9). Een huishouden in de gemeente Assen bestaat uit gemiddeld 2,19 personen. De trend van huishoudensgrootte is dalend, ter vergelijking, in 2000 was de grootte gemiddeld 2,35 (CBS, 2019a).

Woninggrootte

Een woning in Assen is gemiddeld 119 m². Er is een dalende trend waarneembaar, in 2012 was een woning gemiddeld 121 m² groot (VNG, 2020).

Huishoudens en de woningmarkt

Van 3.150 huishoudens wonen in een particuliere huurwoning, 8.310 huishoudens wonen in een corporatiewoning. In 7,5% is sprake van dure scheefheid bij een sociale huurwoning en bij particuliere huurwoningen is dit 16%. Wanneer gekeken wordt naar de netto huurquote dan is die voor corporatiewoningen 22,4% en particuliere huurwoningen 27,3%. Zie verder Tabel 7 en Figuur 31.



Figuur 31 Mate van scheefheid huurwoningen Assen (Waarstaatjegemeente.nl, 2018).

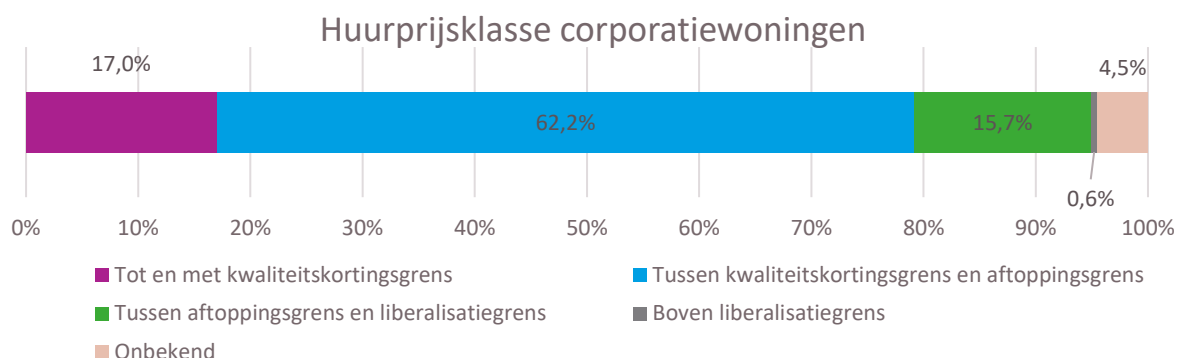
Huurders in sociale huurwoningen betalen in Assen gemiddeld € 391,- aan netto huur, waar particuliere huurders € 631,- betalen. Wanneer gekeken wordt naar de koopmarkt, is het interessant om te weten wat de vierkantemeterprijs is. In Assen is alleen bekend wat de vraagprijs van aangeboden woningen is en wat daarbij de vierkantemeterprijs is. Uit het verleden zijn wel gegevens bekend over de ratio vraagprijs/verkoopprijs, hieruit blijkt dat deze de laatste jaren is gestegen naar 1, geïnterpreteerd kan worden dat de vraagprijs per m² dus redelijk goed de marktprijs weergeeft. De vraagprijs per m² bedraagt in Assen gemiddeld € 2.256,- (Huizenzoeker, 2020).

Tabel 7 Huur en huishoudens Assen (Waarstaatjegemeente.nl, 2018).

Assen	
Netto besteedbaar huishoudinkomen huurders in corporatiewoningen [€]	€ 22.300
Netto huur corporatiewoningen [€]	€ 391
Netto huurquote corporatiewoningen [%]	22,4%
Netto besteedbaar huishoudinkomen huurders in particuliere huurwoningen [€]	€ 31.400
Netto huur particuliere huurwoningen [€]	€ 631
Netto huurquote particuliere huurwoningen [%]	27,3%

Wanneer gekeken wordt naar de verhouding van de netto huurprijs ten opzichte van de maximale huur (aan bepaald aan de hand van WWS-punten voor een corporatiewoning), dan is de verhouding in Assen 67%.

De huurprijsklassen van corporatiewoningen zijn weergegeven in Figuur 32. Bijna 80% van de woningen valt in de klasse tot de tweede aftoppingsgrens.



Figuur 32 Huurprijsklasse corporatiewoningen Assen

6.3.2 Beleid

In de Woonvisie 2016 van de gemeente Assen wordt gestreefd naar een aantrekkelijke woonstad. Hiertoe heeft de gemeente onder meer in samenwerking met de grootste woningcorporatie in de stad, Actium Wonen, een woningmarkt onderzoek gedaan (Gemeente Assen, 2016, p. 4). Om groei van de bevolking te kunnen accommoderen wordt in de Woonvisie uitgegaan van 3.000 nieuwe woningen in de periode 2015 - 2025 (Gemeente Assen, 2016, p. 9). Vanwege vergrijzing en huishoudensverdunding moeten dit met name woningen worden voor kleinere huishoudens.

Ten aanzien van het aandeel sociale woningbouw richt de gemeente zich in de woonvisie op een toevoeging van netto 600 sociale huurwoningen in een periode van 2015 – 2025 (Gemeente Assen, 2016, p. 12). De insteek van de gemeente was om voor deze toevoeging voldoende geschikte gemeentelijke bouwlocaties beschikbaar te hebben (Gemeente Assen, 2017, p. 8). Echter, doordat er te weinig ontwikkellocaties beschikbaar zijn voor het realiseren van de volledige ambities ten aanzien van sociale huurwoningen heeft de gemeente met Actium afgesproken dat de gemeente inzet op realisatie van sociale huurwoningen bij nieuwe woningbouw-initiatieven. De gemeente hanteert daarbij een minimum percentage van 30% totdat er geen sprake meer is van onvoldoende bouwlocaties of tot de opgave is ingevuld met projecten (Gemeente Assen, 2019b, p. 4) (Interview 1,2). De gemeente probeert daarnaast bij lopende initiatieven nog een aandeel sociaal gerealiseerd te krijgen (Interview 1).

Tot slot zijn met betrekking tot het beleid de volgende aspecten van belang:

- Voor sociale huurwoningen worden sociale kavelprijzen gehanteerd, voor sociale koop worden ook aangepaste prijzen gehanteerd, voor het overige woningbouwprogramma hanteert de gemeente de marktwaarde van de grond (Gemeente Assen, 2019a, 2019b, p. 4).
- In 2021 moeten alle nieuwbouw vergunningsaanvragen voldoen aan de Bijna Energieneutrale Gebouw Eisen (BENG), de gemeente heeft met Actium afgesproken dat dit voor hun al geldt vanaf 1 juli 2020 (Gemeente Assen, 2019b, p. 4).
- Actium dient 80% van de nieuw te bouwen sociale huurwoningen te realiseren onder de eerste aftoppingsgrens voor kleinere woningen voor huishoudens van 1 en 2 personen en onder de tweede aftoppingsgrens voor grotere woningen voor huishoudens van 3 of meer personen (Gemeente Assen, 2017, p. 6).

6.3.3 Uitkomsten interviews

Uit de interviews zijn een aantal bevindingen gekomen die verwerkt zijn volgens het conceptuele model dat gepresenteerd is aan het einde van paragraaf 4.3.

6.3.3.1 Woningmarktbeleid

Ten aanzien van het beleid van de gemeente en de mogelijkheden voor beleid geven een aantal respondenten aan dat het beleid van de gemeente mogelijk breder getrokken moet worden, voor de een gaat het dan niet alleen om eisen ten aanzien van sociaal, maar ook ten aanzien van de andere segmenten. Voor een ander gaat het daarbij om instandhoudingsdoelstellingen, voor de anderen om een stadsbrede benadering (Interview 1, 2 en 3).

Verder geeft een respondent aan dat de planologische ruimte in de bestemmingsplannen in Assen ruim is, dit zou scherper kunnen, zodat de gemeente meer kan sturen (Interview 2).

Tot slot wordt aangegeven dat de gemeente onderzoekt welke mogelijkheden zij heeft ten aanzien van de financiële haalbaarheid van nieuwe sociale woningbouw en ontwikkelingen met een aandeel sociaal (Interview 1).

6.3.3.2 Context woningmarkt

In het spel tussen de partijen en het beleid komen een aantal onderwerpen naar voren in de interviews. De meeste partijen proberen normaliter vooraf al duidelijkheid te verkrijgen over de randvoorwaarden en normen zoals parkeren. Het is echter afhankelijk van het type ontwikkelaar of die dat doet en op welke wijze er rekening mee wordt gehouden (interview 4). Uit de interviews komt naar voren dat de interpretatie van eisen soms verschillend is bij de partijen, dit leidt tot discussies tussen actoren. Het heeft daarmee effect op de doorlooptijd van projecten, maar ook op verschillen tussen projecten. Een belangrijke factor is de contactpersoon binnen de gemeente en zijn of haar interpretatie (Interview 2 en 3). Gevolg hiervan is dat bij tenders sommige marktpartijen hier al een voorschot op nemen en een eis op een bepaalde manier interpreteren. Als het beoogde beleid niet goed getoetst wordt dan levert een tender niet altijd de gevraagde kwaliteit op (Interview 3).

In een aantal interviews zijn de doelstellingen van het beleid van minimaal 30% sociaal bij ontwikkelingen ter sprake gekomen. Het beleid heeft naast de doelstelling van voldoende beschikbare sociale huurwoningen volgens deze respondenten meerdere doelstellingen. Zo beoogt het corporaties een positie/rol te geven en dat lukt. Een gevolg van het beleid is dat marktpartijen de corporatie al vaker benaderen om invulling te geven aan het sociale gedeelte van het programma (Interview 2).

Ten behoeve van de haalbaarheid van projecten kan aan verschillende knoppen gedraaid worden. In de interviews gaven de respondenten aan dat dit zowel door de markt als corporaties wordt gedaan. Marktpartijen draaien in een uiterste geval aan de knop van winst en risico om een plan haalbaar te krijgen. Het voorschrijven van sociale woningbouw heeft ook een positieve kant, namelijk een bijna 100% zekere afnamegarantie. Dit werkt risicobeperkend. De doorlooptijd van het verkopen en verhuren van woningen in de andere segmenten is namelijk onzeker (Interview 4).

Een corporatie accepteert soms een lager rendement om toch te kunnen bouwen en betaalt soms ook meer voor de grond om te kunnen bouwen. Met betrekking tot de corporatie spelen in Assen de afspraken ten aanzien van aftoppingsgrenzen een rol. Aanvullende eisen maken dat hetgeen eigenlijk te duur wordt voor de (afgetopte) huurprijs. Het levert een spanningsveld op tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit (Interview 2).

Overige punten:

- Het beleid zorgt er volgens een respondent voor dat de markt haar creativiteit en innovatievermogen, oftewel ondernemerschap, afneemt. Dit komt doordat er door alle eisen steeds minder (financiële) rek en ruimte is om iets rendabel te kunnen bouwen (Interview 4).
- Een tender met strengere eisen is geen probleem, de spelregels zijn namelijk voor iedere deelnemer hetzelfde (Interview 4).

- In een van de interviews gaf een respondent aan dat de woningmarkt in het Noorden afwijkt ten opzichte van bijvoorbeeld de Randstad. Een voorbeeld is de lage marktwaaarde in het Noorden van woningen. Dit heeft tot gevolg dat gestapelde bouw en dan in het bijzonder sociaal lastig is rond te rekenen (Interview 4).

6.3.3.3 Output

Aangezien het beleid ten aanzien van het aandeel sociale woningbouw nieuw is, zijn de effecten ervan nog niet eenduidig. Bij lopende ontwikkelingen waarbij dit beleid alsnog ingebracht wordt, treedt weerstand op (Interview 1). Het zet lopende projecten onder druk. De sociale component zorgt namelijk voor lagere opbrengsten. Daarboven op komen nog de aanvullende eisen en de stijgende bouwkosten.

Op basis van de interviews blijkt dat de stijgende bouwkosten voor een aantal respondenten een gegeven zijn, het wordt niet door iedere respondent benoemd als een oorzaak waardoor projecten financieel niet of bijna niet haalbaar zijn. Wel stellen alle respondenten dat de stapeling van eisen en de aanvullende voorwaarden (bijvoorbeeld duurzaamheid zoals BENG, levensloopbestendig bouwen, parkeernormen en stedenbouwkundige eisen), financiële effecten hebben (Interview 1 t/m 4). Dit uit zich op verschillende manieren. Het leidt tot een spanningsveld met betrekking tot eisen en financiële haalbaarheid en kwaliteit. Dit betekent dat gezocht wordt naar optimalisaties. Dit is zichtbaar op verschillende manieren (Interview 3 en 4):

- Er wordt gestuurd op een andere samenstelling van het programma en andere typologieën;
- Kosten worden gedrukt door in te teren op kwaliteit (bijvoorbeeld esthetisch, maar ook bouwtechnisch);
- Getracht wordt door de markt om bepaalde eisen minder streng te laten worden, bijvoorbeeld m.b.t. het verlagen van parkeernormen. De gemeente en Actium hebben onderling hierover al een werkafspraken gemaakt in het kader van de prestatieafspraken. Ze evalueren bijvoorbeeld in 2020 op basis van cijfers over feitelijke autobezit onder lage inkomensdoelgroepen, de geldende gemeentelijke parkeernorm. Dit heeft mogelijk tot effect dat de parkeernorm voor sociale huurwoningen aangepast wordt (Gemeente Assen, 2019b, p. 3);
- Daarnaast zou het beleid kunnen zorgen voor een betere menging tussen sociaal en andere segmenten. Dit is volgens een aantal respondenten ook wenselijk ten behoeve van de leefbaarheid (Interview 2 en 3).

Tot slot geven twee respondenten aan dat de lagere inkomsten door het aandeel sociaal gecompenseerd worden door hogere opbrengsten uit de andere segmenten. Dit betekent bijvoorbeeld hogere prijzen in de koopmarkt (Interview 3 en 4).

6.3.4 Within site analyse

In Assen is het beleid ten aanzien van het voorschrijven van het aandeel sociaal heel recent. De gemeente hanteerde al sociale grondprijzen om sociale woningbouw mogelijk te maken, maar heeft zelf te weinig grondposities. Het beleid moet daarom helpen om de corporatie een positie te geven. De gemeente onderzoekt bovendien of ze nog meer kan doen dan het hanteren van sociale grondprijzen en het voorschrijven van een percentage. Een voorbeeld is het aanpassen van de parkeernorm voor sociale woningbouw.

De markt in Assen met lage marktwaaardes en aanvullend de voorwaarden van passend toewijzen, zorgt ervoor dat de financiële haalbaarheid van sociale woningbouw financieel lastig rond te rekenen is. De corporatie accepteert in sommige gevallen een lager rendement. Daarbij wordt een afweging gemaakt tussen kwaliteit, beschikbaarheid en betaalbaarheid.

Tot slot is er ook sprake van het optimaliseren van de verhouding prijs/kwaliteit/opbrengsten. Dit betekent dat de markt kleinere woningen wil bouwen, het bouwprogramma wil aanpassen en/of gaat spelen met de kwaliteit.

6.4 Casus 's-Hertogenbosch

's-Hertogenbosch is de hoofdstad van de provincie Noord-Brabant. Het is na Eindhoven, Tilburg en Breda de grootste stad van de provincie met ongeveer 155.000 inwoners. 's-Hertogenbosch ziet zichzelf als een stad van nationaal belang en als verbindende schakel tussen de Randstad en de Brabantse Stedenrij, twee belangrijke economische gebieden in Nederland (Gemeente 's-Hertogenbosch, 2020b, p. 13).

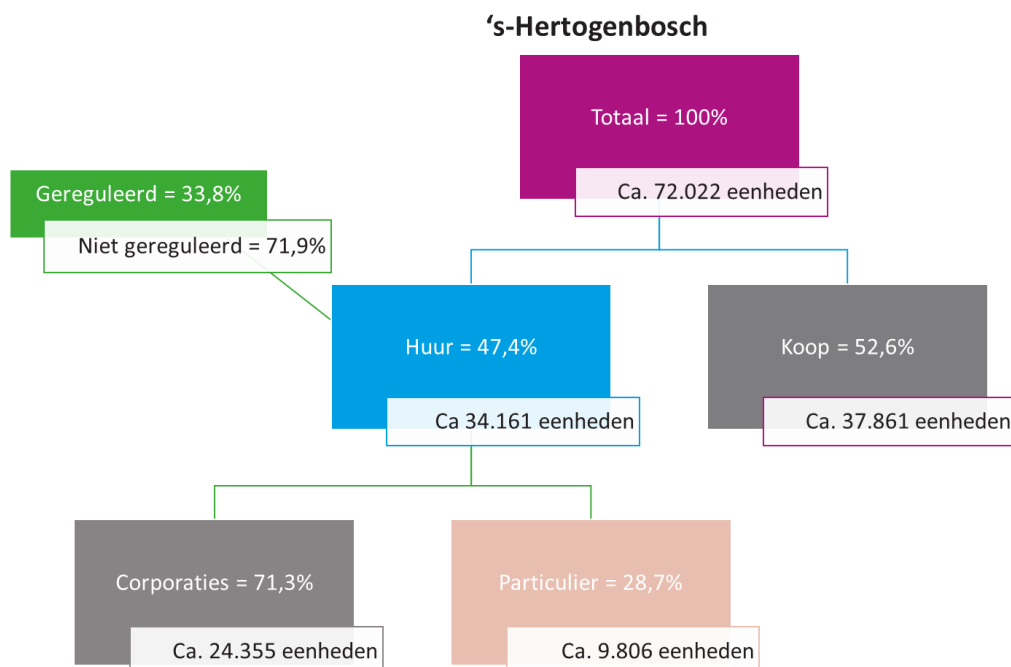
De gemeente heeft in haar Woonvisie ambities geformuleerd op het vlak van passend en betaalbaar wonen voor iedereen. Ze wil een sterke stad zijn met leefbare wijken en dorpen. De gemeente signaleert in haar woonvisie hierbij aantal ontwikkelingen. Zo neemt de bevolking toe, vergrijst deze en neemt het aandeel kleine huishoudens verhoudingsgewijs toe (Gemeente 's-Hertogenbosch, 2020b, p. 44). Om een beter beeld te krijgen van de woningmarkt en de context wordt in de volgende paragrafen ingegaan op de kenmerken van de lokale woningmarkt en het beleid ten aanzien van de woningmarkt. Vervolgens wordt ingegaan op de uitkomsten uit de interviews en vindt de within-site analyse plaats.



Figuur 33 Ligging van 's-Hertogenbosch

6.4.1 Analyse woningmarkt 's-Hertogenbosch

De opbouw van de woningvoorraad in 's-Hertogenbosch wordt in Figuur 34 weergegeven. Van alle huurwoningen valt ongeveer 34% in het gereguleerde segment. Dit hoeven niet per se corporatiewoningen te zijn, de woningen kunnen ook in het bezit zijn van particuliere verhuurders. Bij een deel van de woningen in 's-Hertogenbosch is het eigendom onbekend, deze zijn wederom weggelaten, omdat die ook niet onderverdeeld zijn naar bijvoorbeeld koop of (gereguleerde) huur.



Figuur 34 Opbouw woningvoorraad 's-Hertogenbosch in 2019 (Bron ABF Research Syswov Systeem Woningvoorraad via www.waarstaatjegemeente.nl)

Huishoudens

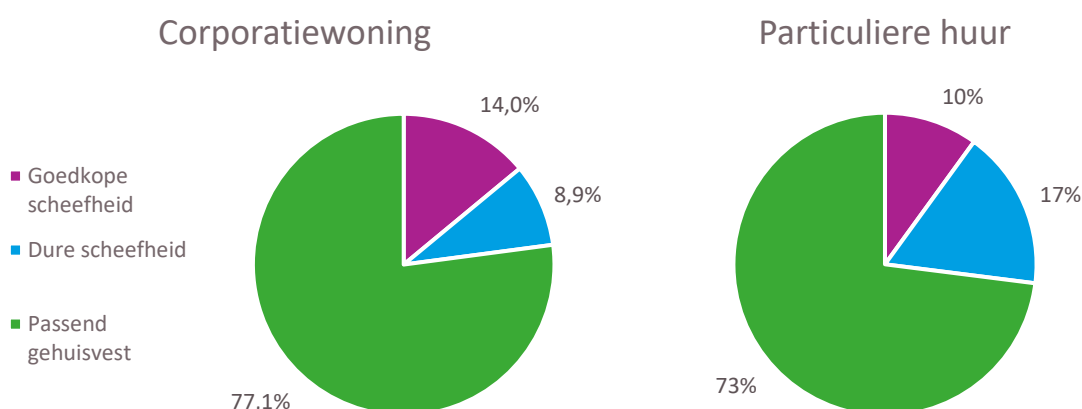
De gemeente 's-Hertogenbosch heeft ongeveer 155.000 inwoners en de prognose is dat de stad groeit naar ongeveer 168.000 inwoners in 2035 (CBS, 2019b). Een huishouden in de gemeente 's-Hertogenbosch bestaat uit gemiddeld 2,12 personen. De trend van huishoudensgrootte is dalend, ter vergelijking, in 2000 was de grootte gemiddeld 2,27 (CBS, 2019a).

Woninggrootte

Een woning in 's-Hertogenbosch is gemiddeld 113 m². Er is een dalende trend waarneembaar, in 2012 was een woning gemiddeld 115 m² groot (VNG, 2020).

Huishoudens en de woningmarkt

Van 7.750 huishoudens wonen in een particuliere huurwoning, 22.700 huishoudens wonen in een corporatiewoning. In 8,9% is sprake van dure scheefheid bij een sociale huurwoning en bij particuliere huurwoningen is dit 17%. Wanneer gekeken wordt naar de netto huurquote dan is die voor corporatiewoningen 23% en particuliere huurwoningen 29,5%. Zie verder Tabel 8 en Figuur 35.



Figuur 35 Mate van scheefheid huurwoningen 's-Hertogenbosch (Waarstaatjegemeente.nl, 2018)

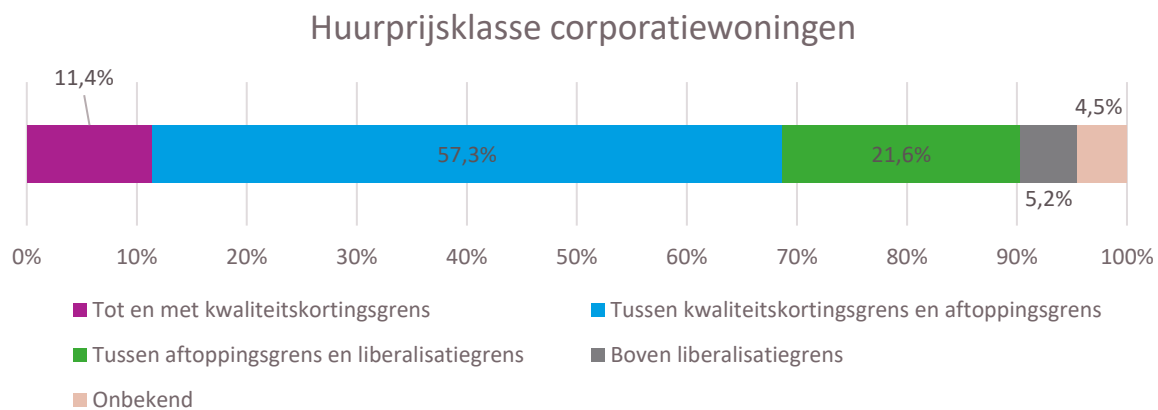
Huurders in sociale huurwoningen betalen in 's-Hertogenbosch gemiddeld € 444,- aan netto huur, waar particuliere huurders € 784,- betalen (Waarstaatjegemeente.nl, 2018). Wanneer gekeken wordt naar de koopmarkt is het interessant om te weten wat de vierkantemeterprijs is. In 's-Hertogenbosch is alleen bekend wat de vraagprijs van aangeboden woningen is en wat daarbij de vierkantemeterprijs is. Uit het verleden zijn wel gegevens bekend over de ratio vraagprijs/verkoopprijs, hieruit blijkt dat deze de laatste jaren gestegen is naar 1, geïnterpreteerd kan worden dat de vraagprijs per m² dus redelijk goed de marktprijs weergeeft. De vraagprijs per m² bedraagt in 's-Hertogenbosch gemiddeld € 3.243,- (Huizenzoeker, 2020).

Tabel 8 Huur en huishoudens 's-Hertogenbosch (Waarstaatjegemeente.nl, 2018)

's-Hertogenbosch	
Netto besteedbaar huishoudinkomen huurders in corporatiewoningen [€]	€ 25.100
Netto huur corporatiewoningen [€]	€ 444
Netto huurquote corporatiewoningen [%]	23%
Netto besteedbaar huishoudinkomen huurders in particuliere huurwoningen [€]	€ 38.500
Netto huur particuliere huurwoningen [€]	€ 784
Netto huurquote particuliere huurwoningen [%]	29,5%

Wanneer gekeken wordt naar de verhouding van de netto huurprijs ten opzichte van de maximale huur (aan de hand van WWS-punten voor een corporatiewoning), dan is de verhouding in 's-Hertogenbosch 69%.

De huurprijsklassen van corporatiewoningen zijn weergegeven in Figuur 36. Bijna 70% van de woningen valt in de klasse tot de tweede aftoppingsgrens.



Figuur 36 Huurprijsklasse corporatiewoningen 's-Hertogenbosch (Waarstaatjegemeente.nl, 2018)

6.4.2 Beleid

De gemeente 's-Hertogenbosch stuurt al enige tijd op het bouwprogramma binnen haar gemeentegrenzen. Daarbij is betaalbaar en bereikbaar wonen een van de vier doelstellingen, met als motto: balans op de woningmarkt in een ongedeelde stad (Gemeente 's-Hertogenbosch, 2019b, p. 3). Vanwege de groei van het aantal inwoners en de veranderende huishoudenssamenstelling heeft de gemeente de ambitie om tot 2030 10.000 woningen te realiseren (Gemeente 's-Hertogenbosch, 2020b, p. 7). De gemeente stuurt vanwege de grote druk op de sociale woningmarkt al enige tijd op een aandeel sociale woningbouw (Gemeente 's-Hertogenbosch, 2016, p. 13, 2019a, p. 4). Zo werd in de Woonagenda 2017-2018 een minimum aandeel van 25% sociale huur bij nieuwbouw gehanteerd.

In de Woonagenda 2017-2018 ging de gemeente naast het minimum van minimaal 25% sociale huur uit van minimaal 15% middeldure huur dan wel koop en het overige was vrij (Gemeente 's-Hertogenbosch, 2017, p. 31). Inmiddels is dat beleid aangescherpt en moet de middenhuur en goedkope koop minimaal 20% bedragen als onderdeel van het programma. Vermeld moet worden dat hierbij wel ruimte is voor maatwerk op projectniveau (Gemeente 's-Hertogenbosch, 2020b, p. 7). In het uitvoeringsprogramma behorend bij de Woonvisie 2020 geeft de gemeente aan dat de nieuwbouwprogrammering dient bij te dragen aan een divers aanbod in buurten ten behoeve van leefbare en inclusieve buurten. Maatwerk is hierbij mogelijk (Gemeente 's-Hertogenbosch, 2020a, p. 7).

Tot slot is ten aanzien van het beleid van de gemeente van belang:

- Bij grotere projecten moet de sociale woningbouw door corporaties verhuurd worden, bij kleinere mogen ontwikkelaars het ook zelf verhuren.
- De gemeente zet bij ontwikkelingen in op afspraken over onder meer aanvangshuur, huurprijsontwikkeling en instandhoudingstermijnen (Gemeente 's-Hertogenbosch, 2020b, p. 46).
- De gemeente 's-Hertogenbosch hanteert voor sociale woningbouw aangepaste grondprijzen (Gemeente 's-Hertogenbosch, 2020a, p. 4). In de Nota Grondbeleid wordt dit specifiek gemaakt. De aangepaste prijzen zijn afhankelijk van het type sociale huur en of het gestapelde woningen of grondgebonden woningen betreft (Gemeente 's-Hertogenbosch, 2018, p. 22).

6.4.3 Uitkomsten interviews

Uit de interviews zijn een aantal bevindingen gekomen die verwerkt zijn volgens het conceptuele model dat gepresenteerd is aan het einde van paragraaf 4.3.

6.4.3.1 Woningmarktbeleid

In een van de interviews komt een voorbeeld van lokaal beleid dat compenseert voor extra ambities. Op gronden van de gemeente kunnen partijen een korting krijgen op de grondprijs als er BENG woningen gerealiseerd worden (Interview 4).

6.4.3.2 Context woningmarkt

Het beleid om een aandeel sociale woningbouw voor te schrijven heeft tot effect dat marktpartijen corporaties meer opzoeken stellen respondenten (Interview 2, 3, 5). Dit heeft mede te maken met de beperking die zit op de huur. Door deze beperking wordt gekiest een ontwikkelaar bewust voor een corporatie in plaats van bijvoorbeeld een belegger stelt een respondent (Interview 1).

De stapeling van eisen zoals op het gebied van duurzaamheid (o.a. gasloos en energieneutraal bouwen) werken kostenverhogend (Interview 5). Het signaal dat projecten door de eisen vanuit de gemeente niet meer haalbaar zijn is er nog niet geeft een respondent aan (Interview 4). Wel levert het discussies op, dit zorgt voor vertraging van projecten (Interview 2, 4, 5). Meerdere respondenten geven aan dat discussies met name spelen bij gronden in het bezit van marktpartijen. Hier speelt o.a. het moment en de prijs bij aankoop een rol (Interview 1, 2, 3 en 4). Hierbij stelt een respondent dat ten aanzien van het aandeel sociaal dit wel wordt geaccepteerd, maar het levert discussies op, eerst tussen de gemeente en een marktpartij en vervolgens tussen een corporatie en de marktpartij. Spanningsveld zit hem dan met name in het programma van eisen versus de afnameprijs (Interview 1, 2, 4 en 5). Een respondent geeft aan dat sommige marktpartijen vooraf al een programma van eisen opvragen en anderen pas na gunning en dat dit uitmaakt voor de discussies die worden gevoerd (Interview 3). Tot slot geeft een respondent aan dat die het gevoel heeft dat de markt soms het belang van het aandeel sociaal niet inzielt en het als een verplichting voelt (Interview 5).

Om een ontwikkeling mogelijk te maken wijken corporaties soms af van de eigen rendementseisen, zo geven een aantal respondenten aan (Interview 2 en 3). Meer specifiek vertelt een respondent dat corporaties een gemiddelde rendementseis hanteren, maar dat daarvan afgeweken wordt om een ontwikkeling mogelijk te maken. Dit dient vervolgens wel gecompenseerd te worden met hogere opbrengsten uit het bestaande bezit en/of uit andere ontwikkelingen (Interview 2).

Overige punten:

- In de huidige markt is het lucratiever om in koop- en vrije huursector woningen te realiseren (Interview 5).
- Voor de gronden in het bezit van de gemeenten wordt door de corporaties een verdeelsleutel gehanteerd, dit voorkomt onderlinge concurrentie (Interview 2, 3 en 5).
- Bij een project met sociale woningbouw zijn de risico's lager en heb je in principe een gegarandeerde afzet geeft een respondent aan. Dit betekent dat de verdien capaciteit op sociale woningbouw niet hoog hoeft te zijn (Interview 1).
- Een respondent geeft aan dat door de stijgende bouwkosten de rendementen verder onder druk komen te staan. Bij corporaties speelt daarnaast de verhuurderheffing een rol. Desondanks wordt gesteld dat nog niet tot aanpassing van de ambities leidt (Interview 3).
- Doordat de bouwkosten erg gestegen zijn wordt de waardeontwikkeling in de koop- en vrijhuursector teniet gedaan. Daardoor is de verdien capaciteit bij ontwikkelingen niet gestegen (Interview 1).

6.4.3.3 Output

Het effect van het beleid en de stapeling van eisen is dat wordt gezocht naar optimalisaties en het drukken van de bouwkosten. Daarbij is er een verschil tussen de situatie wanneer de grond in bezit is van de gemeente of in

bezit van een private partij. Bij gemeentegrond is er ook een discussie over de grondwaarde die marktpartijen kunnen bieden (Interview 4). In beide gevallen zitten de effecten onder meer in:

- Het optimaliseren van het afwerkingsniveau/detaileringsniveau van woningen (Interview 1, 2 5).
- Het kleiner maken van de woningen in het programma (Interview 3, 4, 5). Hierbij wordt aangegeven door een respondent dat corporaties kleiner zouden mogen bouwen dan ze nu doen en marktpartijen juist groter (Interview 4). Het komt voor dat sociale huurwoningen groter zijn dan de middenhuur woningen (Interview 3). Met betrekking tot het kleiner maken van de woningen schrijft de gemeente 's-Hertogenbosch bewust niet de minimale woninggrootte voor geeft een respondent aan. Marktpartijen zouden dan namelijk gestimuleerd kunnen worden om in te zetten op huurmaximalisatie per m² (Interview 4).
- Het aantal parkeerplaatsen en type parkeren (ondergronds/half verdiept/straat parkeren). Parkeren levert in elk geval vaak discussies op geven meerdere respondenten aan (Interview 1, 2, 3 en 4). Ook geeft een respondent aan dat de gemeente soms wisselend beleid hanteert intern, dit zorgt niet voor eenduidigheid (Interview 2).
- Het opzoeken van de grenzen in het begin van het proces van onderhandelingen in het kader van een anterieure overeenkomst (Interview 4).
- Het afwijken van het programma van eisen door corporaties. Corporaties wijken soms af van hun programma van eisen om een project binnen de financiële kaders te krijgen. Intern levert het bij corporaties soms discussies op over materialisering. Daarnaast nemen corporaties tegenwoordig vaak woningen turn-key af, dit betekent dat wijzigingen meerwerk met zich meebrengen (Interview 2). Een respondent geeft wel aan dat de kwaliteit van een corporatiewoning dusdanig is dat die prima verhuurd kan worden in een hoger segment (Interview 1).

Een ander effect dat optreedt heeft te maken met de door de Rijksoverheid ingestelde Regeling Vermindering Verhuurderheffing (RVV). Een corporatie kan een korting op de verhuurderheffing krijgen bij nieuwbouw, maar dan moet de nieuwbouw wel onder de eerste aftoppingsgrens gerealiseerd worden. Deze aftoppingsgrens beperkt corporaties in hun (financiële) mogelijkheden. De RVV zorgt zo voor een spanningsveld tussen kwaliteit/prijs/locatie en daardoor komen er bijvoorbeeld woningen die qua kwaliteit en prijs scheeflopen die ook nog op de verkeerde plek komen (Interview 2).

Tot slot wijzigt de output na verloop van tijd qua programma geeft een respondent aan. Bij projecten waar sociale woningbouw niet door corporaties geëxploiteerd wordt, gaat de woning na mutatie naar de vrije sector (Interview 3).

6.4.4 Within site analyse

Wanneer gekeken wordt naar het beleid van de gemeente 's-Hertogenbosch dan is er sprake van een gemeente die al langere tijd actief volkshuisvestingsbeleid voert. Dit zorgt voor duidelijkheid en het beleid geeft de corporaties een positie. De gemeente stimuleert daarnaast sociale woningbouw met sociale grondprijzen. Ook ten aanzien van aanvullende eisen zoals BENG woningen stimuleert de gemeente partijen met een extra korting op de grondprijs.

Interessant aan de casus is dat parkeren een van de grootste discussie punten is. Het is een van de eisen die drukt op de haalbaarheid van projecten en dus een knop waar partijen graag aan draaien. Een andere knop om de opbrengsten te optimaliseren is die van de eigenschappen van een woning. Dit krijgt zijn beslag in de grootte van een woning, die afneemt en een lager afwerkingsniveau. Corporaties doen in deze vaak ook water bij de wijn en accepteren een afwijking op hun programma van eisen. Corporaties zijn daarnaast bereid om in sommige gevallen meer te betalen voor bepaalde woningen of een lager rendement te accepteren.

Tot slot valt op dat ontwikkelingen voornamelijk van de grond komen. Het beleid en de gestelde voorwaarden en ambities leiden voornamelijk tot discussies en vertraging, maar niet tot afstel.

6.5 Casus Utrecht

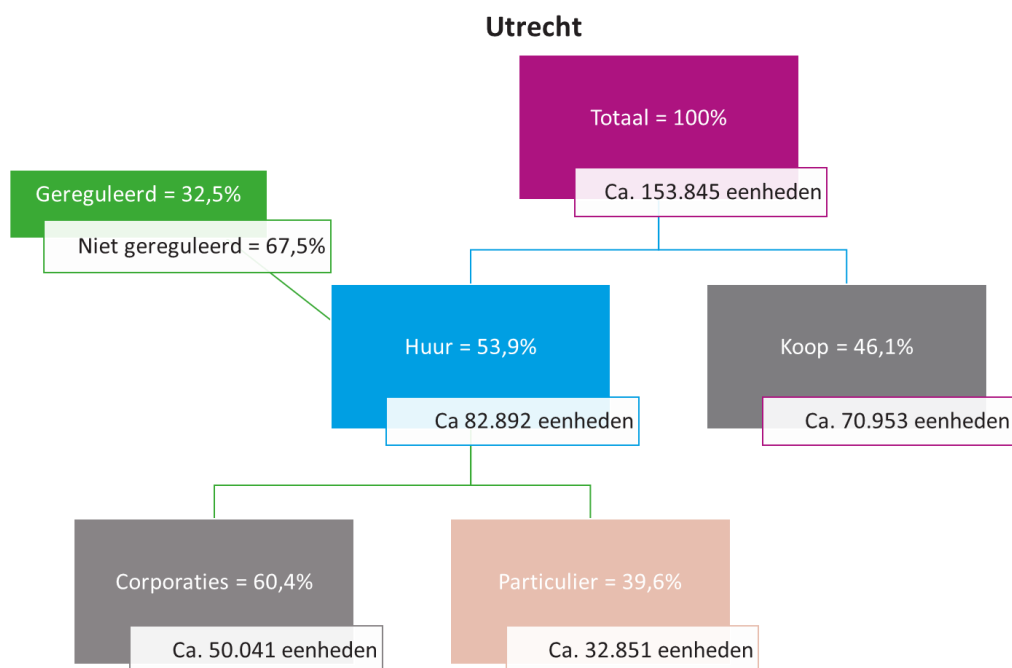
Utrecht is de hoofdstad van de provincie Utrecht en met ongeveer 357.000 inwoners de op drie na grootste stad van Nederland. Het kent een centrale ligging en is goed ontsloten. Door het economische klimaat, de vele voorzieningen en ruimtelijke kwaliteit is het een populaire stad om te wonen. Het maakt dat bestaande inwoners er graag blijven wonen en de stad veel nieuwe huishoudens van buiten Utrecht aantrekt. Deze groei zorgt voor druk op de woningmarkt (Gemeente Utrecht, 2019c, p. 9). Om een beter beeld te krijgen van de woningmarkt en de context wordt in de volgende paragrafen ingegaan op de kenmerken van de lokale woningmarkt en het beleid ten aanzien van de woningmarkt. Vervolgens wordt ingegaan op de uitkomsten uit de interviews en vindt de within-site analyse plaats.



Figuur 37 Ligging van Utrecht

6.5.1 Analyse woningmarkt Utrecht

De opbouw van de woningvoorraad in Utrecht wordt getoond in Figuur 38. Van alle huurwoningen valt ongeveer 32,5% in het gereguleerde segment. Dit hoeven niet per se corporatiewoningen te zijn, de woningen kunnen ook in het bezit zijn van particuliere verhuurders. Bij een deel van de woningen in Utrecht is het eigendom onbekend, deze wederom weggelaten, omdat die ook niet onderverdeeld zijn naar bijvoorbeeld koop of (gereguleerde) huur.



Figuur 38 Opbouw woningvoorraad Utrecht in 2019 (Bron ABF Research Syswov Systeem Woningvoorraad via www.waarstaatjegemeente.nl)

Huishoudens

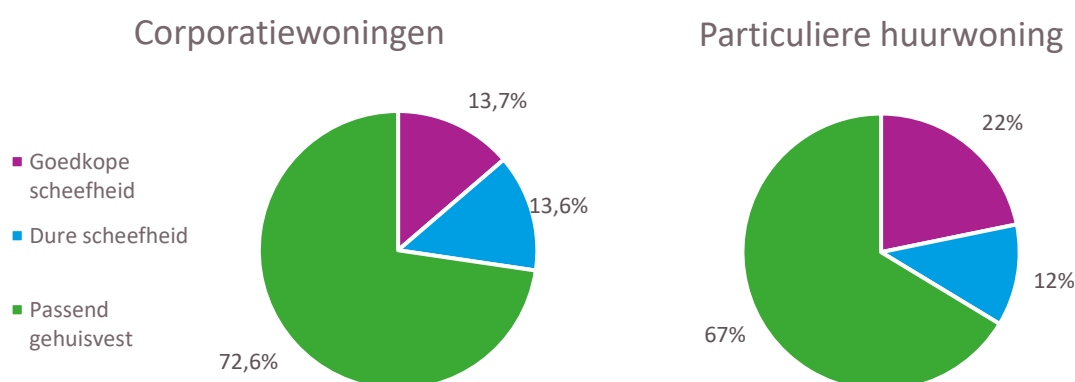
De gemeente Utrecht heeft ongeveer 357.000 inwoners en de prognose is dat de stad groeit naar ongeveer 437.000 inwoners in 2035 (CBS, 2019b). Een huishouden in de gemeente Utrecht bestaat uit gemiddeld 1,95 personen. De trend van huishoudensgrootte is licht stijgend, ter vergelijking, in 2000 was de grootte gemiddeld 1,91 (CBS, 2019a).

Woninggrootte

Een woning in Utrecht is gemiddeld 95 m². Er is een stijgende trend waarneembaar, in 2012 was een woning gemiddeld 93 m² groot (BAG/ABF, 2020).

Huishoudens en de woningmarkt

Ongeveer 22.150 huishoudens wonen in een particuliere huurwoning, 45.800 huishoudens wonen in een corporatiewoning. In 8,9% is sprake van dure scheefheid bij een sociale huurwoning en bij particuliere huurwoningen is dit 17%. Wanneer gekeken wordt naar de netto huurquote dan is die voor corporatiewoningen 23% en particuliere huurwoningen 29,5%. Zie verder Tabel 9 en Figuur 39.



Figuur 39 Mate van scheefheid huurwoningen Utrecht (Waarstaatjegemeente.nl, 2018)

Huurders in sociale huurwoningen betalen in Utrecht gemiddeld € 447,- aan netto huur, waar particuliere huurders € 714,- betalen (Waarstaatjegemeente.nl, 2018). Wanneer gekeken wordt naar de koopmarkt is het interessant om te weten wat de vierkantemeterprijs is. In Utrecht is naast de vraagprijs van aangeboden woningen en wat daarbij de vierkantemeterprijs ook de transactieprijs per m² bekend. De vraagprijs per m² bedraagt in Utrecht gemiddeld € 3.639,- in 2020, de transactieprijs was in 2019 echter hoger, € 4.090,- (Gemeente Utrecht, 2020).

Tabel 9 Huur en huishoudens Utrecht (Waarstaatjegemeente.nl, 2018)

Utrecht	
Netto besteedbaar huishoudinkomen huurders in corporatiewoningen [€]	€ 26.100
Netto huur corporatiewoningen [€]	€ 447
Netto huurquote corporatiewoningen [%]	22,7%
Netto besteedbaar huishoudinkomen huurders in particuliere huurwoningen [€]	€ 41.200
Netto huur particuliere huurwoningen [€]	€ 714
Netto huurquote particuliere huurwoningen [%]	24,2%

Wanneer gekeken wordt naar de verhouding van de netto huurprijs ten opzichte van de maximale huur (aan de hand van WWS-punten voor een corporatiewoning), dan is de verhouding in Utrecht 74%.

De huurprijsklasse van corporatiewoningen zijn weergegeven in Figuur 40. Bijna 63% van de woningen valt in de klasse tot de tweede aftoppingsgrens.



Figuur 40 Huurprijsklasse corporatiewoningen Utrecht (Waarstaatjegemeente.nl, 2018)

6.5.2 Beleid

Utrecht is zoals gezegd een snelgroeiende stad. De stad verwacht in 2040 meer dan 455.000 inwoners te hebben. Het beleid is daarom gericht op het creëren van een langdurig hoog bouwtempo, waarbij het doel is de komende jaren minimaal 4.500 woningen per jaar te produceren (Gemeente Utrecht, 2019c, p. 25, 2019d, p. 10).

Het is de ambitie van de gemeente om op termijn, ten opzichte van de totale woningvoorraad, het aandeel sociale huurwoningen op minimaal 35% te krijgen. Voor het middensegment is het doel minimaal 25%. Om deze percentages te halen geeft de gemeente aan dat bij nieuwe ontwikkelingen deze percentages eigenlijk hoger moeten liggen (Gemeente Utrecht, 2019c, p. 25). Met betrekking tot de sociale huurwoningen moet bovendien minstens 70% van de voorraad tot de kernvoorraad behoren, dit zijn de woningen tot en met de tweede aftoppingsgrens (Gemeente Utrecht, 2019d, p. 4). Dit moet bijdragen aan gemengde wijken en een betaalbare woningvoorraad.

Op het vlak van duurzaamheid heeft de gemeente met corporaties in 2019 afgesproken dat nieuwbouw BENG-1 is en gestreefd wordt naar energieneutraal (Gemeente Utrecht, 2019b, p. 18).

Tabel 10 Voorwaarden middenhuur in Utrecht (Gemeente Utrecht, 2017, p. 13)

Middenhuur	
Prijsniveau	In 2017: Minimaal € 710,69 en maximaal € 950,-per maand. De bovengrens wordt jaarlijks geïndexeerd met de 'consumentenprijsindex (CPI) Alle huishoudens' volgens de 'jaar-op-jaarmethode', reeks 2015=100
Huurprijsontwikkeling	Maximale huurstijging van CPI alle huishoudens volgens de jaar-op-jaar-methode, reeks 2015 = 100.
Spreiding prijsniveau	Op projectniveau moet minimaal 10% worden gerealiseerd in het lage middensegment en minimaal 10% in het hoge middensegment
Behoud voor middensegment	Minimale instandhoudingstermijn van 20 jaar.
Oppervlakte	Minimaal 50m ² GBO buiten de binnenstad en stationsgebied bij aanvangshuur vanaf de liberalisatiegrens, in de binnenstad is dit minimaal 40m ² GBO. Bij stijging van de aanvangshuur loopt de minimale GBO op. Een minimale GBO van respectievelijk 80m ² en 60m ² is van toepassing wanneer de aanvangshuur begint op de bovengrens.

Voor wat betreft grondprijzen hanteert de gemeente Utrecht in de basis marktconforme grondprijzen. Voor projectmatige woningbouw wordt de prijs residueel bepaald, met een minimale grondprijs. Voor kavels voor

particulieren en beleggers wordt een grondquote gehanteerd. Ten aanzien van sociale woningbouw wordt een vaste grondprijs per kavel gehanteerd en wordt de grond in erfpacht uitgegeven. Hierbij is de prijs afhankelijk van de huurcategorie. Bij appartementen wordt daarnaast gekeken naar o.a. het oppervlakte in relatie tot de huurprijs (Gemeente Utrecht, 2019a, p. 16).

6.5.3 Uitkomsten interviews

Uit de interviews zijn een aantal bevindingen gekomen die verwerkt zijn volgens het conceptuele model dat gepresenteerd is aan het einde van paragraaf 4.3.

6.5.3.1 Woningmarktbeleid

In Utrecht schrijft de gemeente het aandeel sociaal voor bij tenders, evenals andere voorwaarden. In een van de interviews wordt aangegeven dat dit ervoor zorgt dat de gemeente genoeg moet nemen met een lagere grondprijs (Interview 3). Verder maakt de gemeente afwegingen per voorwaarde, waarbij wel ondergrenzen worden gehanteerd. Afwijken gedurende een tender is vervolgens een politieke keuze (Interview 4).

Met betrekking tot het woningmarktbeleid stelt een respondent stelt dat de gemeente het beleid ten aanzien van middenhuur en minimale m² ook zou moeten opstellen voor sociale huurwoningen. Nu is het mogelijke effect dat de huurprijs wel sociaal is, maar de kale huurprijs per m² niet (Interview 3).

Wat verder wordt aangegeven, is dat de eisen per project verschillen. Een respondent geeft aan door meer te kijken naar wat nodig is per gebied het beleid effectiever kan worden. Als voorbeeld wordt Leidsche Rijn Centrum genoemd. Daar wordt per kavel getenderd en bedenkt elke partij zijn eigen oplossing. Daarnaast werd aangegeven dat een marktpartij door de stapeling van eisen veelal vanuit een bepaald perspectief een aanbieding doet bij een tender. De gemeente zou er beter aan doen door te werken met bandbreedtes, maar wel met een bepaalde ondergrens (Interview 3).

Tot slot en in aanvulling op voorgaande wordt door een respondent aangegeven dat het afwijken van kaders en voorwaarden mogelijk is voor partijen. De gemeente is namelijk bereid om bij een goede onderbouwing een afwijking te accepteren. Andersom kan de gemeente ook haar beleid bijstellen als blijkt dat bijsturing nodig is om de doelstellingen te halen (Interview 4).

6.5.3.2 Context woningmarkt

Een respondent geeft aan dat het goed is dat de gemeente actief stuurt op het aandeel sociaal bij projecten, omdat in Utrecht de balans tussen doelgroepen in veel wijken ontbreekt en dat dat problemen oplevert (Interview 3). Het zorgt er ook voor dat marktpartijen corporaties eerder betrekken en partijen in een samenwerkingsmodus komen (Interview 2, 3). Het beleid van de gemeente moet bovendien zorgen voor herkenbaarheid bij alle actoren. Het gevolg moet zijn dat partijen rekening houden met bepaalde uitgangspunten en het speelveld vergelijkbaarder wordt voor partijen (Interview 4). Twee respondenten geven hierover aan dat sommige marktpartijen sowieso al rekening houden met een aandeel sociaal bij een ontwikkeling (Interview 2 en 3).

Bij tenders ontstaat een spanningsveld tussen het programma van eisen van corporaties en eisenpakket dat de marktpartijen zelf hanteren vertelt een respondent. Vanwege de langdurige verbintenis aan het vastgoed en de locatie hanteren corporaties in de basis hogere kwaliteitseisen. Maar zonder een goed grondbod in een tender wordt de kans om te winnen kleiner (Interview 1). Corporaties en marktpartijen hebben dan discussies over de prijs-kwaliteitsverhouding. Met name voor corporaties levert dit een spanningsveld op stelt een respondent (Interview 3). Aanvullend geven een tweetal respondenten aan dat wanneer corporaties vroegtijdig betrokken zijn bij het proces van een tender, dit minder discussie oplevert ten opzichte van het programma van eisen (Interview 1 en 2). Wanneer een corporatie laat in het proces aangehaakt wordt, is de kans groot dat een corporatie vanwege uitbreidingsambities een product afneemt dat niet voldoet aan het programma van eisen (Interview 2).

Tot slot wordt door een respondent aangegeven dat bij tenders er per marktpartij één corporatie mee kan doen. Dit levert extra proceskosten op wanneer tenders verloren gaan (Interview 2). Bovendien heeft deze manier van tenderen concurrentie tussen corporaties tot gevolg stellen een aantal respondenten. Een tender moet gewonnen worden om als corporatie sociale woningen gerealiseerd te krijgen (Interview 1 en 2). Ook schuiven marktpartijen de prijscompetitie door naar corporaties in een tender stelt een respondent (Interview 4). Een respondent geeft aan dat het wat betreft helpt dat er de Stichting Utrechtse Woningcorporaties (STUW) is. Daarin stemmen corporaties zaken af (Interview 2).

6.5.3.3 Output

Uit de interviews komt naar voren dat sprake is van effecten door het beleid en de ambities. Een gevolg van het gemeentelijke beleid is dat de businesscases van ontwikkelingen door de sociale component en aanvullende eisen onder druk komt te staan. Steeds vaker leidt dit tot een onhaalbare businesscase stelt een respondent (Interview 2). Dit speelt met name voor private gronden, omdat partijen daar vaak geen rekening hebben gehouden of willen hebben houden met het beleid van de gemeente (Interview 2, 3).

Om te kunnen voldoen aan de eisen kan er geoptimaliseerd worden op verschillende vlakken, echter door de strakke eisen van de gemeente kan er bijvoorbeeld qua programma weinig. Dit betekent dat gezocht wordt naar een kwaliteit die nog wel voldoet aan de eisen, maar waarvan de bouwkosten acceptabel zijn. Concreet kunnen de vele eisen ten koste gaan van het grondbod of de kwaliteit (Interview 3). Zo proberen marktpartijen de sociale woningen kleiner te krijgen om kosten te drukken (Interview 1 en 4). Hierbij geeft een respondent een specifiek voorbeeld dat partijen proberen sociale huurwoningen te realiseren onder de 50 m², zodat een verplichting voor een berging of buitenruimte vervalt (Interview 1). Aanvullend stelt een respondent dat de gemeente juist daarom bij het middensegment minimale m² voorschrijft bij een bepaalde huurprijs. Marktpartijen zijn namelijk geneigd woningen te optimaliseren op prijs per m² (Interview 4).

Overige punten:

- Parkeren is een van de knoppen om aan te draaien ten behoeve van de haalbaarheid van projecten, door de gemeentelijke parkeernorm komt bij binnenstedelijke projecten de haalbaarheid soms enorm onder druk te staan (Interview 1).
- Door de stapeling van eisen en voorwaarden wordt het voor partijen lastiger om onderscheidend vermogen te laten zien. Dit zorgt ervoor dat projecten steeds meer op elkaar beginnen te lijken. Voor een corporatie is dit minder van belang, omdat de focus ligt op het realiseren van voldoende betaalbare woningen (Interview 2).
- Een respondent geeft aan dat de bouwkosten in het afgelopen jaar extreem zijn gestegen. Deels wordt dit gecompenseerd door de opbrengsten in het programma te verhogen, maar een aandeel sociaal zorgt voor een extra beknelling (Interview 1).

6.5.4 Within site analyse

De case in Utrecht laat zien dat er door het beleid en de eisen meerdere spanningsvelden ontstaan. Het gaat hierbij om spanningsvelden tussen prijs en kwaliteit, tussen gemeente en ontwikkelaars en tussen ontwikkelaars en corporaties. Het voorschrijven van de programmering en aanvullende eisen leidt tot businesscases die steeds lastiger haalbaar zijn. Enerzijds gaan partijen als gevolg daarvan optimaliseren en discussies voeren over de voorwaarden. Anderzijds leidt dit tot een aangepaste kwaliteit, zoals kleinere woningen, waardoor de bouwkosten lager komen te liggen, maar ook tot een proces dat vertraagd.

De gemeente onderneemt al een maatregel om sociale woningbouw mogelijk te maken door het hanteren van speciale kavelprijzen voor onder meer het sociale segment. Het voorschrijven van een aandeel sociaal zorgt er bovendien voor dat corporaties een positie krijgen in een tender. Echter, ten aanzien van de tenders is er sprake van een soort van concurrentie tussen corporaties. Dit kan leiden tot aanpassing van de kwaliteit ten aanzien van het eigen programma van eisen of het accepteren van een hogere prijs dan gewenst.

In het kort worden in Utrecht dus enerzijds maatregelen door de gemeente genomen om sociale woningbouw financieel mogelijk te maken met aangepaste grondprijzen. Anderzijds proberen marktpartijen de bouwkosten te drukken door te optimaliseren en met name de opbrengsten per m² te verhogen.

6.6 Cross-case analyse

In de voorgaande paragrafen zijn de casussen afzonderlijk behandeld. Hieronder vindt de cross-case analyse plaats. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de gegevens over de woningmarkt van de cases. De analyse vindt plaats aan de hand van het conceptueel model waar gesteld wordt dat beleid de bestaande context van de lokale woningmarkt beïnvloed en dat leidt tot een bepaalde output bij ontwikkelingen op het vlak van prijs, aantal en kwaliteit, maar waar er tegelijkertijd sprake is van een wisselwerking.

6.6.1 Beleid en context woningmarkt

De doelstellingen van het beleid zijn in de basis voor alle gemeenten hetzelfde; het voorzien in voldoende betaalbare woningen. De beschikbaarheid en betaalbaarheid staan namelijk onder druk door een toenemende vraag die voortkomt uit onder meer bevolkingsgroei, ambulantisering en huishoudensverdunding. In de huidige situatie is al sprake van een discrepantie tussen het aantal huishoudens dat in aanmerking komt voor een sociale huurwoning en er niet woont. Kijkend naar de verhouding van het aantal corporatiewoningen en het aantal huishoudens dat in aanmerking komt voor een sociale huurwoning en in een huurwoning woont valt op dat in Assen en Utrecht sprake is van de grootste discrepantie met respectievelijk verhoudingen van 85% en 86%, in Amersfoort en 's-Hertogenbosch is sprake van een kleiner verschil met respectievelijk 90% en 92% (Waarstaatjegemeente.nl, 2018).

Het beleid is in alle vier de casussen anders. Zo schrijft de gemeente Assen in totaal het minste voor qua programma en schrijft de gemeente 's-Hertogenbosch het laagste percentage sociale woningbouw voor, zie verder Tabel 11. Dat het beleid verschillend is heeft te maken met de kenmerken van de verschillende woningmarkten en beleidsambities.

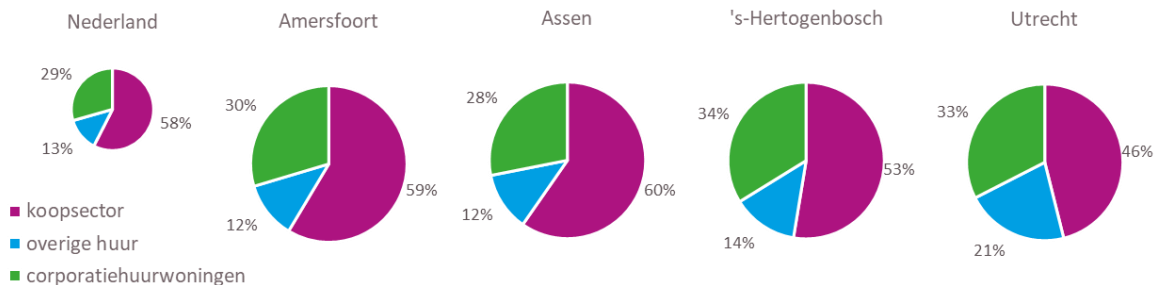
Tabel 11 Het beleid per gemeente ten aanzien van de programmering

	Amersfoort	Assen	's-Hertogenbosch	Utrecht
Percentage sociale huur	Minimaal 35%	Minimaal 30%	Minimaal 25%	Minimaal 35%
Voorwaarden sociale huur	Minimaal 75% met een huur tot de eerste aftoppingsgrens. Minimaal 40 m ²	Minstens 80% met een huur tot eerste twee aftoppingsgrenzen.	Bij grotere projecten worden afspraken gemaakt over aanvangshuur, prijsontwikkeling en instandhoudingstermijnen. Minstens 70% met een huur tot eerste twee aftoppingsgrenzen	Minimaal 40 m ² bij een kale huur vanaf de lage aftoppingsgrens voor het centrum. Minimaal 50 m ² bij een kale huur vanaf de lage aftoppingsgrens voor de overige wijken. Minstens 70% met een huur tot eerste twee aftoppingsgrenzen.
Subsidies	Sociale grondprijzen (enkel indien ontwikkeling onrendabel)	Sociale grondprijzen	Sociale grondprijzen (o.b.v. type en segment)	Sociale grondprijzen (o.b.v. type, segment en oppervlakte)
Percentage middenhuur / koop	Minimaal 20%	Niet van toepassing.	Minimaal 20%	Minimaal 25%
Overige voorwaarden	Huur maximaal tot € 999,- (prijspeil: 2019). Huurindexatie maximaal 1,25%. Instandhoudingstermijn: 20 jaar.	Niet van toepassing.	Bij grotere projecten worden afspraken gemaakt over aanvangshuur, prijsontwikkeling en instandhoudingstermijnen.	Huur maximaal tot € 950,- (prijspeil: 2017). Huurindexatie maximaal CPI. Instandhoudingstermijn: minimaal 20 jaar/

Minimaal 50 m².

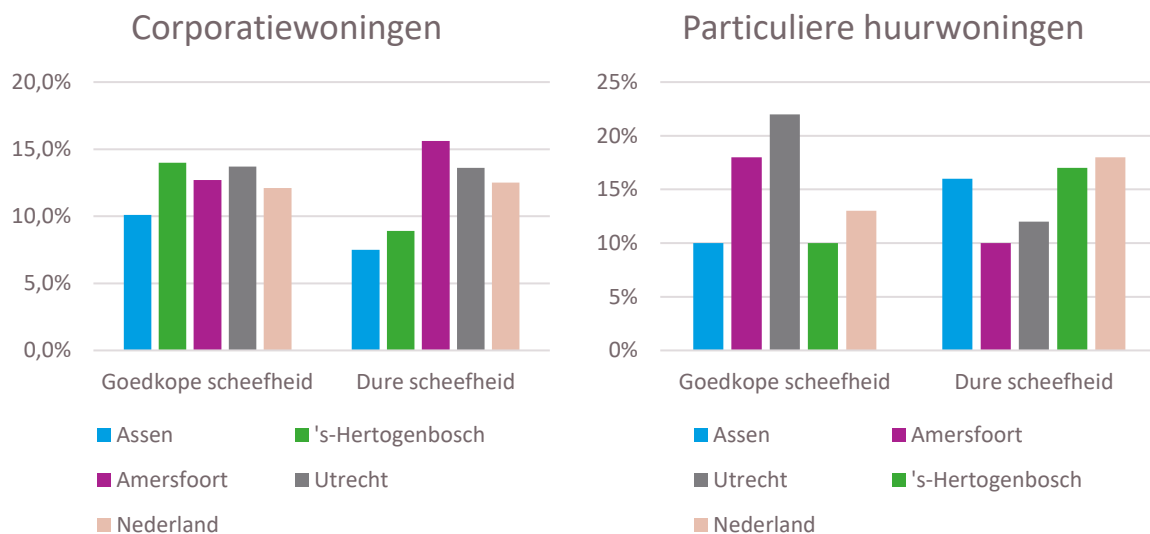
Minimaal 40 m² in binnenstad en daarbuiten 50 m², bij huur vanaf liberalisatiegrens. Bij een aanvangshuur op de bovengrens minimaal 60 m² en 80 m².

Een verklaring voor de verschillende percentages van het aandeel sociaal kan gezocht worden in het opbouw van de huidige voorraad (Figuur 41), de mate van scheefwonen (Figuur 42) en de huidige huurprijsklasseverdeling van corporatiewoningen (Figuur 43). In Amersfoort is bijvoorbeeld de mate van dure scheefheid relatief groot bij corporatiewoningen en het aandeel woningen tot de eerste twee aftoppingsgrenzen het laagst (62%). Dat de gemeente daarom een hoger percentage voorschrijft evenals een minimaal percentage onder de eerste aftoppingsgrens, kan daarmee een verklaring zijn. In Utrecht is sprake van een soortgelijke situatie.



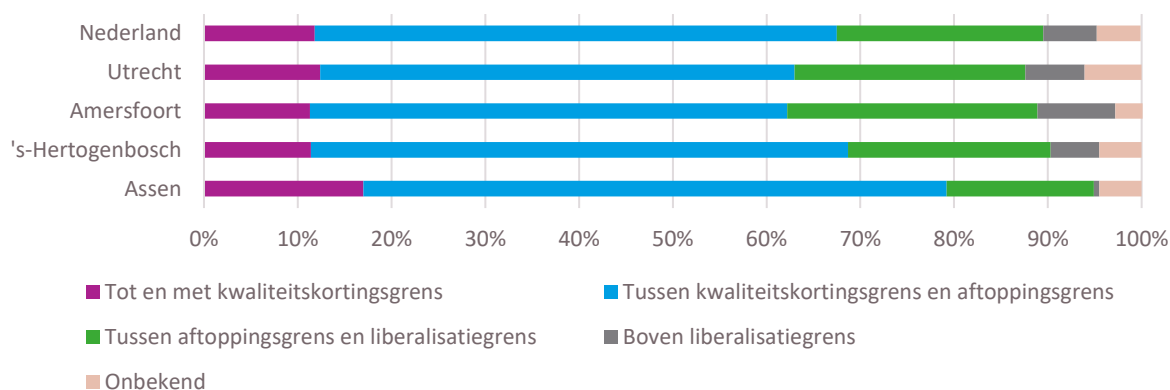
Figuur 41 Verdeling woningvoorraad naar eigendom

De gemeente 's-Hertogenbosch schrijft als enige gemeente een lager percentage sociale woningbouw voor dan verwacht zou kunnen worden op basis de verdeling van de voorraad. Zij hebben echter het hoogste aandeel corporatiewoningen. Hier zit mogelijk een link met de goedkope scheefheid, die in 's-Hertogenbosch het hoogst is. Maar ook met de dure scheefheid bij particuliere huurwoningen. Van de vier gemeenten is die dure scheefheid in 's-Hertogenbosch het hoogst. Dit legt direct een verband met het beleid ten aanzien van de middenhuur.



Figuur 42 Mate van scheefwonen huurwoningen (Waarstaatjegemeente.nl, 2018)

Huurprijsklasse corporatiewoningen



Figuur 43 Huurprijsklasse corporatiewoningen (Waarstaatjegemeente.nl, 2018)

In 's-Hertogenbosch ligt bijvoorbeeld de huur in de particuliere huursector het hoogst. Als er niets gedaan wordt qua regulering komen de beschikbaarheid en betaalbaarheid verder onder druk te staan. Dit geldt met name voor de vrije huursector. De toenemende vraag zorgt voor stijgende prijzen in het vrije segment, daarom schrijven de gemeenten Amersfoort, 's-Hertogenbosch en Utrecht een percentage middenhuur voor. Behoudens de gemeente Assen, maar daar is de woningmarkt ook wezenlijk anders. Zo liggen de gemiddelde huren voor zowel particuliere als gereguleerde huurwoningen, WOZ-waarde, vraagprijzen van koopwoningen per m² en inkomens een stuk lager dan in de overige steden, zie Tabel 12. Dit is een verklaring waarom voorwaarden voor middenhuur in Assen niet van belang zijn.

Tabel 12 Samenvatting en vergelijking kwantitatieve data (CBS, 2019b, 2019a, 2019c, 2020b; Waarstaatjegemeente.nl, 2018)

	Amersfoort	Assen	's-Hertogenbosch	Utrecht	Nederland
Inwoners	157.276	68.599	155.111	357.597	17.407.585
Verwachte bevolkingsgroei tot 2035	10%	6,4%	8,6%	22,6%	5,8%
Voorraad woningen	67.181	31.570	72.022	153.845	7.814.911
Huishoudensgrootte	2,28	2,19	2,12	1,95	2,18
Netto huur corporatiewoningen	€ 460	€ 391	€ 444	€ 447	€ 438
Verhouding Huur/maximale huur in corporatie sector	72%	67%	69%	74%	73%
Netto huur particuliere huurwoningen [€]	€ 691	€ 631	€ 784	€ 714	€ 696
Woninggrootte (m2)	113	119	113	95	115
Netto besteedbaar huishoudinkomen huurders in corporatiewoningentotaal [€]	€ 25.600	€ 22.300	€ 25.100	€ 26.100	€ 24.600
Netto besteedbaar huishoudinkomen huurders in particuliere huurwoningen [€]	€ 38.500	€ 31.400	€ 38.800	€ 41.200	€ 35.200
Dure scheefheid corporatiewoningen	15,60%	7,50%	8,90%	13,60%	12,50%
Vraagprijs aangeboden woningen €/m2	€ 3.161	€ 2.256	€ 3.243	€ 3.669	€-
Gemiddeld WOZ-waarde [€]	€ 281.000	€ 184.000	€ 278.000	€ 294.000	

Dat in Utrecht en Amersfoort minimale woninggroottes worden voorgeschreven heeft te maken met het borgen van een goede prijs-kwaliteitsverhouding. Het dient bovendien een vergelijkbaar speelveld te creëren voor corporaties en marktpartijen. De hoge WOZ-waarde van de woningen telt mee in de WWS-punten van een woning, daardoor speelt het oppervlak een minder grote rol. De gemeenten borgen door het voorschrijven zo een bepaalde kwaliteit. Dat in 's-Hertogenbosch de gemeente geen minimale oppervlakte

voorschrijft, komt doordat de gemeente zo juist wil voorkomen dat marktpartijen in zouden zetten op huurmaximalisatie per m².

De cases tonen aan dat het beleid bijdraagt aan verhoogd bewustzijn van de gemeentelijk woonambities bij de verschillende partijen. Het zorgt veroorzaakt tegelijkertijd discussies, omdat onduidelijk is of beleid op stadsniveau, gebiedsniveau of projectniveau toegepast moet worden.

Verder zorgt het beleid voor een duidelijk signaal. Het zorgt ervoor dat corporaties een positie wordt gegeven bij ontwikkelingen en ze nieuwe woningen kunnen ontwikkelen. Tegelijkertijd is er het signaal dat het beleid beknellend werkt ten aanzien van het ondernemerschap van marktpartijen. Het legt druk op de financiële haalbaarheid van de businesscases en beperkt zo innovatie en creativiteit.

Tot slot laten de cases ook maatregelen vanuit lokaal beleid zien. Het gaat hierbij om beleid dat helpt om de haalbaarheid positief te beïnvloeden. Dit geldt enkel voor gemeentelijke gronden. Om sociale woningbouw financieel haalbaar te maken hanteren drie van de vier gemeenten sociale grondprijzen. Alleen Amersfoort hanteert deze niet. Ze is wel bereid ontwikkelingen financieel te steunen wanneer ontwikkelingen financieel onrendabel worden. Een korting op de grondprijs is enkel mogelijk wanneer die gefinancierd wordt door opbrengsten uit vrijesectorwoningen. De gemeente 's-Hertogenbosch biedt als enige gemeente een extra korting aan op de grondprijs wanneer woningen voldoen aan de BENG-norm en stimuleert zo duurzaamheid en compenseert zo deels de meerkosten ervan.

6.6.2 Effecten beleid: output

De effecten van het beleid laten in de cases een aantal overeenkomsten en verschillen zien. De bouwkosten zijn de afgelopen jaren fors gestegen, maar alle gemeenten stellen ook aanvullende voorwaarden, met name op het gebied van duurzaamheid. In alle cases wordt benoemd dat deze voorwaarden, samen met het verplichte aandeel sociaal, de financiële haalbaarheid onder druk zetten. Bij alle cases leidt dit tot effecten. In drie van de vier cases wordt bijvoorbeeld expliciet genoemd dat het tot vertraging leidt van de ontwikkeling vanwege discussies over de voorwaarden.

Rendement

In alle cases is bovendien sprake van een spanningsveld voor corporaties tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit. De druk hierop is groter bij gronden die in het bezit zijn van private partijen. Uit de cases komt naar voren dat bij gemeentegrond minder discussies zijn over de eisen dan bij private gronden. Bij dat laatste hangt dit samen met het gegeven dat het beleid nog niet van toepassing was toen de grond was aangekocht, beleid werd gewijzigd en/of de grond te duur is aangekocht.

In meerdere cases komt naar voren dat corporaties een lager rendement accepteren om een ontwikkeling van de grond te krijgen en een woning aan te kunnen bieden onder de aftoppingsgrenzen. De afweging woningen te kunnen toevoegen (eventueel voor een bepaalde doelgroep) weegt dan zwaarder dan het voldoen aan de gestelde rendementseisen. In sommige gevallen wordt ook afgeweken van het rendement om een positie te verwerven. De afweging is dus contextafhankelijk.

In Utrecht treedt bovendien concurrentie op tussen de corporaties, omdat bij tenders elke marktpartij met een andere corporatie mee moet doen. Hoewel de corporaties wel zaken met elkaar afstemmen is het aannemelijk dat het bewust afwijken van de eigen rendementseis, het meer betalen voor een woning of het accepteren van een lagere kwaliteit eerder voorkomen dan wanneer sprake is van een verdeelsleutel zoals in Amersfoort en 's-Hertogenbosch het geval is. De tenders zorgen verder voor een extra kosten post wanneer deze niet gewonnen worden.

Interessant is dat in de cases door meerdere respondenten aangegeven werd dat sociale woningbouw dan wel een beperking oplegt ten aanzien van het programma, het biedt ook voordelen voor een marktpartij. Dit

vanwege de gegarandeerde afzet en verhuurbaarheid. Daardoor is het risico laag en dat compenseert deels de lagere opbrengst.

Kwaliteit

In de cases wordt aangegeven dat optimalisaties worden gezocht in de kwaliteit van de woning. Het kan dan gaan om de woninggrootte, maar ook om materiaalgebruik en esthetiek. Doordat de gemeente Amersfoort en Utrecht meer zaken voorschrijven qua programma biedt dat marktpartijen minder flexibiliteit in het programma. Ook worden minimale woninggroottes voorgeschreven. Waarbij in Amersfoort bovendien een groot aandeel onder de eerste aftoppingsgrens wordt voorgeschreven. Veronderstelt kan worden dat de kwaliteit daardoor meer onder druk komt te staan in Amersfoort en Utrecht dan in Assen en 's-Hertogenbosch.

Corporaties zijn bereid om af te wijken van hun programma van eisen en in sommige gevallen een lagere kwaliteit te accepteren. Dit is in alle cases het geval. Het betreft dan niet alleen materialisering van een lagere kwaliteit, maar bijvoorbeeld ook het ontbreken van een buitenruimte. Het kwaliteitsverlies weegt op tegen de doelstelling van betaalbaarheid en beschikbaarheid.

Programma

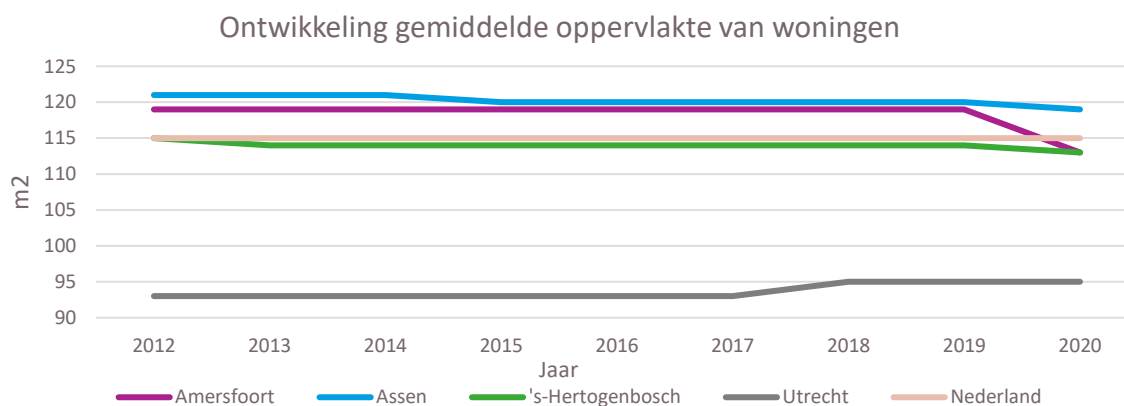
Het programma is een andere knop waar partijen aan draaien om een ontwikkeling mogelijk te maken. Wederom is dit in Utrecht en Amersfoort beperkter mogelijk doordat een groter gedeelte van het programma vastligt. Door verregaand beleid toegespitst op bepaalde doelgroepen, is er binnen het programma minimale flexibiliteit.

De casus in Assen toont aan dat er meer flexibiliteit is. Zo gaf een respondent aan dat het mogelijk is de typologieën te optimaliseren. Wel zijn de nieuwe woningen een uniform en eenzijdig product zo werd in de casus van Assen gesteld, wat een gevolg is van kostenoptimalisaties.

Woninggrootte

In alle cases, behalve in Utrecht is een licht dalende trend in de woninggrootte waarneembaar, zie Figuur 44. Een woning in Assen is gemiddeld het grootst met 119 m². Dit kan verklaard worden doordat het een kleinere stad is met lagere vastgoedprijzen, dan in de overige cases. In Utrecht zijn de woningen gemiddeld het kleinst, deels komt dit doordat hier sprake is van gemiddeld de kleinste huishoudens, maar ook door de hogere vastgoedprijzen.

De trend van kleiner wordende woningen is voor corporatie woningen sterker. Uit de monitor nieuwbouw sociale huurwoningen blijkt dat de gebruiksoppervlakte van corporatiewoningen de afgelopen jaren hard is gedaald. Zo waren nieuwbouw appartementen in 2018 gemiddeld 69 m² en eengezinswoningen 95 m², dit is respectievelijk 23% en 12% kleiner dan in 2014 (Luijkx, 2019, p. 13).



Figuur 44 Ontwikkeling van de gemiddelde oppervlakte

Dat de woninggrootte een belangrijke knop is om aan te draaien is evenwel evident, want in alle cases wordt het (indirect) benoemd. In de casus van 's-Hertogenbosch werd aangegeven dat dit niet per se een probleem is, omdat de corporatie woningen soms zelfs groter zijn dan de vrije sectorhuurwoningen. De vraag is überhaupt of het kleiner worden van de woningen een probleem is gezien de huishoudensverduunning. Daar waar het effect (te) groot was, in Amersfoort en Utrecht, hebben de gemeenten al voorwaarden gesteld.

Parkeren

In alle cases wordt parkeren als een van de grootste kostenposten en discussiepunten genoemd. In veel gevallen zijn volgens de marktpartijen en corporaties de parkeernormen te streng, in het bijzonder voor corporatiewoningen en de bijbehorende doelgroep. In de grotere steden schrijven de gemeenten vaak ondergronds of verdiept parkeren voor. De kosten hiervan drukken enorm op de haalbaarheid. Dit leidt tot veel discussies en vertraging, omdat corporaties en met name marktpartijen de norm omlaag willen en de mogelijkheid willen om parkeren niet ondergronds op te hoeven lossen.

Prijzen

In de interviews is door meerdere respondenten aangegeven dat door het gevoerde beleid getracht wordt de lagere opbrengsten, vanwege de sociale component, waar mogelijk te compenseren met hogere opbrengsten uit de andere segmenten. Dat de lokale woningmarkt van invloed is op deze mogelijkheid lijkt evident, omdat dit wordt bepaald door de vraagdruk en de hoogte van inkomens in een gemeente. In Assen is deze mogelijkheid bijvoorbeeld minder aanwezig, gezien de gemiddeld lagere inkomens. Ook is de ruimte voor de opbrengstoptimalisatie beperkter vanwege de lagere druk op de woningmarkt.

In Amersfoort en Utrecht wordt een aandeel middenhuur voorgeschreven met bijbehorende huurprijzen. Dit beperkt de mogelijkheden om de opbrengsten te verhogen voor een deel van het programma. De druk op de markt is er echter dusdanig dat de ruimte er wel is in het vrije segment. In 's-Hertogenbosch is er meer vrije ruimte in het programma en treedt het effect beperkter op.

7 Analyse en synthese

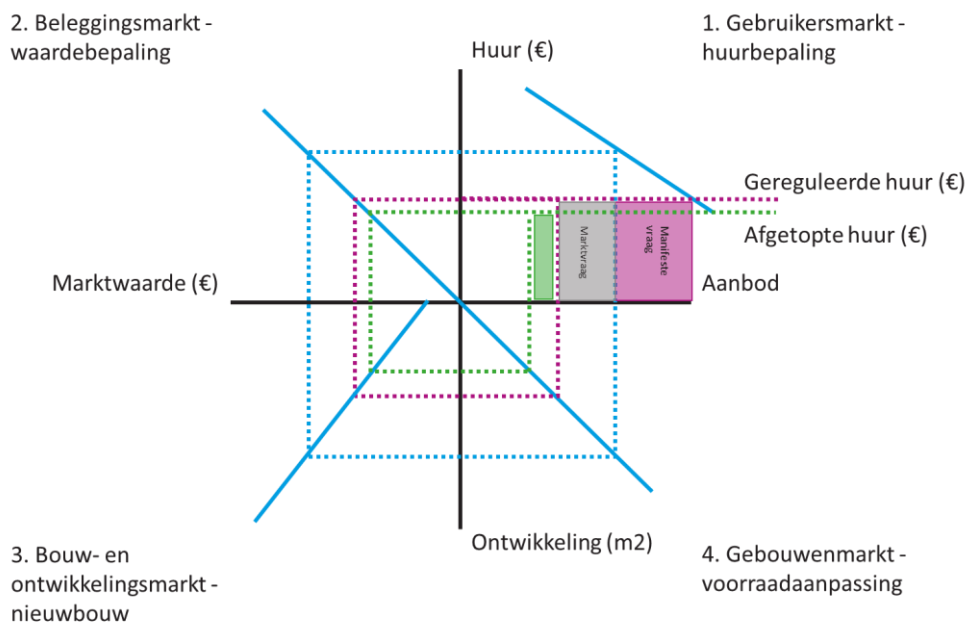
In hoofdstuk 4 werd gesteld dat sprake is van het ernstig beperken van woningbouwproductie door verschillende factoren. In de casestudies is onderzocht wat nu daadwerkelijk de effecten in de praktijk zijn. In dit hoofdstuk worden eerst de uitkomsten uit de empirie gelinkt aan de mechanismen uit het vierkwadrantenmodel dat in hoofdstuk 4 is gepresenteerd. Tot slot vindt een confrontatie plaats tussen de empirie en de theorie en wordt bediscussieerd of het kader volledig is.

7.1 Algemeen

In hoofdstuk 4 is aan de hand van de theorie inzichtelijk gemaakt hoe de woningmarkt werkt en wat de invloed is van de verschillende maatregelen zoals het reguleren van de huur, de verhuurderheffing en stapeling van eisen alsook sociale grondprijzen. De productie van nieuwe woningen wordt flink gedempt. Uit de cases komt naar voren dat de effecten van de verschillende maatregelen niet per se leiden tot een beperktere productie. De productie komt weliswaar niet zo snel van de grond, omdat projecten financieel onder druk komen te staan en dit discussies oplevert tussen de gemeente, marktpartijen en corporaties, maar er vindt wél productie plaats. In de navolgende paragrafen wordt aan de hand van de deelmarkten uit het vierkwadrantenmodel inzichtelijk gemaakt hoe dit komt.

7.1.1 Gebruikersmarkt

Zoals toegelicht in hoofdstuk 4 gaat het in de gebruikersmarkt om het bepalen van de huur. Vraag en aanbod bepalen daarbij de huur. Afgaande op de theorie, zou regulering van de huurmarkt leiden tot een marktvraag én manifeste vraag doordat het nieuwbouwproductie zou remmen. In de casestudies is hier geen onderzoek naar gedaan, dus kan niet worden uitgesloten of dit optreedt. De casestudies laten wel zien dat door huishoudensverdunning, bevolkingsgroei en een ontoereikend aantal sociale huurwoningen de marktvraag en manifeste vraag kan toenemen.



Figuur 45 Het effect van het voorschrijven van aftoppingsgrenzen

De cases laten ook zien dat marktpartijen proberen om de lagere opbrengsten die veroorzaakt worden door het aandeel sociaal, te compenseren met hogere opbrengsten uit de vrijesectorwoningen. Er vindt dus interactie plaats met de andere segmenten. Tegelijkertijd maken de cases inzichtelijk dat de huren verder gereguleerd worden, doordat gemeenten minimale percentages voorschrijven voor wat betreft de

aftoppingsgrenzen. Figuur 45 maakt inzichtelijk dat dit leidt tot een grotere vraag en aanbodtekort. Door deze regulering wordt de financiële haalbaarheid verder beperkt.

Het compenseren van lagere opbrengsten door sociale huur via de overige segment is mogelijk zolang er een aanbodtekort is in die segmenten, maar hier zitten ook grenzen aan. De cases laten zien dat gemeenten deze ontwikkeling onwenselijk vinden. Dit uit zich in regulering binnen de middenhuur, zoals in Amersfoort, 's-Hertogenbosch en Utrecht gebeurt. Hier speelt de lokale woningmarkt een cruciale rol. De cases laten namelijk zien dat de vraagprijzen in deze gemeenten voor particuliere en koopwoningen hoger liggen dan in bijvoorbeeld Assen. Er is ook een verband met het inkomensniveau in een gemeente. Wanneer de inkomens hoger liggen en minder huishoudens in aanmerking komen voor een gereguleerde huurwoning, dreigt een grotere groep tussen wal en schip te vallen als deze gemeenten niet een deel vrijhuursector reguleert.

7.1.2 Beleggingsmarkt

De huur en de rendementseis bepalen de waarde van het vastgoed. We zien dat marktpartijen proberen de opbrengsten te verhogen in het vrije segment om de lagere waarde van de sociale woningbouw te compenseren. Wat echter interessant is, is dat een aantal respondenten aangeeft dat het aandeel sociaal ook een verminderd afzetrisico oplevert. Het geeft marktpartijen een afzetgarantie via de corporaties. Een respondent gaf ook aan dat juist daarom op sociale huurwoningen geen hoge verdien capaciteit hoeft te zitten, omdat het tot een lagere rendementseis leidt en daarmee compenseert voor de lagere huur. Dit hangt echter ook af van de soort marktpartij waarmee een gemeente te maken heeft; sommige partijen gaan vooral voor korte termijn rendementen en anderen voor een rendement op de lange termijn. De cases hebben hier geen duidelijkheid in verschaft, dus dit onderzoek kan niet vaststellen of de rendementseis daadwerkelijk wordt aangepast door marktpartijen. De Gemeente Utrecht heeft middels het Stadsakkoord Wonen geprobeerd om de partijen te betrekken bij de ambities van de gemeente en zo te komen tot een evenwichtige woningmarkt. In het akkoord staat bijvoorbeeld dat de partijen bereid zijn om rendementsconcessies te doen als hierbij continuïteit in de productie wordt gegarandeerd (Gemeente Utrecht, 2019c, p. 29).

In het bepalen van de rendementseis nemen marktpartijen bepaalde aspecten mee zoals de mogelijkheden van huurgroei, uitpanden of het omzetten van sociaal en middenhuur naar vrijesector woningen. Gemeenten hebben hier echter ook beperkingen voor opgesteld. In de gemeenten Amersfoort, Utrecht en 's-Hertogenbosch worden eisen opgelegd of afspraken gemaakt over instandhouding, huurindexatie en aanvangshuur bij grotere projecten. Dit gebeurt voor zowel het sociale component, alsook voor het middenhuur segment, om te voorkomen dat marktpartijen woningen snel omzetten naar de vrije sector of uitpanden. Dit druk de marktwaarde en bemoeilijkt de nieuwbouwproductie. Bij eigen grond verdisconteren gemeenten deze voorwaarden door de grondopbrengst te verlagen in tenders. In die zin betaalt de gemeente hiervoor de 'rekening'.

Wat de cases laten zien is dat corporaties geneigd en bereid zijn om hun rendementseisen aan te passen of een lager rendement te accepteren om een ontwikkeling van de grond te krijgen. Dit uit zich in het betalen van een hogere prijs voor een bepaalde woning of het accepteren van een lager rendement om een bepaalde kwaliteit te behalen. Oftewel, corporaties maken een afweging ten aanzien van de portefeuille en de ontwikkeling, waarbij de ontwikkeling belangrijker is dan het rendement.

Tot slot werd uit de cross-case analyse duidelijk dat de woningmarkten lokaal verschillen. In Assen liggen bijvoorbeeld de marktwaarden lager dan bij de overige cases en daardoor zijn beknellingen t.a.v. het programma extra beperkend om een ontwikkeling van de grond te krijgen. Dit betekent dat de lokale markt logischerwijs van invloed is op de rendementseisen.

7.1.3 Bouw- en ontwikkelingsmarkt

De theorie laat zien dat door een stijging van de bouw- en ontwikkelkosten minder woningen geproduceerd worden bij een bepaalde marktwaarde. Die marktwaarde is afhankelijk van de rendementseis en de huur. Zolang de marktwaarde hoger is dan de stichtingskosten, vindt er productie plaats. De cases suggereren dat dit

een aantal effecten heeft in dit kwadrant. Dit heeft mede te maken met de flinke (algemene) stijging van de bouwkosten, maar ook doordat de gemeenten vanuit beleid aanvullende eisen stellen. Dit in combinatie met de lagere huren van de sociale component, zorgt voor druk op de financiële haalbaarheid van ontwikkelingen.

Bij de bouw- en ontwikkelkosten spelen grondkosten een belangrijke rol. In de theorie werden de sociale grondprijzen benoemd als maatregel om de effecten te beperken. In de praktijk is dit niet altijd mogelijk, want er is sprake van twee situaties, grond in eigendom van de gemeente of grond in eigendom van een private partij. De cases laten zien dat wanneer de grond in eigendom is van de gemeente deze subsidie daadwerkelijk wordt ingezet. Hierbij is vaak sprake van tenders en daarin houden de gemeenten rekening met lagere grondopbrengsten vanwege het aandeel sociaal. In een enkel geval is een gemeente bereid om tegemoet te komen aan de extra eisen anders dan het aandeel sociaal. De gemeente 's-Hertogenbosch biedt bijvoorbeeld een extra grondprijskorting aan als woningen voldoen aan een bepaald duurzaamheidsnorm. Uit de cases blijkt dat niet alles gecompenseerd kan worden met een lagere grondprijs en dit leidt tot spanningsvelden tussen prijs en kwaliteit.

Wanneer de grond niet in handen is van de gemeente is een sociale grondprijs niet mogelijk. In dat geval heeft de betaalde grondprijs een grote invloed op de ontwikkeling. Zo kan het zijn dat er een te hoge prijs is betaald voor de grond voor de eisen die de gemeente stelt. Dit leidt wederom tot een spanningsveld tussen prijs en kwaliteit. In dit geval zijn de optimalisaties die gezocht worden in dit kwadrant naar verwachting nog sterker.

In de cases komt naar voren dat discussie over eisen en voorwaarden vooral ontstaat tussen de gemeente en marktpartijen en dat dit leidt tot vertragingen, waardoor productie minder snel tot stand komt. Dit is vooral bij gronden die niet in bezit zijn van de gemeente. Daarnaast leidt het tot discussies tussen marktpartijen en corporaties. De laatste hanteren vaak een eigen programma van eisen en willen dat daaraan voldaan wordt. Echter drukt dit op de bouwkosten. Met betrekking tot dit spanningsveld tonen de cases aan dat corporaties uiteindelijk bereid zijn om af te wijken van hun programma van eisen om de bouwkosten te drukken of bereid zijn om voor een bepaalde kwaliteit extra te betalen.

Logischerwijs zoeken marktpartijen naar optimalisaties. Uit de cases komt naar voren dat de stijging van de totale kosten leidt tot kwaliteitsverlies van de ontwikkelingen. Optimalisaties worden namelijk gezocht in materialisering en architectuur. Daarnaast proberen marktpartijen de huur per m² te optimaliseren door de woningen kleiner te maken en plattegronden te optimaliseren. Als tegenreactie hebben een bijvoorbeeld de gemeente Amersfoort en Utrecht minimale oppervlakten voorgeschreven voor de sociale en middenhuur, waarbij in Utrecht dit ook nog gekoppeld is aan de aftoppingsgrenzen.

Tot slot is het interessant om te zien dat parkeren één van de grootste discussiepunten is in ontwikkelingen. In alle cases kwam dit terug, vooral bij binnenstedelijke ontwikkelingen. Parkeren is namelijk een relatief grote kostenpost en vergelijkbaar met de gemiddelde kavelprijs voor een sociale huurwoning. Discussies als deze leiden mede tot vertraging en dragen daarmee indirect bij aan de hogere stichtingskosten, omdat de proceskosten oplopen.

7.2 Confrontatie empirie - theorie

De theorie liet de verschillende effecten zien die kunnen optreden in het vierkwadrantenmodel en de bijbehorende markten met de gevolgen daarvan op de productie van woningen. De casestudies wijzen erop dat er in de praktijk als gevolg van het voorschrijven van het verplichte aandeel sociaal zoals verwacht effecten optreden. De theorie voorspelt een gedempte productie van woningen als gevolg van regulering, maar de uitkomsten in de praktijk wijzen erop dat dit niet het geval is. In reactie op regulering vinden (veelal samengestelde) effecten plaats om een ontwikkeling toch mogelijk te kunnen maken. Wel is er sprake van een vertragingseffect, door de discussies over de eisen en voorwaarden. Pas wanneer een businesscase niet haalbaar is, vindt er geen ontwikkeling plaats. Het model toont deze vertraging niet en kan dit ook niet weergeven, omdat de dimensie tijd geen onderdeel is van het model (het gaat uit van een evenwichtssituatie).

Het model laat daarnaast enkel de werking van een gedeelte van de woningmarkt zien, zoals de gereguleerde huurmarkt. De praktijk toont aan dat de werking niet zo eenvoudig is. Zo is sprake is van doorwerking op onder andere de koopmarkt en vrijehuurmarkt en daarnaast van een wisselwerking tussen beleid en doorwerking in het model.

Verder wordt in de beleggingsmarkt van het model de huur en rendementseis als input genomen voor de waarde bepaling. Het vertrekpunt is op basis van de theorie in elke case dus gelijk. De praktijk is weerbarstiger, want door de discussies en lange doorlooptijd van projecten kunnen omstandigheden wijzigen. Bovendien gaat de theorie ervan uit dat de rendementseis bepaald wordt door de lange termijn rentestanden, de mogelijke huurgroei, de risico's t.a.v. de huurinkomsten en wet- en regelgeving omtrent belastingen. In dat geval zou sociale huurwoning in Assen dezelfde waarde hebben als een soortgelijke woning in Utrecht, omdat vanuit regulering alles is vastgelegd. In de praktijk is dit natuurlijk niet zo, omdat de lokale woningmarkt van invloed is. Zo laten de WOZ-waarde en vraagprijs uit tabel 12 bijvoorbeeld zien. Kortom, indirect rendement ontbreekt in deze in de theorie.

Tot slot maken de cases inzichtelijk dat sprake is van een samengesteld effect. Dit betekent dat er sprake is van een wisselwerking, want de eigenschappen van een woning zijn van invloed op bijvoorbeeld de risico's t.a.v. de huurinkomsten. Een lagere kwaliteit zou bijvoorbeeld gepaard moeten gaan met een hogere rendementseis.

Ervaringen elders

Naast de expertinterviews, ten behoeve van de casestudies, is gesproken met een drietal experts. Vanuit hun expertise en functie hebben zij bepaalde ervaringen. Deze interviews dragen bij aan het inschatten van de transfereerbaarheid van de uitkomsten. Hieronder zijn een aantal ervaringen gedeeld. Op basis van deze aanvullende interviews komt naar voren dat de problematiek ten aanzien van beleidskeuzes, grondwaarden en de effecten ook elders speelt.

Interview Michel van Rhee – senior Manager - Brink Groep

Gemeenten stellen veel voorwaarden vanuit verschillende beleidsvelden. Zo ook bij eigen gronduitgiften. Gemeenten begrijpen dat dat grondwaarde kost, maar hebben daar wel moeite mee om die grondwaarde te laten liggen. Het komt er volgens Michel daarom op neer, dat wie mooi wil zijn, pijn moet lijden. Daarbij ziet Michel dat gemeenten ook ten aanzien van de vrije huursector steeds meer eisen stellen, zoals minimale oppervlaktes en instandhoudingstermijnen. Hierdoor wordt de verdien capaciteit verkleint en komt te liggen bij het ‘ongereguleerde’ gedeelte, dit zorgt ervoor dat businesscases steeds ingewikkelder worden om te halen.

Ten aanzien van de kwaliteit van woningen scheelt het dat de afnemers zoals corporaties en beleggers controleren en sturen op kwaliteit. Bij de koop sector ontbreekt dat. Die betaalt in dat opzicht de rekening in de vorm van meerwerk.

Tot slot geeft Michel aan dat sociale huur een interessant product wordt voor institutionele beleggers, omdat er geen leegstandsrisico is. Het indirecte rendement is echter interessanter. Na verloop van tijd kunnen de woningen uitgepand worden, dan kan geprofiteerd worden van een eventuele waardesprong. Het indirecte rendement is de slagroom en kers op de taart.

Interview Kevin Vijftigschild – senior beleidsadviseur Wonen - gemeente Gouda

In Gouda hanteert de gemeente ook een minimaal aandeel sociaal bij projecten, maar wel vanaf projecten met 60 of meer woningen. De gemeente ziet daardoor dat er veel ontwikkelingen van 59 woningen plaatsvinden. De gemeente is zich aan het bezinnen hoe hiermee om te gaan. Wanneer er wel projecten gerealiseerd worden met een aandeel sociaal dan ziet de gemeente Gouda een trend van steeds kleiner wordende woningen. In sommige gevallen levert dit ook een spanningsveld op tussen het programma van eisen van corporaties die grotere woningen voorschrijven.

De gemeente Gouda merkt dat er ook beleid benodigd is voor de middenhuur, want ook hier worden de woningen kleiner. De gemeente is daarom bezig om beleid te ontwikkelen, waarbij de huurprijs gekoppeld is aan de grootte van de woning. Aanvullend worden in elk geval instandhoudingsdoelstellingen, aanvangshuur en doelgroepen voorgeschreven.

Interview Chee-Key Teoh – senior adviseur Grond en Ontwikkeling - gemeente Amsterdam

De gemeente Amsterdam hanteert al enige tijd beleid ten aanzien van de woningmarkt. De gemeente schrijft naast de programmering zaken voor zoals minimale oppervlaktes, instandhoudingstermijnen, maar ook zaken zoals een anti-speculatiebeding. Bij tenders wordt gewerkt met streefwaardes/prognoses. De grondopbrengst is een prognose/inschatting en kent een bepaalde bandbreedte. Het betekent ook dat als een project minder grondopbrengsten kent dan vooraf was ingeschat, dit niet stop gezet hoeft te worden. De streefwaarde is namelijk geen harde target. Het programma en de kwaliteit van een aanbidding bepalen namelijk de grondwaarde.

‘Wordt de financiële haalbaarheid van gebiedsontwikkeling bemoeilijkt doordat de grondprijzen te hoog zijn of omdat ontwikkelende partijen te hoge rendementen stellen en willen behalen?’ - Chee-Key Teoh – gemeente Amsterdam

Tot slot merkt Chee-Key dat er een spanningsveld is tussen kwaliteit en financiën. Dit speelt tussen corporaties, de gemeente en ontwikkelaars. Dit in verband met tegenstrijdige belangen en verschillende beschouwingsperiodes die de verschillende partijen hanteren ten aanzien van het vastgoed. Vanuit zijn projectontwikkelingservaring geeft Chee-Key aan dat hij merkt dat marktpartijen snel de woninggrootte willen verkleinen en dat parkeren altijd onderwerp van gesprek is.

8 Conclusie, aanbevelingen en reflectie

In de voorgaande hoofdstukken zijn de theorie, praktijk en de synthese daarvan behandeld. In dit hoofdstuk wordt de hoofdvraag beantwoord. Vervolgens worden aanbevelingen gedaan ten aanzien van het beleid. Tot slot wordt gereflecteerd op het onderzoek en haar beperkingen alsook persoonlijk gereflecteerd.

8.1 Conclusies

Het onderzoek begon met de hoofdvraag: *‘Wat zijn de effecten van het voorschrijven van een aandeel sociale woningbouw bij een ontwikkeling op de kenmerken en haalbaarheid van het woningbouwprogramma bij die ontwikkeling?’*. Uit het onderzoek blijkt dat er sprake is van meerdere effecten die optreden en niet alleen ten aanzien van de woningen zelf. Het blijkt dat de effecten ook betrekking hebben op het handelen van de betrokken actoren. Dit adresseert dan ook de probleemstelling van het onderzoek: *‘het reguleren van een deel van het bouwprogramma heeft effecten op de uitkomsten van het programma. Het is onduidelijk welke effecten dit zijn en hoe dit doorwerkt op het totale programma en in het specifiek op het sociale woningbouwprogramma’*.

Gemeenten schrijven een verplicht aandeel sociale woningbouw voor om hun stad bereikbaar en betaalbaar te houden. Het moet zorgen voor een gemengde en inclusieve stad. Het beleid is ook in het leven geroepen om corporaties een positie te geven, omdat de meeste gemeenten zelf niet voldoende grondposities hebben. Het gegeven dat de markt zelf de vraag naar sociale huurwoningen niet oppakt is een andere oorzaak voor het beleid. In de literatuurstudie is voorspeld dat door het voorschrijven van sociale en dus gereguleerde huur de productie van nieuwbouw gedempt wordt. De literatuurstudie liet hierbij zien dat er sprake is van meerdere van factoren die remmend werken op de nieuwbouwproductie, zoals de verhuurderheffing en stapeling van ambities van gemeenten. Op basis van de theorie kan geconcludeerd worden dat als er geen maatregelen genomen worden die deze remmende werking compenseren dat dit leidt tot een versterkte beperking of geen woningbouwproductie.

Uit het empirisch onderzoek komt naar voren dat er ondanks regulering weldegelijk nieuwbouw plaats vindt. Het blijkt dat partijen aan bepaalde knoppen draaien om een ontwikkeling financieel haalbaar te maken. Geconcludeerd kan worden dat het plan aangepast wordt en/of de rekening verlegd wordt. In het kort komt het erop neer dat er gedraaid wordt aan de volgende knoppen: programma, rendement en prijs. Dit blijkt ook uit de casestudies. Allereerst laten de casestudies zien dat drie van de vier gemeenten bij eigen grond sociale grondprijzen hanteren om de stichtingskosten van een sociale huurwoning naar beneden te brengen. In geval van tenders verdisconteren de gemeenten de lagere opbrengsten van sociale woningbouw.

Ten tweede laten de casestudies zien dat corporaties bereid zijn om af te wijken van hun rendementseisen en/of kwaliteitseisen. Dit betekent dat corporaties in sommige gevallen bereid zijn meer te betalen voor een bepaalde woning dan ze normaliter zouden doen, of dat ze een lager rendement accepteren. Dit betekent feitelijk dat de rekening verlegd wordt van de marktpartij naar een corporatie. Dit gebeurt ook bij optimalisaties op het vlak van de kwaliteit van een woning. Uit de cases komt naar voren dat marktpartijen optimalisaties zoeken op verschillende vlakken, zo ook met betrekking tot de kwaliteit van een woning. Dit om de bouwkosten te drukken. Corporaties zijn bereid af te wijken van hun programma van eisen om ondanks een mindere kwaliteit de woningen toch af te nemen. In sommige gevallen zijn corporaties bereid extra te betalen voor de gewenste kwaliteit, omdat woningen aansluiten op de gewenste portefeuille strategie, vernieuwing van het bezit noodzakelijk is of om een positie krijgen. Op de kwaliteit van de woningen wordt dan minder ingeleverd.

Marktpartijen zoeken enerzijds naar optimalisaties om de bouwkosten te verlagen en anderzijds naar mogelijkheden om de opbrengsten te verhogen. Kwaliteit, woninggrootte en parkeren zijn veelvoorkomende elementen. Zo is uit de casestudies gebleken dat een van de eerste optimalisaties het verkleinen van de

woninggrootte is, om de huurprijs per m² te verhogen. Aanvullend heeft het onderzoek laten zien dat hier een link zit met de andere segmenten. De huurprijzen in de vrijesector en in de koopmarkt gaan omhoog voor zover dat kan om de lagere opbrengsten uit het sociale programmadeel te compenseren. Ook worden koopwoningen basic opgeleverd en zitten de verdiensten in het meerwerk.

Ontwikkelingen komen dus van de grond, hetzij vertraagd door de discussies die optreden vanwege de vele voorwaarden en eisen die gemeenten stellen. De samenwerking tussen de partijen verloopt niet altijd even soepel, in de interviews komt dit ook een aantal keer naar voren. Dit zorgt voor frustratie van het proces. Partijen begrijpen elkaar niet altijd en het begrip voor elkaars werkwijze ontbreekt soms. Gemeenten geven daarbij aan dat ze bereid zijn maatwerk te leveren, zodra marktpartijen aan kunnen en willen tonen dat een ontwikkeling financieel niet mogelijk is. Tegelijkertijd vragen marktpartijen om een duidelijker afwegingskader, maatwerk en een open houding van de gemeente.

Geconcludeerd kan worden dat op de korte termijn het draaien aan deze knoppen dus alsnog productie op levert. De gemeente hanteert in de meeste gevallen een sociale grondprijs, corporaties accepteren een lager rendement en de marktpartijen proberen de bouwkosten te drukken. Zolang partijen bereid zijn om dit soort concessies te doen, kan ontwikkeling plaatsvinden. Hierbij is er sprake van een wisselwerking tussen de uitkomsten van ontwikkelingen en het beleid van gemeenten. Gemeenten anticiperen namelijk op, volgens hen, ongewenste ontwikkelingen zoals kleinere woningen en te hoge prijzen. Op de langere termijn zal de wisselwerking mogelijk leiden tot het op slot zetten van de woningmarkt, omdat er geen ontwikkelingen meer plaats gaan vinden. De businesscases zijn dan niet meer haalbaar. Tenzij de gemeente bereid is om water bij de wijn te doen, corporaties verder afwijken van hun programma van eisen en rendementseisen of marktpartijen hun rendementseisen in grotere mate bij stellen. Uiteindelijk moet het geld ergens vandaan komen en dringt de vraag zich op: *'Wie betaalt de rekening, jij of ik?'*.

8.2 Aanbevelingen ten behoeve van de praktijk

De uitkomsten van het onderzoek leiden tot een aantal aanbevelingen. De aanbevelingen zijn op te delen in nationaal en lokaal niveau.

8.2.1 Aanbevelingen nationaal beleid

Diverse onderzoeken pleiten al voor een wijziging van het nationale woonbeleid (zie onder meer Boelhouwer en Schiffer (2016) en Vlak et al. (2017)). Nationaal, uniform beleid is niet passen aangezien in Nederland sprake is van regionale woningmarkten. Dit betekent dat nationaal beleid overal anders uitwerkt. Dit onderzoek laat langs een andere weg nog eens zien dat het huidige beleid marktfalen niet voorkomt, maar juist de bestaande mechanismen versterkt. Het gaat dan specifiek om de verhuurderheffing. Het advies is dan ook om de verhuurderheffing te stoppen. Zou de heffing wegvallen dan is er meer ruimte om te investeren in nieuwbouw of kwaliteit. Dit zorgt er bovendien voor dat het geld dat lokaal opgebracht wordt lokaal besteed wordt; in plaats van dat het naar de Rijksoverheid gaat. Bovendien betaalt de gemeente indirect de verhuurderheffing, omdat zij sociale grondprijzen hanteert om projecten haalbaar te maken. Vanuit de woningmarkt bekeken is het raadzaam om de verhuurderheffing direct af te schaffen, maar gezien het belang ervan voor de rijksbegroting is die impact naar verwachting te groot. Verkend zou daarom kunnen worden om eerst alle nieuwbouwwoningen vrij te stellen van de heffing en het voor de overige huurwoningen stapsgewijs af te bouwen.

Een tweede aanbeveling is het makkelijker maken voor corporaties om te investeren in middenhuur. Dit segment verwordt namelijk steeds meer tot het nieuwe sociale segment, mede vanwege de lokale regulering. Meerdere corporaties hebben aangegeven ook in de middenhuur te willen investeren. Aangezien corporaties geen winstoogmerk hebben, kunnen de opbrengsten hiervan ten goede komen aan sociale huur en is de kans kleiner dat woningen na een aantal jaar verschuiven naar een duurder segment.

8.2.2 Aanbevelingen lokaal beleid

Ten aanzien van het lokale beleid en de invulling daarvan is het aan te bevelen om als gemeente meer op te trekken met de marktpartijen en meer maatwerk toe te passen door flexibiliteit in de voorwaarden in te bouwen. Dit advies werkt twee kanten op. De praktijk laat zien dat gemeenten steeds minder grondposities hebben en dus afhankelijk zijn van private partijen en de anterieure overeenkomsten. Corporaties hebben ook steeds minder grondposities. Het komt er daarom op neer dat gemeenten, ontwikkelaars en corporaties een houding moeten aannemen die opener en transparanter is. Zo kunnen gemeenten meer maatwerk toepassen en wel overwogen afwegingen maken ten aanzien van het beleid, maar marktpartijen en corporaties woningen realiseren met een sluitende exploitatie. Het zorgt voor een proces dat minder discussies kent en vertragingen voorkomt. Aan de andere kant zorgt het toepassen van flexibiliteit in de voorwaarden voor een bepaalde bewegingsvrijheid die het ondernemerschap en de innovatiekracht van de markt kan benutten. Marktpartijen maken nu ook afwegingen ten aanzien van de eisen, maar dit leidt tot kwaliteitsverlies omdat de voorwaarden een druk leggen op de financiële haalbaarheid van een ontwikkeling.

Een andere aanbeveling voor gemeenten en corporaties heeft betrekking op het tenderen van gemeentegrond. Hierbij worden verschillende eisen en voorwaarden meegegeven. Om de positie van een corporatie te versterken en te voorkomen dat zij moeten inboeten op kwaliteit is het te adviseren om een programma van eisen mee te geven vanuit de betrokken corporatie. Dit betekent ook dat vooraf bepaald moet worden welke corporatie bij welke grond een rol krijgt. Bovendien wordt zo onderlinge concurrentie voorkomen.

Regulering zorgt dus voor een beperking. In het kader over de impact van het reguleren van de grondmarkt werd al gemeld dat de regulering leidt tot stijging van de grondprijs. De beschikbaarheid van grond is bovendien door de regulering beperkt. Dit onderzoek beveelt aan om als gemeente meer grond beschikbaar te stellen voor wonen. Met de komst van de nieuwe omgevingswet is dat een goed moment, die voorziet namelijk in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Een ontwikkeling is mogelijk als het past binnen de gestelde kaders. Door goede kaders op te stellen kan een goede balans gevonden worden tussen bijvoorbeeld wonen en groen.

Tot slot een meer out-of-the-box aanbeveling om als gemeente voor de eigen grondposities te werken met een raamcontract waarbij partijen zich voor de langere termijn committeren aan het beleid van de gemeente en helpen daar invulling aan te geven. Veel corporaties werken bijvoorbeeld met ketenpartners. Dit zorgt voor een bepaalde zekerheid bij marktpartijen en dus een reductie van risico opslagen. Bovendien zorgt de intensievere samenwerking voor een efficiënter proces, omdat partijen van elkaar weten hoe ze werken.

8.3 Reflectie op het onderzoek en onderzoeksagenda

Kwantitatief onderzoek

Het doel van het onderzoek was om inzicht te krijgen in de effecten van het voorgeschreven beleid ten aanzien van het aandeel sociale woningbouw bij ontwikkelingen. Hiervoor is de theorie van de werking van de vastgoedmarkt uitvoerig beschreven. Om input te krijgen uit de praktijk is gebruik gemaakt van casestudies. Interviews waren hiervoor een belangrijke informatiebron. Doordat het beleid relatief nieuw is zijn de uitkomsten zijn vooral gebaseerd op zachte gegevens en niet op basis van kwantitatieve data. Gezien het gegeven dat het beleid nog relatief nieuw is. In een vervolg of vergelijkbaar onderzoek zouden de uitkomsten bevestigd kunnen worden door gebruik te maken van kwantitatieve data.

Gemeenten met een ander beleid

Het onderzoek toont ook aan dat de woningmarkt een complex spel is onder invloed van verschillende factoren en actoren. Wat voor de ene partij werkt, werkt voor de andere juist niet. Gemeenten hebben ook verschillend beleid ten aanzien van de woningmarkt, bijvoorbeeld door een afwijkende economische situatie, de opbouw van de bestaande voorraad en type en aantal huishoudens. De uitkomsten zijn dus niet één-op-één door te vertalen. In dit onderzoek lag de focus op gemeenten met eenzelfde beleid. Interessant is om te

onderzoeken of gemeentelijk beleid dat uitgaat van bijvoorbeeld een gemiddeld percentage sociale woningbouw andere uitkomsten geeft.

Toekomstvastheid woningvoorraad

De woningmarkt is een heterogene markt. Woningen hebben elk zo hun karakteristieken. Het onderzoek laat zien dat bepaalde effecten optreden om een ontwikkeling mogelijk te maken, zoals een afnemende kwaliteit en woninggrootte. Ook laat het een relatie zien tussen sociale huur, vrijesector huur en de koopmarkt. De vraag is wat het effect is van deze effecten op de toekomstvastheid van de woningen en wat de gevolgen kunnen zijn voor een stad.

Verskil effecten beleid gemeentegrond versus private grond

In dit onderzoek is naar voren gekomen dat er gedraaid wordt aan verschillende knoppen. De mate van draaien aan deze knoppen is niet inzichtelijk gemaakt. Ook is niet aangetoond of er wezenlijke verschillen zijn tussen projecten die gerealiseerd worden op gemeentegrond of private grond. Verondersteld kan worden dat dit het geval is, omdat op gemeente grond vaak een sociale grondprijs gehanteerd wordt. Gronden die niet in het bezit zijn van de gemeente, kunnen mogelijk te duur zijn aangekocht in relatie tot de eisen die een gemeente stelt. Onderzocht kan worden in welke mate er sprake is van verschil in het optreden van effecten.

8.4 Persoonlijke reflectie

Persoonlijk ben ik van mening dat het goed is dat gemeenten een bepaald percentage sociale woningbouw voorschrijven bij nieuwbouw. De markt reguleert zichzelf immers niet, dit gebeurt pas als er een stimulans of maatregel is vanuit de overheid. Continuïteit van het beleid is belangrijk, zodat partijen weten waar ze aan toe zijn, echter zijn flexibiliteit en maatwerk ook van belang. Zo kan ingespeeld worden op de cycliciteit van de woningmarkt. Daarom zijn mijn inziens samenwerking, openheid en transparantie tussen alle betrokken actoren zo belangrijk. Voorkomen dient te worden dat we naar een soort van communistische woonmarkt gaan waar de gemeente het gehele programma voorschrijft, omdat de markt telkens optimaliseert. Deze reacties zullen elkaar enkel versterken. Ik pleit dan ook voor flexibiliteit in beleid, waarbij de in goed contact met elkaar blijven.

Mijn veronderstelling is bovendien dat wanneer die flexibiliteit niet geboden wordt de kwaliteit op de langere termijn dusdanig onder druk komt te staan dat de toekomstvastheid ervan in het geding komt. Daarnaast verwacht ik dat de rekening uiteindelijk ook bij de huurders uit de laagste inkomensgroepen terecht komt en bij de koper. Een corporatie kan nieuwe sociale huurwoningen enkel 'rendabel' verhuren voor een hoge huurprijs vanwege alle eisen, tenzij ze inteert op rendement en/of kwaliteit en als gevolg daarvan een lagere huurprijs kan aanbieden. Dit is op de langere termijn niet vol te houden, omdat er dan geen geld overblijft voor nieuwe investeringen en/of onderhoud. Dit is op de langere termijn negatief voor alle huurders. Daarnaast zal het oudste en kwalitatief slechtste bezit enkel nog verhuurd kunnen worden aan de laagste inkomens. Deze woningen hebben zichzelf vaak al 'terugverdient' en kunnen daarom goedkoop verhuurd worden.

De koper wordt de dupe, omdat voor de huursector corporaties en beleggers als professionele partijen de kwaliteit kunnen bewaken en borgen. De koopwoning wordt echter steeds meer uitgekleeft. Met de huidige druk op de woningmarkt kan een woning (bijna) altijd verkocht worden ongeacht de kwaliteit. Als koper betaal je daarvoor de rekening door het meerwerk.

9 Literatuurlijst

- Aalbers, M. B., Loon, J. Van, & Fernandez, R. (2017). The Financialization of A Social Housing Provider. *International Journal of Urban and Regional Research*, 41(4), 572–587. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12520>
- ABF Research. (2019). *Vooruitzichten bevolking, huishoudens en woningmarkt*. <https://www.rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/rapporten/2019/05/28/vooruitzichten-bevolking-huishoudens-en-woningmarkt-2019/vooruitzichten-bevolking-huishoudens-en-woningmarkt-2019.pdf>
- Aedes. (2016a). *Handreiking Prestatieafspraken* (Issue september). https://www.woningwet2015.nl/sites/www.woningwet2015.nl/files/documenten/lr_95792_handreiking_prestatieafspraken_herzien_bw_v5.pdf
- Aedes. (2016b). *Woningwet in de praktijk: Markttoets*. <https://dkvwg750av2j6.cloudfront.net/m/24c72ff47066df67/original/Handreiking-Aedes-Woningwet-in-de-praktijk-markttoets-25-oktober-2016.pdf>
- Aedes. (2019a). *Betere Prestaties Grote Uitdagingen*. https://dkvwg750av2j6.cloudfront.net/m/620ffd480af237f1/original/Aedes-benchmark_2019_online.pdf
- Aedes. (2019b). *Nieuwbouw sociale huurwoningen naar dieptepunt*. <https://www.aedes.nl/artikelen/bedrijfsvoering/benchmarking/00-actueel/nieuwbouw-sociale-huurwoningen-naar-dieptepunt.html>
- Aedes. (2019c). *Woningwet in de praktijk: Passend toewijzen*. <https://dkvwg750av2j6.cloudfront.net/m/449b2c7059ccfba1/original/Handreiking-Aedes-Woningwet-in-de-praktijk-passend-toewijzen-Aedes-13-februari-2019.pdf>
- Aedes. (2020). *Huurbeleid in 2020*. <https://www.aedes.nl/artikelen/klant-en-wonen/huurbeleid/huurprijsbeleid/huurbeleid-in-2020.html>
- Alves, S. (2019). *Planning for affordable housing*. November.
- Arkenbout, R. (2018). *Heeft middeldure huur toekomst in Amsterdam ?* [Amsterdam School of Real Estate]. http://files.vastgoedbibliotheek.nl/Server/getfile.aspx?file=docs/MRE/18/Arkenbout_R.pdf
- Arnett, R. (1987). Economic Theory and Econometrics. *Handbook of Regional and Urban Economics*, 2, 959–988. [https://doi.org/https://doi.org/10.1016/S1574-0080\(87\)80010-X](https://doi.org/https://doi.org/10.1016/S1574-0080(87)80010-X)
- Ball, M. (2016). Housing provision in 21st century Europe. *Habitat International*, 54, 182–188. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2015.11.024>
- Ball, M., Lizeri, C., & MacGregor, B. D. (1998). *The economics of commercial property markets*. Routledge.
- Ball, M., Lizeri, C., & MacGregor, B. D. (2002). *The Economics of Commercial Property Markets*. Routledge. <https://pulitzercenter.org/reporting/economics-commercial-sexual-exploitation>
- Beekers, W. P. (2012). *Het bewoonbare land*. https://research.vu.nl/files/42109893/complete_dissertation.pdf
- Bengtsson, B. (2001). Housing as a Social Right : Implications for Welfare State Theory The Right to Housing as Political Marker of Concern Housing : Both Market Commodity and Public Good. *Scandinavian Political Studies*, 24(4), 255–275. <https://doi.org/10.1111/1467-9477.00056>
- Bengtsson, B., & Ruonavaara, H. (2010). Introduction to the special issue: Path dependence in housing. *Housing, Theory and Society*, 27(3), 193–203. <https://doi.org/10.1080/14036090903326411>
- Beuzenberg, V., Lustenhouwer, F., & Wassenberg, F. (2019). *Sociale koopwoningen in het bestemmingsplan: Onderzoek bij gemeenten naar het instrument ; helpt dit de koopstarter ?* <https://www.rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/rapporten/2019/10/01/rapport-sociale-koopwoningen-in-het-bestemmingsplan/rapport-sociale-koopwoningen-in-het-bestemmingsplan.pdf>
- Boelhouwer, P., & Schiffer, K. (2016). Naar een hervorming van de woningmarkt. *Naar Een Hervorming van de Woningmarkt*. <https://dkvwg750av2j6.cloudfront.net/m/0cf9071042fc5c8f/original/Essay-OTB-Naar-een-hervorming-van-de-woningmarkt-december-2016-.pdf>
- Buitelaar, E. (2019). Versnelling van de woningbouw : van korte- naar langetermijnperspectief. *Real Estate Research Quarterly*, 18(2), 5–11.
- Buitelaar, E., van den Broek, L., & Segeren, A. (2009). *De nieuwbouwproductie van woningcorporaties*.
- Buitelaar, E., van Dongen, F., & Sorel, N. (2013). *Gebiedsontwikkeling en Commerciële Vastgoedmarkten. Een*

- institutionele analyse van het (over)aanbod van winkels en kantoren*. Planbureau voor de Leefomgeving / Amsterdam School of Real Estate.
- Canon Volkshuisvesting Nederland. (2020). *Canon Volkshuisvesting*.
https://www.canonsociaalwerk.eu/nl_vhv/index.php
- Capital Value. (2019). De woning(beleggings)markt in beeld 2019. *Capital Value*, 6.
<https://www.capitalvalue.nl/nieuws/woningtekort-loopt-op-naar-263-000-woningen>
- CBS. (2019a). *Huishoudensstatistiek*. www.waarstaatjegemeente.nl
- CBS. (2019b). *PBL/CBS Regionale prognose 2019–2050: Uitkomsten*. https://www.cbs.nl/-/media/_pdf/2019/37/2019st29-regionale-bevolkings-en-huishoudensprognose-20192050-belangrijkste-uitkomsten.pdf
- CBS. (2019c). *WOZ-waarde naar record, hoogste stijging sinds jaren*. <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2019/37/woz-waarde-naar-record-hoogste-stijging-sinds-jaren>
- CBS. (2020a). *Bevolkingsontwikkeling COROP-gebieden*.
<https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/37230ned/map?ts=1589641691137&fromstatweb=true>
- CBS. (2020b). *Gemiddelde huishoudensgrootte*.
<https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/37296ned/barv?dl=3821A>
- CBS. (2020c). *Huizenmarkt in beeld*. <https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/huizenmarkt-in-beeld>
- Conijn, S. (2019). *Kennis is als een fata morgana*.
- Corporatiestrategie. (2020). *Huurbeleid 2020*. 1–2.
- Corporatiestrategie, D. (2019). *Huurprijsklassen 2020 (alle bedragen 2013–2020)*.
<https://corporatiestrategie.nl/corporatiebeleid/huurbeleid/huurprijsklassen/>
- CPB. (2017). *Prijselasticiteit van het woningaanbod*.
<https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/CPB-Notitie-15aug2017-Prijselasticiteit-van-het-woningaanbod.pdf>
- CPB, & PBL. (2016). *Kansrijk Woonbeleid*. <https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/CPB-PBL-Boek-24-Kansrijk-woonbeleid.pdf>
- de Kam, G., Needham, B., & Buitelaar, E. (2014). The embeddedness of inclusionary housing in planning and housing systems: Insights from an international comparison. *Journal of Housing and the Built Environment*, 29(3), 389–402. <https://doi.org/10.1007/s10901-013-9354-5>
- Deelen, A., Wiel, K. Van Der, Olsen, J., Drift, R. Van Der, Zhang, L., & Vogt, B. (2020). *Beweging op de woningmarkt: prijzen en volumes*. <https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/CPB-Notitie-mrt2020-Beweging-op-de-woningmarkt-prijzen-en-volumes.pdf>
- Dekkers, J., & Rietveld, P. (2009). *Modeling land speculation with rural-urban land use transitions*.
- Desalvo, J. S. (2017). Teaching the DiPasquale-Wheaton Model. *Journal of Real Estate Practice and Education*, 20(1), 1–25. <https://www.aresjournals.org/doi/abs/10.5555/1521-4842.20.1.1>
- DiPasquale, D., & Wheaton, W. C. (1992). The Markets for Real Estate Assets and Space: A conceptual Framework. *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association*, 20(1), 181–197.
- DiPasquale, D., & Wheaton, W. C. (1994). Housing Market Dynamics and the Future of Housing Prices. *Journal of Urban Economics*, 35.
- Dopper, B., & Geuting, E. (2017). *Klein wonen, trend of hype*.
https://www.rvo.nl/sites/default/files/2017/06/Klein_wonen_trend_of_hype.pdf
- Easterby-Smith, M., Thorpe, R., & Lowe, A. (2002). *Management Research: An Introduction* (2e ed.). SAGE Publications Inc.
- Elsinga, M., & Wassenberg, F. (2007). Social Housing in the Netherlands. In *Social housing in Europe* (pp. 130–147). London School of Economics.
- Europa Decentraal. (2020). *Woningcorporaties en staatssteun*.
<https://europadecentraal.nl/onderwerp/staatssteun/woningcorporaties-2/>
- Fernandez, R., & Aalbers, M. B. (2016). Financialization and housing: Between globalization and Varieties of Capitalism. *Competition and Change*, 20(2), 71–88. <https://doi.org/10.1177/1024529415623916>
- Gemeente 's-Hertogenbosch. (2016). *Sociaal Woonakkoord 2016–2020*.
- Gemeente 's-Hertogenbosch. (2017). *Woonagenda 2017 / 2018*. https://www.s-hertogenbosch.nl/uploads/media/Bijlage_1_Woonagenda_2017-2018.pdf
- Gemeente 's-Hertogenbosch. (2018). *Nota Grondbeleid 2018*. 35.
- Gemeente 's-Hertogenbosch. (2019a). *Prestatieafspraken 2020*.
- Gemeente 's-Hertogenbosch. (2019b). *Speerpunten woonagenda 2019/2020*. <https://www.s->

- hertogenbosch.nl/fileadmin/Website/Actueel/Nieuws/2019/Nws_woonagenda_-_bijl_Raadsvoorstel_speerpunten_woonagenda_20192020.pdf
- Gemeente 's-Hertogenbosch. (2020a). *Uitvoeringsprogramma Woonvisie*. https://www.s-hertogenbosch.nl/fileadmin/Website/Actueel/Nieuws/2020/Bijlage_Uitvoeringsprogramma_behorend_bij_Woonvisie.pdf
- Gemeente 's-Hertogenbosch. (2020b). *Woonvisie 's-Hertogenbosch*. https://www.s-hertogenbosch.nl/fileadmin/Website/Actueel/Nieuws/2020/Raadsvoorstel_en_Woonvisie.pdf
- Gemeente Amersfoort. (2011). *Woonvisie Amersfoort 2011-2020*. <https://www.amersfoort.nl/web/file?uuid=91493223-7679-4d7f-959a-e6e341239d37&owner=a46adc0b-3fdf-46de-afba-c11e346680c1&contentid=2884>
- Gemeente Amersfoort. (2019a). *Begroting 2019: Grondbeleid*. <https://amersfoort.begroting-2019.nl/p705/grondbeleid>
- Gemeente Amersfoort. (2019b). *Deltaplan Woonopgave Amersfoort*. <https://www.amersfoort.nl/web/file?uuid=4018438b-8a22-4c95-b3c2-1b0976e56835&owner=a46adc0b-3fdf-46de-afba-c11e346680c1&contentid=9550>
- Gemeente Amersfoort. (2019c). *Prestatieafspraken Amersfoort 2020*.
- Gemeente Amsterdam. (2017). *Woonagenda 2025*. 68. https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/ontwikkeling/documenten/?PagClsIdt=14375955#PagCls_14375955
- Gemeente Assen. (2016). *Woonvisie Assen 2016*. [https://www.assen.nl/sites/default/files/Woonvisie Assen 2016 \(2,02MB\)_1.pdf](https://www.assen.nl/sites/default/files/Woonvisie Assen 2016 (2,02MB)_1.pdf)
- Gemeente Assen. (2017). *Raamovereenkomst 2018-2022 Gemeente Assen*.
- Gemeente Assen. (2019a). *Grondprijzenbrief 2019*. <https://www.assen.nl/sites/default/files/Grondprijzenbrief-2019-%2813-kB%29.pdf>
- Gemeente Assen. (2019b). *Raamwerkovereenkomst gemeente Assen 2018-2022 Addendum 2020*.
- Gemeente Utrecht. (2017). *Actieplan Middenhuur*. <https://www.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/zz-omgevingsvisie/thematisch-beleid/wonen/2017-12-Actieplan-Middenhuur-actualisatie-2017.pdf>
- Gemeente Utrecht. (2019a). *Grondprijzen 2019*. <https://www.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/ondernemen/vergunningen-en-regels/2019-11-grondprijzen-2019.pdf>
- Gemeente Utrecht. (2019b). *Prestatieafspraken 2020 ~ 2022: Werken aan Balans*. <https://www.portaal.nl/media/2366/stedelijke-prestatieafspraken-utrecht-2020-2022-definitief.pdf>
- Gemeente Utrecht. (2019c). *Stadsakkoord Wonen* (Issue september). <https://omgevingsvisie.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/zz-omgevingsvisie/thematisch-beleid/wonen/2019-11-stadsakkoord-wonen.pdf>
- Gemeente Utrecht. (2019d). *Woonvisie: Utrecht beter in Balans*. https://omgevingsvisie.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/zz-omgevingsvisie/thematisch-beleid/wonen/2019-07-Woonvisie_Utrecht_beter_in_Balans__incl_amendementen_-_schoon.pdf
- Gemeente Utrecht. (2020). *Koopwoningmarkt*. <https://www.utrecht-monitor.nl/fysieke-leefomgeving/wonen/koopwoningmarkt>
- Gielen, D. M., & Daalhuisen, E. (2017). Sociale woningbouw in faciliterend grondbeleid. *Grondzaken in de Praktijk*, 12, 22–25. <https://www.researchgate.net/publication/320617133>
- Glaeser, E. L. (2011). *The Triumph of the City: how our greatest invention makes us richer, smarter, greener, healthier, and happier*. Penguin Books Ltd.
- Glaeser, E. L., & Gyourko, J. (2003). Building restrictions and housing availability. *FRBNY Economic Policy Review*, June, 21–39.
- Gotham, K. F. (2009). Creating liquidity out of spatial fixity: The secondary circuit of capital and the subprime mortgage crisis. *International Journal of Urban and Regional Research*, 33(2), 355–371. <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2009.00874.x>
- Grander, M. (2017). New public housing: a selective model disguised as universal? Implications of the market adaptation of Swedish public housing. *International Journal of Housing Policy*, 17(3), 335–352. <https://doi.org/10.1080/19491247.2016.1265266>
- Grootjans, N. (2019). *What's happening Amsterdam? A 'just city' par excellence or a financialized asset market?*
- Haffner, M. E. A. (2018). The role of private renting in France and the Netherlands compared. *Tenancy Law and Housing Policy in Europe: Towards Regulatory Equilibrium*, 19–38. <https://doi.org/10.4337/9781788113984.00009>

- Han, W., Zhang, X., & Zheng, X. (2020). Land Use Policy Land use regulation and urban land value : Evidence from China. *Land Use Policy*, 92(June 2019), 1–13. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2019.104432>
- Harloe, M. (1995). *The People's Home?* Blackwell Publishing Ltd.
<https://doi.org/10.1017/CBO9781107415324.004>
- Hekwolter of Hekhuis, M., Nijskens, R., & Heeringa, W. (2017). *The Housing Market in Major Dutch Cities*.
[https://www.dnb.nl/en/binaries/The housing market in major Dutch cities_tcm47-358879.pdf](https://www.dnb.nl/en/binaries/The%20housing%20market%20in%20major%20Dutch%20cities_tcm47-358879.pdf)
- Helderman, J.-K. (2007). Bringing the Market Back In? Institutional Complementarity and Hierarchy in Dutch Housing and Health Care. In *World*. <https://www.researchgate.net/publication/254802344%0ABringing>
- Holmans, A., Whitehead, C., & Scanlon, K. (2010). *Fiscal policy instruments to promote affordable housing*.
- Huizenzoeker. (2020). *Vraagprijs (mediaan)*.
<https://www.huizenzoeker.nl/woningmarkt/download/woningmarkt-gemeenten.xls?d=20200807>
- Jang, S., Lee, S., Kim, J., & Kim, J. (2010). Relationship between demand-supply in the housing market and unsold new housing stocks. *Journal of Asian Architecture and Building Engineering*, 9(2), 387–394.
<https://doi.org/10.3130/jaabe.9.387>
- Jarsulic, M. (2010). *Anatomy of a financial crisis*. Palgrave Macmillan.
- Jonkman, A. (2019). Chapter 1 Introduction. In *Distributive justice of housing in Amsterdam*.
<https://dare.uva.nl/search?identifier=a54e3430-a55e-47a0-9b57-efb43c219420>
- Jonkman, A., & Frans, L. J. (2018). Rent increase strategies and distributive justice : the socio-spatial effects of rent control policy in Amsterdam. *Journal of Housing and the Built Environment*, 33(4), 653–673.
<https://doi.org/10.1007/s10901-017-9573-2>
- Jonkman, A., & Janssen-Jansen, L. (2018). Identifying Distributive Injustice Through Housing (Mis)Match Analysis: The Case of Social Housing in Amsterdam. *Housing, Theory and Society*, 35(3), 353–377.
<https://doi.org/10.1080/14036096.2017.1348392>
- Kadi, J. (2011). *Neoliberal Dutch housing policies? Analyzing market-oriented regulatory reforms in Amsterdam's housing market*.
- Kempen, R. Van, & Priemus, H. (2002). Revolution in Social Housing in the Netherlands : *Urban Studies*, 39(2), 237–253. <https://doi.org/10.1080/0042098012010294>
- Knaap, G.-J., Bento, A., & Lowe, S. (2008). *Housing Market Impacts of Inclusionary Zoning*.
- Kok, N., Monkkonen, P., & Quigley, J. M. (2014). Land use regulations and the value of land and housing: An intra-metropolitan analysis. *Journal of Urban Economics*, 81, 136–148.
<https://doi.org/10.1016/j.jue.2014.03.004>
- Leidelsemeijer, K., van Iersel, J., & Frissen, J. (2018). *Veerkracht in het corporatiebezit. Kwetsbare bewoners en leefbaarheid*.
- Leung, K. Y. C., & Wang, W. (2007). An Examination of the Chinese Housing Market through the Lens of the DiPasquale- Wheaton Model: a Graphical Attempt. *International Real Estate Review*, 10(2), 131–165.
https://www.researchgate.net/profile/Charles_Leung/publication/5129638_An_Examination_of_the_Chinese_Housing_Market_through_the_Lens_of_the_DiPasquale-Wheaton_Model_a_Graphical_Attempt/links/00b7d5213a5a5cab22000000/An-Examination-of-the-Chinese-Housing-M
- Lijzenga, J., Wissink, J., Pijpers, R., & Smit, S. (2020). *verhuurderheffing op het wonen in Nederland*. https://vng-nl.eur.idm.oclc.org/sites/default/files/2020-05/companen-en-thesor_effecten-verhuurderheffing.pdf
- Luijckx, T. (2019). *Monitor nieuwbouw sociale huurwoningen 2019*. 1–43.
<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2019/05/28/monitor-nieuwbouw-sociale-huurwoningen-2019>
- Mayer, C. J., & Somerville, C. T. (2000). Land use regulation and new construction. *Regional Science and Urban Economics*, 30(6), 639–662. [https://doi.org/10.1016/S0166-0462\(00\)00055-7](https://doi.org/10.1016/S0166-0462(00)00055-7)
- Meulenbeld, T. (2019). *Verlichting voor het middensegment?* [Erasmus Universiteit Rotterdam].
<https://thesis.eur.nl/pub/49409>
- Michielsen, T., Groot, S., & Veenstra, J. (2019). *Het bouwproces van nieuwe woningen*.
[https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/cpb boek woningmarkt - boek 33.pdf](https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/cpb%20boek%20woningmarkt%20-%20boek%2033.pdf)
- Ministerie BZK. (2018). *Staat van de volkshuisvesting Jaarrapportage 2018. april*, 1–85.
<http://www.woningwet2015.nl/sites/www.woningwet2015.nl/files/documenten/staat-van-de-volkshuisvesting.pdf>
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2018a). *Nationale woonagenda 2018-2021*.
<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2018/05/23/nationale-woonagenda-2018-2021>
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2018b). *Staat van de Volkshuisvesting -*

- Jaarrapportage 2018*.
<https://www.rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/rapporten/2018/04/01/staat-van-de-volkshuisvesting-jaarrapportage-2018/staat-van-de-volkshuisvesting-jaarrapportage-2018.pdf>
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2019). *Staat van de woningmarkt*.
<https://www.rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/rapporten/2016/10/31/rapport-staat-van-de-woningmarkt-2016/rapport-staat-van-de-woningmarkt-2016.pdf>
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2020). *Woningwet*.
<https://wetten.overheid.nl/BWBR0005181/2020-03-14/0/informatie>
- Ministerie van Financiën. (2019a). *Miljoenennota 2020*. 71.
https://www.rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/begrotingen/2019/09/17/miljoenennota-2020/0_Miljoenennota.pdf
- Ministerie van Financiën. (2019b). *Rijksbegroting 2019 Van ons allemaal Voor ons allemaal*.
- Molloy, R. (2018). The effect of housing supply regulation on housing affordability: A review. *Regional Science and Urban Economics*, 80(C). <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2018.03.007>
- Moolenaar, L. (2018). *Het Middensegment : Stedelijk Struikelblok?*
https://theses.ubn.ru.nl/bitstream/handle/123456789/6398/Moolenaar%2C_Laura_1.pdf?sequence=1
- Nethercote, M. (2019). Build-to-Rent and the financialization of rental housing: future research directions. *Housing Studies*, 0(0), 1–36. <https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1636938>
- Ooi, J. T. L., & Lee, S. (2006). Price Discovery between Residential Land & Housing Markets. *Journal of Housing Research*, 15(2), 18. www.jstor.org/stable/24861431
- Ouwehand, A. (2018). *Menging maakt verschil* [Technische Universiteit Delft].
<https://books.bk.tudelft.nl/index.php/press/catalog/view/isbn.9789463660396/741/585-1>
- Peters, V. (2006). *Case study onderzoek*. [http://www.samenspraakadvies.nl/publicaties/Case study onderzoek.pdf](http://www.samenspraakadvies.nl/publicaties/Case%20study%20onderzoek.pdf)
- Piljic, D., & Stegeman, H. (2013). *Anders wonen, naar een werkende woningmarkt*.
<https://economie.rabobank.com/publicaties/2013/juni/anders-wonen-naar-een-werkende-woningmarkt/#Voetnoot4>
- Pittini, A., Dijol, J., Turnbull, D., & Whelan, M. (2019). *The State of Housing in the EU 2019*.
<http://www.housingeurope.eu/resource-1323/the-state-of-housing-in-the-eu-2019>
- Quigley, J., & Raphael, S. (2005). Regulation and the high cost of housing in California. *American Economic Review*, 95(2), 323–328. <https://doi.org/10.1257/000282805774670293>
- Quigley, J., & Rosenthal, L. (2005). The Effects of Land-Use Regulation on the Price of Housing: What Do We Know? What Can We Learn? *Berkeley Program on Housing and Urban Policy*, 8(1), 69–137.
- Renes, G., & Jokovi, M. (2008). *Doorstroming op de woningmarkt: Van huur naar koop*. 120.
- Rijksoverheid. (2020a). *Commerciële en maatschappelijke activiteiten woningcorporaties*.
<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woningcorporaties/activiteiten-woningcorporaties>
- Rijksoverheid. (2020b). *Huurprijs en puntentelling*. <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurprijs-en-puntentelling>
- Rijksoverheid. (2020c). *Rapportage verhuurderheffing 2020 en evaluatie heffingsverminderingen*.
<https://www.rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/rapporten/2020/05/29/rapportage-verhuurderheffing/rapportage-verhuurderheffing.pdf>
- Rijksoverheid. (2020d). *Regels voor toewijzen sociale huurwoningen*.
<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woningcorporaties/toewijzen-betaalbare-woningen>
- Rijksoverheid. (2020e). *Verhuurderheffing*.
<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/verhuurderheffing>
- Rijksoverheid. (2020f). *Wat is de huurliberalisatiegrens?*
<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging/vraag-en-antwoord/huurliberalisatiegrens>
- Rli. (2015). *WONEN IN VERANDERING*.
https://www.rli.nl/sites/default/files/advies_wonen_in_verandering_interactief_voor_website_def.pdf
- Saiz, A. (2010). The geographic determinants of housing supply. *Quarterly Journal of Economics*, 125(3), 1253–1296. <https://doi.org/10.1162/qjec.2010.125.3.1253>
- Saunders, M., Lewis, P., & Thornhill, A. (2009). *Research Methods for Business Students* (5e ed.). Pearson Education Limited.
- Schuetz, J., Meltzer, R., & Been, V. (2011). Silver Bullet or Trojan Horse? the effects of inclusionary zoning on local housing markets in the United States. *Urban Studies*, 48(2), 297–329.

- <https://doi.org/10.1177/0042098009360683>
- ten Teije, S. (2019, December 11). 100.000 sociale huurwoningen minder in vijf jaar: “De trend is zorgwekkend.” *AD*, 1–7. <https://www.ad.nl/wonen/100-000-sociale-huurwoningen-minder-in-vijf-jaar-de-trend-is-zorgwekkend~aaef26d/>
- Thomas, A. B. (2004). *Research skills for Management*. Routledge.
- van den Bersselaar, V. (1997). *Wetenschapsfilosofie in veelvoud*. Coutinho.
- van Deursen, A. (2018). *Hoe kunnen corporaties inspelen op woningmarktontwikkelingen* [Amsterdam School of Real Estate].
http://files.vastgoedbibliotheek.nl/Server/getfile.aspx?file=docs/MRE/18/Deursen_AHM.pdf
- van Gool, P., Jager, P., Theebe, M., & Weisz, R. (2009). *Onroerend goed als belegging*.
- van Ham, M., Manley, D., Bailey, N., Simpson, L., & MacLennan, D. (2012). *Neighbourhood Effects Research: New Perspectives*. Springer. <https://doi.org/10.1007/978-94-007-2309-2>
- van Leuken, J., & Joosten, R. (2020). *Woonbeleid in Zaanstad*.
<https://publicaties.rekenkamer.amsterdam.nl/woonbeleid-in-zaanstadbestuurlijk-rapport/#download>
- van Leuken, J., van der Wiel, D., & van der Veer, A. (2017). *Evenwichtig woningaanbod*.
<https://publicaties.rekenkamer.amsterdam.nl/evenwichtig-woningaanbod/>
- van Loon, J., & Aalbers, M. B. (2017). How real estate became ‘just another asset class’: the financialization of the investment strategies of Dutch institutional investors. *European Planning Studies*, 25(2), 221–240.
<https://doi.org/10.1080/09654313.2016.1277693>
- van Ommeren, J. N., & van der Vlist, A. J. (2016). Households’ willingness to pay for public housing R. *Journal of Urban Economics*, 92, 91–105. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2015.11.007>
- van Paassen, R. (2018). *De Amsterdamse woningmarkt: oplossingen voor het ontbrekend middensegment* [Amsterdam School of Real Estate].
http://files.vastgoedbibliotheek.nl/Server/getfile.aspx?file=docs/MRE/18/Paassen_R.pdf
- van Tulder, R. (2012). *Skill Sheets* (second edi). Pearson Benelux BV.
- van Vliet, R. A., & Esmeijer, M. E. (2014). *Parlementaire enquête woningcorporaties*.
[https://www.tweedekamer.nl/downloads/document?id=b22e1b1f-cc06-4308-843b-3d7ce60b4ef0&title=Hoofdrapport Parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties.pdf](https://www.tweedekamer.nl/downloads/document?id=b22e1b1f-cc06-4308-843b-3d7ce60b4ef0&title=Hoofdrapport+Parlementaire+enqu%C3%AAtetcommissie+Woningcorporaties.pdf)
- Vandecasteele, I., Baranzelli, C., Siragusa, A., Aurambout, J. P., Alberti, V., Alonso Raposo, M., C., A., Auteri, D., R. B., Batista e Silva, F., Benczur, P., Bertoldi, P., Bono, F., Bussolari, I., Caldeira, S., Carlsson, J., Christidis, P., Christodoul, N. F., Panella, F., Pasi, G., Perpiña, C., Pertoldi, M., Pisoni, E., Polvora, A., Rainoldi, A., Rembges, D., Rissola, G., Sala, S., Schade, S., Serra, N., Spirito, L., & Tsakalidis, A., Schiavina, M., Tintori, G., Vaccari, L., Vandyck, T., Vanham, D., Van Heerden, S., Van Noordt, C., Vespe, M., Vetter, N., Vilahur Chiaraviglio, N., Vizcaino, P., Von Estorff, U., Zulian, G. (2019). *The Future of Cities*.
<https://doi.org/10.2760/375209>
- Veenstra, J., Allers, M. A., & Garretsen, J. H. (2016). *Evaluatie verhuurderheffing*.
http://www.coelo.nl/images/rapporten/Rapport_evaluatie_verhuurderheffing.pdf
- Verenigde Naties. (2020). *Financialization of housing*.
<https://www.ohchr.org/EN/Issues/Housing/Pages/FinancializationHousing.aspx>
- Vermeulen, W., & Rouwendal, J. (2011). Housing Supply and Land Use Regulation in the Netherlands. *SSRN Electronic Journal*. <https://doi.org/10.2139/ssrn.1003955>
- Vlak, A., van Middelkoop, M., Schilder, F., & Eskinasi, M. (2017). *Perspectieven voor het middensegment van de woningmarkt*. https://www.pbl.nl/sites/default/files/downloads/pbl-2017-Perspectieven-voor-het-middensegment-van_de-woningmarkt-2375.pdf
- Vlist, A. J. Van Der. (2009). *Bellenblazen ?* https://www.rug.nl/staff/a.j.van.der.vlist/oratie_a5_def.pdf
- VNG. (2020). *Bouwen en Wonen*. <https://www.waarstaatjegemeente.nl/dashboard/bouwen-en-wonen>
- Waarstaatjegemeente.nl. (2018). *Lokale Monitor Wonen*.
<https://www.waarstaatjegemeente.nl/dashboard/Lokale-Monitor-Wonen>
- World Economic Forum. (2019). *Making Affordable Housing a Reality in Cities*.
http://www3.weforum.org/docs/WEF_Making_Affordable_Housing_A_Reality_In_Cities_report.pdf
- Wu, F. (2015). Commodification and housing market cycles in Chinese cities. *International Journal of Housing Policy*, 15(1), 6–26. <https://doi.org/10.1080/14616718.2014.925255>

10 Bijlagen

10.1 Begrippenlijst

Cycliciteit

Golfbeweging van prijzen op de lange termijn rond een trendmatig gemiddelde. Meer specifiek binnen de woningmarkt: een afwisseling van perioden van stijgende en dalende woningprijzen (Meulenbeld, 2019, p. 83).

DAEB (Diensten van Algemeen Economisch Belang)

In het bijzonder gaat het hier om de bouw, verhuur en het beheer van sociale huurwoningen.

Gereguleerde huur(woning)

Wanneer een woning een aanvangshuur kent onder de liberalisatiegrens, dan is de huur gereguleerd en valt het onder de term gereguleerde huurwoning. Stijgt de huur vervolgens boven de liberalisatiegrens dan blijft de huur alsnog gereguleerd (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2019, p. 57).

Sociale woningbouw

Een huurwoning is een sociale huurwoning wanneer de huur lager is dan de liberalisatiegrens.

Toegelaten instelling

Een toegelaten instelling kan zijn een vereniging of stichting die door de overheid is toegelaten en tot doelstelling heeft enkel op het vlak van volkshuisvesting actief te zijn. Feitelijk komt dit neer op het beheren en realiseren van goedkope woningen (sociale woningbouw). Een toegelaten instelling zet haar financiële middelen primair hiervoor in (Europa Decentraal, 2020; Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2020)

Woningwaarderingsstelsel (WWS)

Aan de hand van een puntensysteem wordt bepaald wat de maximale huurprijs mag zijn van een sociale huurwoning. Het stelsel is niet van toepassing op vrije sector huurwoningen (Rijksoverheid, 2020b).

10.2 Lijst van geïnterviewde personen

Assen

	Naam
Gemeente Assen - adviseur Wonen	Cor Harms
Corporatie - Actium Wonen- adviseur strategie en beleid	Linden Douma
Ontwikkelaar – VolkerWessels – senior projectontwikkelaar	Sanel Mehanovic
Ontwikkelaar – Plegt-Vos – Commercieel manager	Alco Smorenburg

Amersfoort

	Naam
Corporatie - de Alliantie – senior gebiedsontwikkelaar	Dieuwke Leveling
Gemeente Amersfoort - programma manager woningbouw en adviseur wonen	Margreet de Geus, Rik Hoogzaad
Ontwikkelaar – BPD - ontwikkelingsmanager	Dick Boekhout
Corporatie - Portaal – senior assetmanager	Wibo Douwstra
Ontwikkelaar – Heilijgers – directeur projectontwikkeling	Guillaume Chevalier

Den Bosch

	Naam
Gemeente 's-Hertogenbosch – senior beleidsadviseur wonen	Anne Lochs
Corporatie - BrabantWonen- Manager Ontwikkeling	Minko de Weerd
Ontwikkelaar – Stable Vastgoed - directeur	Martin Trower
Corporatie - Zayaz - asset manager	Nienke Vermeulen – Geerars
Algemeen - Corporatie – Mooiland – gebiedsregisseur	Bert Linskens

Utrecht

	Naam
Corporatie- Mitros – senior vastgoedontwikkelaar	Paula Schuldink, Jop van Buchum
Corporatie- Portaal - Ontwikkelmanager	Marnix van Namen
Ontwikkelaar - Heijmans – Directeur verwerving	Michiel Jongmans
Gemeente Utrecht – senior beleidsadviseur wonen	Claudia Umlauf, Joeri van der Lee

Algemeen

	Naam
Algemeen - gemeente Gouda – senior beleidsadviseur wonen	Kevin Vijftigschild
Algemeen - gemeente Amsterdam – senior ddviseur grond en ontwikkeling	Chee-Key Teoh
Algemeen – Brink Groep – senior manager	Michel van Rhee

10.3 Interview outline en protocol

Interview protocol onderzoek effecten beleid aandeel sociale woningbouw

Het doel van dit interview protocol is de betrouwbaarheid en kwaliteit van de af te nemen interviews te borgen dan wel te vergroten. Hieronder volgt hoe de introductie van het interview is opgebouwd, waarna ingegaan wordt op de interviewvragen. De vragen zijn verwerkt in een matrix, hiermee is inzichtelijk gemaakt welke vraag input kan geven aan welke onderzoeksvraag, maar ook aan welke actor de vraag gesteld dient te worden.

Introductie interview

Allereerst hartelijk dank voor de tijd die u vrijmaakt voor dit interview. In het kort licht ik graag nogmaals het doel van het onderzoek toe. Het doel van dit onderzoek is om meer inzicht te krijgen in de (mogelijke) effecten van voorgeschreven beleid, aangaande het aandeel sociale woningbouw bij nieuwbouwprogramma's, op het te realiseren (sociale) aanbod. Op dit moment is namelijk onduidelijk wat de (mogelijke) effecten zijn, van het gevoerde beleid, voor wat betreft het voorschrijven van het aandeel sociale woningbouw op het aanbod van woningbouw. Primair gaat het hierbij om sociale woningbouw en secundair de andere segmenten. En onder aanbod gaat het niet om enkel de aantallen, maar ook om de eigenschappen van het aanbod zoals oppervlakte, huurprijs per m2 etc.

Het interview duurt ongeveer een uur en hierbij wil ik ingaan op uw ervaringen ten aanzien van het voorschrijven van het aandeel sociaal, wat betekent dit voor projecten en welke ontwikkelingen u waarneemt. Voordat ik het interview begin wil ik graag vragen of het akkoord is dat ik het interview opneem, dit ten behoeve van de uitwerking, indien het niet akkoord is maak ik enkel op basis van aantekeningen een interviewverslag. Het verslag zal ik delen, zodat daar nog op onjuistheden gereageerd kan worden of zaken die u liever anders omschreven ziet worden. Daarnaast zou ik willen weten of het akkoord is dat ik uw naam opneem in de lijst van geïnterviewden en daar naar kan verwijzen. Heeft u vooraf nog vragen m.b.t. het interview?

Interviewvragen/ onderwerpen

Voor het onderzoek zijn de onderstaande onderzoeksvragen geformuleerd, hierna kan verwezen worden in het interview om een vraag te duiden.

1. Hoe verhoudt sociale woningbouw zich ten opzichte van de rest van de woningvoorraad en wat maakt het bijzonder?
2. Welke doelstellingen beogen de gemeenten te bereiken met het voorschrijven van de woningbouwprogrammering?
3. Op welke manieren kan regulering plaats vinden en welke strategieën passen gemeenten toe?
4. Welke mogelijke effecten zouden op basis van de theorie optreden?
5. Op welke manieren kan het effect doorvertaald worden qua samenstelling en kenmerken?

Vaak kan om de context te schetsen van het onderzoek verwezen worden naar het vierkwadrantenmodel van DiPasquale en Wheaton, dit om uitleg te geven vanuit welke theoretische benadering het interview en onderzoek is opgezet.

	Actor	Onderzoeksvraag 1	Onderzoeksvraag 2	Onderzoeksvraag 3	Onderzoeksvraag 4	Onderzoeksvraag 5	Context	Literatuur (welke relatie is er)
Algemeen								
Kunt u aangeven hoe u aan kijkt tegen het gevoerde beleid en hoe dat voor u doorwerkt in uw dagelijkse werk?	Belegger, ontwikkelaar, corporatie	x	x	x	x	X	x	
Wat vindt u van hoe beleggers/ontwikkelaars/corporaties/gemeente acteert t.a.v. het gevoerde beleid?	Belegger, ontwikkelaar, corporatie	x	x	x	x	X	x	
Hoe kijkt u aan de gestelde regels inzake het percentage? Wat betekent dit voor u?	Belegger, ontwikkelaar, corporatie			x	x			
Haalbaarheid								
Wat zijn voor u de belangrijkste elementen voor de haalbaarheid van projecten?	Belegger, ontwikkelaar, corporatie					X	x	
Welke invloed heeft de regelgeving op de haalbaarheid van projecten of wat merkt u daarvan?	Belegger, ontwikkelaar, corporatie					x	X	
Wat zijn voor u de belangrijkste knoppen om aan te draaien in het kader van haalbaarheid?	Belegger, ontwikkelaar, corporatie				X	x		
In hoeverre werkt het beleid van gemeenten door in bepaalde kosten, en	Belegger, ontwikkelaar,	x						

waar zit dit voor u in, bouwkosten of grondkosten?	corporatie, gemeente							
Indien er sprake is van erfpacht, vaak worden er aanvullende eisen gesteld over instandhoudingstermijnen van bijv. aandeel sociaal en middenhuur. Indien dit na die termijnen omgezet wordt kan meerwaarde ontstaan, in hoeverre is de gemeente bereid dit ten goede te laten komen aan de haalbaarheid van een project? Voor een belegger: in Utrecht is sprake van een erfpachtstelsel, hoe kijken jullie daar naar?	Belegger, ontwikkelaar, corporatie, gemeente	x	x					
Grondposities en tenders								
In hoeverre bent u afhankelijkheid van grondposities van anderen of verwerft / heeft u zelf gronden verworven?	Belegger, ontwikkelaar, corporatie						x	
De grondprijs is een belangrijk onderdeel van de totale kosten. Corporaties krijgen vaak grond aangeboden (vanuit gemeenten) voor een sociale prijs. In hoeverre houdt u hier rekening mee in projecten? Of hoe werkt dit door in aanbestedingen?	Belegger, ontwikkelaar, corporatie, gemeente		x			x		
Gemeenten tenderen tegenwoordig vaak t.a.v. hun gronden. Zit er concurrentie tussen u en andere corporaties bij deelname aan een project van een commerciële partij? Hoe uit zich dit?	Belegger, ontwikkelaar, corporatie	x				x		
Wat zijn uw ervaringen n.a.v. het gevoerde beleid van gemeenten op uitkomsten van projecten. Merkt u dat in bijvoorbeeld	Belegger, ontwikkelaar,		x			x		

onderscheidend vermogen tussen projecten onderling of de uitkomsten zeer onderscheidend zijn (homogeniteit/heterogeniteit nieuwe woningen)?	corporatie, gemeente							
In het speelveld van een tender, heeft u vast partijen die u benadert en waarom specifiek deze of bepaalde partijen (lees: corporaties of ontwikkelaars)?	Belegger, ontwikkelaar, corporatie						x	
Beleid en context								
Het huidige beleid heeft een bepaalde reden en bepaalde doelstellingen. Wat is de achtergrond van het gevoerde beleid?	Gemeente		x	x				
Wat zijn de huidige ervaringen t.a.v. het beleid, zijn de uitkomsten n.a.v. het beleid de gewenste, zo ja/nee waarom wel/niet?	Belegger, ontwikkelaar, corporatie, gemeente			x				
Wat zijn volgens u de beste maatregelen om de woningmarkt volgens u goed te laten functioneren?	Belegger, ontwikkelaar, corporatie, gemeente			x				
Welke invloed heeft de regelgeving op de uitkomst van projecten / eigenschappen van de woningen volgens u?	Belegger, ontwikkelaar, corporatie, gemeente				x	x		
Als u reflecteert op het huidige beleid, wat zijn volgens u de belangrijkste lessen?	Belegger, ontwikkelaar, corporatie, gemeente		x		x			

Afsluitend								
Zijn er vanuit u nog zaken die u graag zou willen benoemen of zaken die volgens u ontbreken?	Belegger, ontwikkelaar, corporatie, gemeente						x	

10.4 Interview verslagen

De interviewverslagen zijn vertrouwelijk.

10.5 Inventarisatie beleid G40 gemeenten

Overheid	Document	Type maatregel	Eisen / voorwaarden
Alkmaar	Regionale woonvisie 2015-2020	Gemiddeld percentage	We hanteren bij nieuwbouw regionaal een percentage van minimaal 30% sociale woningbouw (huurtoeslaggrens € 681,02 en koopwoningen bereikbaar voor inkomens tot €48.000, prijspeil 2013) Dit mag/kan per gemeente dus hoger of lager uitvallen en kan variëren tussen huur dan wel koop, mits regionaal afgestemd. Voor 30% regionaal wordt gekozen omdat daarmee de bestaande voorraadbalans op peil blijft. Voor koop geldt dat door het werken met een inkomensgrens ipv een koopprijsgrens flexibiliteit wordt ingebouwd (veranderende rentestanden leiden tot andere hypotheke en dus koopprijsmogelijkheden). Daarbij spreken we de volgende inspanningsverplichting af: Inspanningsverplichting Gemeente en ontwikkelende partij onderzoeken samen of in het specifieke bouwplan ook in de onderste categorie van de huur kan worden gebouwd (huur <€ 535,91 aftoppingsgrens voor 1 en 2 persoonshuishoudens).
Almelo	Woonvisie Almelo 2020	Geen	- Geen maatregelen omdat er geen problemen zijn met het vinden van betaalbare woningen. - In de prestatieafspraken met de corporaties vooral afspraken over kwaliteitsslag en geen afspraken over kwantiteit. Kan op termijn verkleind worden.

Almere	Woonvisie Almere 2.0	Gemiddeld percentage	- Een evenwichtige woningvoorraad in een wijk bestaat voor minstens 35% uit betaalbare – dus sociale – woningbouw. - Wij streven daarbinnen naar 25% sociale huurwoningen en 10% sociale koop woningen. Binnen deze 35% zal alleen dan een differentiatie naar prijs plaatsvinden wanneer deze ook daadwerkelijk ten goede komt aan specifieke doelgroepen (bijv. starters met een laag inkomen). - Daarvan heeft driekwart een huurprijs die het voor de bewoner – zo nodig – mogelijk maakt huurtoeslag aan te vragen. - Prestatieafspraken: Partijen erkennen de grote vraag naar sociale huurwoningen in de stad, zoals blijkt uit woningbehoefte-onderzoek. RIGO heeft in 2019 een additionele behoefte becijferd op ca. 5000 woningen in 2030. Met dit aantal worden de huidige slaagkansen nog niet verbeterd; daarvoor zijn meer woningen nodig.
Alphen aan den Rijn	Regionale woonagenda Holland Rijnland en prestatieafspraken	Minimaal percentage	- Uit Regionale Woonagenda Holland Rijnland: De opgave voor de sociale huursector is bepaald in de analyse, waarbij de regio ervoor kiest om tot 2030 zowel de trendmatige behoefte op te vangen als de achterstand in te lopen. Dit betekent dat van de totale toevoeging aan de woningvoorraad netto 25% een sociale huurwoning betreft, waarmee de gemeenten optimaal inzetten op onderlinge solidariteit. We spreken af dit percentage sociale huur als minimale norm te stellen voor de gemeentelijke bouwproductie. Deze toevoeging kan ook door meer sociale huurwoningen in de bestaande voorraad voor de doelgroep beschikbaar te krijgen door bevorderen van doorstroming en verminderen van scheefheid. - De regio wil bevorderen dat sociale huur-, middeldure huur- en goedkope koopwoningen bereikbaar blijven voor deze doelgroepen. Door woningen te ontwikkelen die een kwaliteit hebben die aansluiten bij de prijs, kunnen we dit realiseren. Dit betekent dat de gemeenten inzetten op kleine woningen, waarmee tevens wordt ingespeeld op veranderende behoefte als gevolg van meer kleine huishoudens. - Uit prestatieafspraken 2020: Bovendien is een doelgroepenverordening vastgesteld, waarin o.a. gewaarborgd is dat 25% van het nieuwbouwprogramma in de sociale huur

wordt gerealiseerd en 10% voor middeninkomens. Ontwikkelaars die hier - om welke reden dan ook - geen toepassing aan kunnen of willen geven, willen we in 2020 gaan vragen om compensatie te storten in een op te zetten vereveningsfonds. Met de financiële middelen in dit fonds kan de gemeente dan op andere locaties sociale woningbouw alsnog stimuleren.

Amersfoort	Deltaplan Wonen Amersfoort en prestatieafspraken	Minimaal percentage	- Uit prestatieafspraken 2020: De gemeente zet zich in voor de woonopgave. De gemeentelijke inzet is beschreven in het Deltaplan Wonen. Bijvoorbeeld de 35% regel voor het bouwen van sociale huurwoningen, dat verhuring door corporaties de voorkeur heeft en actief gemeentelijk grondbeleid. - Uit Deltaplan Wonen: Bij projecten geldt binnen de 35% maatregel de (nieuwe) maatregel dat minimaal 75% van de sociale huurwoningen wordt verhuurd tot de eerste aftoppingsgrens. Om een goede prijs-kwaliteitverhouding te borgen, geldt de (nieuwe) maatregel dat sociale huurwoningen een woonoppervlak hebben van minimaal 40 m². Voor het bepalen van de oppervlakte maken we gebruik van de definities en methodiek waarmee ook het Woningwaarderingstelsel (WWS) werkt.
------------	--	------------------------	--

Apeldoorn	Woonagenda 2018-2021 en prestatieafspraken	Gemiddeld percentage	- Uit Woonagenda: Per saldo betekent nog dat we voor 1.500 woningen een invulling willen geven samen met onze partners in de stad. - Uit prestatieafspraken 2020: In het woningbouwprogramma zetten we in op het realiseren van bovengenoemde opgave (1.500 woningen) op stads- en wijkniveau, binnen projecten en gebiedsontwikkelingen. In de prestatieafspraken 2019 hebben we afgesproken deze 500 woningen in de periode 2018 t/m 2023 te realiseren. (1/3 / 33%) - De afspraak over grondprijzen uit de prestatieafspraken 2019 wordt gecontinueerd (uitwerking zie bijlage 1). De grondprijzen zijn €24.000,= voor grondgebonden woningen en €20.000,= voor gestapelde woningen (prijspeil 2015). Op basis van deze grondprijzen worden, op grond van de gemeente, sociale huurwoningen gebouwd met een huurprijs conform de maximale huurtoeslaggrens (2020: € 737,14). Voor de nieuwbouwwoningen met lagere huurprijzen dan de liberalisatiegrens die op grond van de gemeente worden gerealiseerd, wordt de grondprijs in verhouding daartoe verlaagd.
Arnhem	Woondeal regio Arnhem Nijmegen en prestatieafspraken 2020	Minimaal percentage	- Uit de regional Woondeal: De gemeenten Arnhem en Nijmegen spreken af om minimaal 30% van de nieuwe plancapaciteit op stedelijk niveau te realiseren in de sociale huur, waarbij gekeken wordt naar differentiatie tussen wijken. - Uit de prestatieafspraken 2020: De corporaties zijn bereid om 30% sociale huurwoningen in de nieuwbouw te realiseren, voor zowel de kwalitatieve- als de kwantitatieve opgave in de sociale huurmarkt. De gemeente betreft daartoe de corporaties tijdig bij de programmering en voor het gezamenlijk, in onderling overleg vaststellen van de randvoorwaarden.
Assen	Prestatieafspraken 2020	Minimaal percentage	- De gemeente zet in op realisatie van sociale huurwoningen bij nieuwe woningbouw-initiatieven. Daarbij wordt een aandeel van tenminste 30% sociale huur als uitgangspunt gehanteerd, zolang er sprake is van een tekort aan bouwlocaties voor sociale huurwoningen.

Breda	Prestatieafspraken 2019-2023 en begroting Breda 2019	Gemiddeld percentage	- Uit Kader prestatieafspraken 2019-2023: realisatie van betaalbare huurwoningen voor één- en tweepersoons huishoudens. - In deze Alliantie is daarom vastgelegd dat de gemeente en de corporaties -in navolging van het coalitieakkoord 'Lef en liefde'- 1.200 sociale huurwoningen willen realiseren, waarbij de nadruk ligt op betaalbare woningen. - De gemeente, de corporaties en de GHK onderschrijven de in de Aanvulling op de Woonvisie bepaalde netto uitbreidingsopgave van 1.300 huurwoningen in de sociale sector (20% van de stedelijke groei) voor periode 2017 tot 2027 waarbij de nadruk ligt op betaalbare huurwoningen. Deze 20% wordt niet als dogma gehanteerd voor elke locatie. Dat betekent dat sommige locaties een hoger en andere een lager percentage zullen kennen. Max 40% in een gebied. - De gemeente heeft de ambitie om 1.800 woningen voor het middensegment (voor mensen met een inkomen tussen € 38.035 en €45.717) in de periode 2019 tot en met 2022 naar realisatie danwel harde plannen te brengen. - Uit Begroting Brede 2019: Voor de lange termijn (2016-2025) zetten we in op 20% sociale en 10% middel dure huurwoningen van de netto uitbreidingsopgave.
Delft	Woonvisie Delft 2016-2023	Krimp	- Uit Woonvisie Delft: We streven ernaar het percentage sociale huur op regio Haaglanden niveau gelijk te stellen. Een aandeel van een derde sociale huurwoningen in de regio is voldoende om de primaire sociale doelgroep te bedienen. - We sturen er op dat de sociale voorraad (exclusief studentenwoningen) in 2030 uiteindelijk beweegt naar ongeveer een derde van de totale woningvoorraad, dit betekent krimp van de voorraad (momenteel 50% van de woningvoorraad bestaat uit sociale woningen).

Deventer	Woonvisie Deventer 2018 en prestatieafspraken 2020	Instandhouding	- Uit Woonvisie 2018: Deventer heeft een grote voorraad woningen in het goedkoopste segment. Confrontatie van de omvang van de kernvoorraad (sociale huurvoorraad en goedkoopste koopvoorraad) en de omvang van de doelgroep van beleid laat zien dat er in Deventer op dit moment voldoende sociale huur- en goedkope koopwoningen zijn. - Uit prestatieafspraken 2020: Uitgangspunt voor de omvang van de sociale woningvoorraad van de corporaties is minimaal 12.000 woningen o.b.v. het aantal van 12.376 (zie monitor bij jaarverantwoording: stand 31-12-2017).
Dordrecht	Regionale en lokale woonvisie	Instandhouding	- Uit Woonvisie Drechtsteden: We zetten in op groei in het duurdere segment om een meer evenwichtig samengestelde bevolking te realiseren. - Uit Woonvisie Dordrecht: We streven in het bouwprogramma op de volgende 5 segmenten: · 10% - sociale huur · 10% - markthuur · 30% - koop tot € 300.000,- · 30% - koop van € 300.000,- tot € 450.000,- · 20% - koop vanaf € 450.000,- - Er is een noodzaak te vernieuwen binnen de sociale huurwoningvoorraad en de aantallen te handhaven
Ede	Woonvisie 20230 en prestatieafspraken 2020	Instandhouding	- Uit prestatieafspraken 2020: Bij locaties van derden/marktpartijen maakt de gemeente afspraken voor het aandeel sociale huurwoningen, inclusief bijbehorende voorwaarden (conform notitie betaalbare huur en koop). Wanneer anderen dan de corporaties deze sociale huurwoningen realiseren borgt de gemeente een gelijk speelveld door onderstaande elementen te verankeren of mogelijk te maken. - We werken aan het gezamenlijke doel om een voorraad van 22% sociale huurwoningen te borgen. - Borging van het aandeel sociale huur in nieuwbouwplannen

Eindhoven	Ontwikkelvisie KnoopXL en prestatieafspraken 2019	Gemiddeld percentage	- Uit prestatieafspraken 2019: De gemeente stuurt op gemiddeld 20% sociale huur op grotere locaties in de stad en stuurt strak op kwaliteit. - Uit Ontwikkelvisie KnoopXL: Stadelijk hanteren we de volgende gewenste woningdifferentiatie: • sociale huur 30% • middenhuur laag 15% • middenhuur hoog 15% • dure huur 0% (voortkomend uit zeer geringe vraag) • goedkope koop 20% • middeldure koop 20% • dure koop 15%
Emmen	Woonvisie 2018-2023	Instandhouding	- Uit Woonvisie 2018-2023: De vraagontwikkeling naar sociale huurwoningen is tot 2026 vooral afhankelijk van economische ontwikkelingen: hoe positiever, hoe kleiner de behoefte. Het omgekeerde is ook van toepassing. Zeker is dat na 2026 minder sociale huurwoningen nodig zijn. Dit is het gevolg van huishoudensrimp en treedt ongeacht de economische ontwikkeling op. - Er is sprake van een vernieuwingsopgave in de sociale huursector: verbetering, sloop en vervangende nieuwbouw is nodig om in te spelen op de toekomstige vraag.
Enschede	Woonvisie Enschede 2025	Instandhouding	- Uit Woonvisie 2025: Dit resulteert in terughoudendheid met netto toevoegingen om waardeval te voor-komen. Corporaties concentreren zich vooral op de kwaliteit van bestaand bezit en niet op uitbreiding.

Gouda	Prestatieafspraken en brief gemeente	Minimaal percentage	- Uit Prestatieafspraken 2017-2020: De gemeente en de woningcorporaties verkennen jaarlijks met elkaar het benodigde programma sociale huurwoningen dat nodig is op basis van de geraamde kwantitatieve en kwalitatieve nieuwbouwvraag naar sociale huurwoningen, rekening houdend met de voorgenomen sloop en verkoop van bestaande sociale huurwoningen alsook het huurprijsbeleid. - Wij erkennen de grote druk op de sociale huurwoningenmarkt en zien de vraag naar middeldure huurwoningen. In de grotere projecten (omvang 60 woningen of meer) is het uitgangspunt minimaal 1/3 van het programma te (laten) realiseren in de vorm van sociale huurwoningen
Groningen	Prestatieafspraken en woonvisie	Gemiddeld percentage	- Uit prestatieafspraken 2020-2024: Hierbij is het van belang dat de gemeente kijkt naar een passend aandeel per locatie en doorlopend toetst aan de stedelijke behoefte van 30% van de totale nieuwbouw in de sociale huur. - Uit concept Woonvisie Groningen: Bij het toevoegen van sociale huurwoningen blijft het uitgangspunt de kwantitatieve opgave: 200 tot 240 woningen per jaar. Bij het toevoegen van woningen geven we een beweegrichting voor het programma mee. Voor een aantal gebiedsontwikkelingen zijn al afspraken gemaakt over het aandeel sociale huur. Zo wordt voor De Held uitgegaan van minimaal 30 procent, voor de Suikerzijde en Stadshavens van 15 procent en voor de verlengde Eemskanaalzone van 10 procent of meer. De verlengde Eemskanaalzone maakt onderdeel uit van Meerstad. Hier is het uitgangspunt 10 procent sociale huur. Voor de verlengde Eemskanaalzone onderzoeken we hoe we invulling kunnen geven aan de motie om meer dan 10 procent sociale huur te realiseren in Meerstad.

Haarlem	Woonvisie, prestatieafspraken 2018- 2021 en jaarafspraken 2020	Gemiddeld percentage	- Uit Woonvisie Haarlem 2017-2020: Verder is opgenomen dat 30 procent van de woningvoorraad gegarandeerd sociale huurwoning is - Voor nieuwe sociale huurwoningen moet ook in de verhouding 70 procent (primaire doelgroep) en 30 procent (secundaire doelgroep) worden gebouwd. - We gaan de komende jaren, tot en met 2025, 7.500 extra woningen toevoegen, waarvan 1.900 sociale huurwoningen (25,3%) - Uit prestatieafspraken 2020: De samenwerkingstafels met gemeente, corporaties en ontwikkelaars te blijven organiseren, met als doel realisatie van 40% sociaal bij nieuwbouwprojecten. - Uit Prestatieafspraken 2018-2021: Medio 2018 trad een nieuw college aan in Haarlem. Het coalitieprogramma wijkt op een paar punten af van de woonvisie van de gemeente. Zo wordt de ambitie voor de gewenste toevoeging van de woningvoorraad verhoogd van 7.500 naar 10.000 woningen en er is een ambitie neergelegd om van nieuwe projecten 40% in de sociale huur te realiseren, 40% in de middeldure categorie (met de nadruk op huur tot de € 950,-) en 20% in de overige categorie.
---------	--	-------------------------	---

Haarlemmermeer	Programma begroting, woonbeleidsprogramma en prestatieafspraken	Gemiddeld percentage	- Uit Programmabegroting 2019-2025: Daarom is het streven dat bij bouwprojecten van meer dan 30 woningen de helft moet bestaan uit 'betaalbare' woningen, te weten betaalbare koop (variërend van € 150.000 tot maximaal € 290.000 (de Nationale Hypotheek Garantie-grens), middeldure huurwoningen en sociale huurwoningen. - Uit Prestatieafspraken 2020: De gemeente legt in haar Woonbeleidsprogramma 2019-2025 vast, dat indien er sociale nieuwbouw wordt ontwikkeld door een commerciële ontwikkelaar, deze hiervoor in eerste instantie een woningcorporatie benadert. Indien een corporatie niet kan deelnemen in de ontwikkeling en een particuliere partij de huurwoningen in het lage prijssegment ontwikkelt, dan eist de gemeente een instandhoudingstermijn van 25 jaar en andere kwaliteitseisen. - Uit Woonbeleidsprogramma 2019-2025: In tabel 1 is te zien dat de grootste gebiedsontwikkelingen tezamen in circa 14.000 woningen bevatten. Hierbij hanteren we als inzet dat 7.000 woningen in het segment betaalbaar (50%) worden gebouwd: 4.200 woningen in het lage segment (30% v/h totaal) en 2.800 woningen in het middensegment (20% v/h totaal).
Heerlen	Regionale Woonvisie Parkstad Limburg onderdeel gemeente Heerlen	Instandhouding / krimp	- Uit Woonvisie Heerlen: In de periode 2016-2030 zal bovendien de woningbehoefte in Heerlen met 2.300 woningen afnemen. - Op korte termijn is toevoeging gewenst van sociale huur, voor een tijdelijke vraag. In het bijzonder in het segment tot de aftoppingsgrenzen (betaalbare huur), en in de vorm van levensloopgeschikte huurwoningen. - In de periode 2016-2021 groeit de vraag naar sociale huur, bij voorkeur te realiseren in de bestaande voorraad en leegstaand vastgoed.

Helmond	Woonvisie Helmond 2016-2020 en Woonagenda Helmond 2019-2021	Instandhouding	- Uit Woonvisie Helmond 2016 - 2020: Na een periode van sterke groei van het aantal sociale huurwoningen in Helmond (de afgelopen 30 jaar nam het aandeel sociale huurwoningen toe van woningen 11.500 tot bijna 14.500 woningen) zal het komende decenium het accent liggen op beheer van de bestaande woningvoorraad. - Taakstellend woningbouwprogramma 2015-2020 stelt dat van de nieuwbouw: 45% huur en 55 % koop moet zijn. 30% dient goedkoper te zijn dan 618 euro en 15% duurder dan 618 euro, bij koop is sprake van 15% sociale koop, 20% tot 250k en 12% 250k-333k en 8% daarboven. - Uit Woonagenda Helmond 2019-2021: De sociale huursector zal naast vervanging (na sloop, transformatie of verkoop) zich in de nieuwbouw moeten richten op de veranderde woningvraag en het betaalbaar houden van de woningvoorraad voor de doelgroep. Mede ter bevordering van de doorstroming uit de sociale huursector dient de huurvoorraad te worden uitgebreid, met name gericht op de huisvesting van middeninkomens.
Hengelo	Woonvisie Hengelo 2016-2026	Instandhouding	- Uit Woonvisie Hengelo: De sociale woningvoorraad blijft op peil. Dit betekent dat Welbions verkoop en nieuwbouw meer in balans moet brengen. - Sociale woningvoorraad in omvang gelijk houden met aandacht voor het goedkope deel.
Hilversum	Woonvisie Hilversum 2016-2020 en commissievoorstel M18-06	Gemiddeld percentage	- Uit Woonvisie Hilversum 2016-2020: De aantallen zijn richtinggevend voor de dynamische woningbouwprogrammering voor de komende vijf jaar. Afspraak: 1/3 laag, 1/3 midden, 1/3 hoog. - Het aandeel '1/3 betaalbaar' binnen de afspraak van de regio kan ingevuld worden met sociale huur en betaalbare koop- woningen (tot € 210.000). - Qua prijssegmenten hebben we de ambitie 50% van de totale nieuwbouwproductie te realiseren in het middeldure segment en 1/3 sociaal. Waarbij we een substantieel deel van de woningen in het middeldure segment als middenhuurwoning willen realiseren en graag minimaal 20 jaar behouden als middenhuurwoning. - Voor Hilversum betekent dit ongeveer 383 sociale huur- en koopwoningen voor de komende vijf jaar. Het huidige college heeft daarnaast afgesproken de komende jaren

100 extra sociale huurwoningen te realiseren. Ook is er een extra opgave aan sociale huurwoningen voor statushouders van 300 woningen. De totale huisvestingopgave in sociale huur en betaalbare koopwoningen bedraagt hiermee 783 woningen.

- Uit commissievoorstel: Qua prijssegmenten hebben we de ambitie 50% van de totale nieuwbouwproductie te realiseren in het middeldure segment en 1/3 sociaal. Waarbij we een substantieel deel van de woningen in het middeldure segment als middenhuurwoning willen realiseren en graag minimaal 20 jaar behouden als middenhuurwoning.

Hoorn	Afwegingskader Westfriesland en programmabegroting	Minimaal aantal	-Uit programmabegroting: Het realiseren van 250 extra woningen is een langetermijninvestering - Uit Notitie afwegingskader wonen regio Westfriesland: We vinden het belangrijk dat er in Westfriesland voldoende betaalbare woningen zijn en dat iedereen kwalitatief goed en passend bij zijn of haar inkomenssituatie kan wonen. We kijken daarom of woningbouwplannen voldoende ruimte bieden voor het betaalbaar wonen. Dan kan het gaan om sociale huurwoningen, maar bijvoorbeeld ook om goedkope koopappartementen. We hanteren een prijsgrens van <€711 voor huurwoningen en <€184.000 voor koopwoningen. We kijken of de lagere inkomens bediend worden. Wanneer daar wat ons betreft een positieve bijdrage aan wordt geleverd waarderen we het plan positief.
-------	--	--------------------	--

Leeuwarden	Volkshuisvestingsvisie Nieuw Leeuwarder Bestek 2016-2020 en Afwegingskader Woningbouw	Instandhouding	- Uit Afwegingskader Woningbouw: Er is een overaanbod aan kleine, reguliere woningen. We werken alleen mee aan woningbouw-plannen voor woningen boven 65 m². - Uit Volshuisvestingsvisie: Per saldo blijft de omvang van de sociale huurvoorraad op peil, waarbij nieuwe aanbieders (marktpartijen) een groter deel van het aanbod verzorgen.
------------	---	----------------	---

Leiden	Woonvisie Leiden 2020-2030 en Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2023	Minimaal percentage	- Uit Woonvisie Leiden 2020-2030: Opgave: toevoegen van 6.680 woningen in de periode 2019-2030, vooral in het stedelijk woonmilieu, en waarvan 30% sociaal, met het doel om het woningtekort terug te dringen en wijken beter te mengen. - Het toevoegen van sociale huurwoningen heeft de grootste prioriteit. Want zonder gemeentelijk beleid komen deze woningen niet tot stand. Van alle woningen die worden gebouwd, moet gemiddeld per project 30% een sociale huurwoning zijn. - Uit Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2023: Van alle nieuwe woningen wordt circa 40% koop en 60% huur (incl. 30% sociaal). - Van alle nieuwe woningen wordt circa 85% appartementen
Lelystad	Woonvisie Lelystad 2016-2020 en Prestatieafspraken 2020	Gemiddeld percentage	- Uit Woonvisie Lelystad 2016-2020: De kernvoorraad sociale huurwoningen, nu 28 %, mag uitgebreid worden. Bij nieuwbouw geldt de verhouding 70% markt-30% sociaal. Het percentage kernvoorraad sociale huurwoningen neemt in elk geval niet af. - Het beschikbaar stellen van gemeentelijke bouwgrond voor sociale woningbouw of goedkope koopwoningen aan andere partijen dan de corporaties kan slechts binnen het volume waarover in de jaarlijkse productieplanning woningbouw (zoals weergegeven in het MPG) afspraken zijn gemaakt. Hiervoor vindt geen subsidiering plaats.

- Uit prestatieafspraken 2020: In de planning van de projecten wordt door versnelling of temporisering van projecten gestuurd op maximaal 30% sociale huur van de totale nieuwbouwproductie van permanente en zelfstandige woningen in Lelystad over de hele Woonvisieperiode van 2016 t/m 2020
-

Maastricht	Woonvisie Maastricht 2018	Instandhouding	- Uit Woonvisie Maastricht 2018: Wij vragen woningcorporaties om te stoppen met de verkoop van betaalbare sociale huurwoningen. Pas wanneer er een substantieel overschot aan deze woningen is geconstateerd, zal de gemeente instemmen met verkoop - Maastricht ziet daarom in het toevoegen van tijdelijke woningen voor maximaal 10 jaar een goede oplossing.
Nijmegen	Woondeal regio Arnhem Nijmegen en samenwerkingsagenda 2019-2023	Minimaal percentage	- Uit de regional Woondeal: De gemeenten Arnhem en Nijmegen spreken af om minimaal 30% van de nieuwe plancapaciteit op stedelijk niveau te realiseren in de sociale huur, waarbij gekeken wordt naar differentiatie tussen wijken. - De gemeente Nijmegen spreekt af om 15% van de plancapaciteit op stedelijk niveau voor de realisatie van woningen in het (betaalbare) middenhuursegment (huur tot max. €1000) te reserveren. - Uit Samenwerkingsagenda 2019-2023: Voor 2025 bestaande sociale woningvoorraad te laten groeien met 1.000 woningen (inc. sloop, verkoop en huurliberalisatie).

Oss	Woonvisie gemeente Oss 2020	Gemiddeld percentage	- Uit Woonvisie 2020: De woningbouwopgave voor het stedelijk gebied is in vijf categorieën verdeeld. Uit de hoogte van de blauwe balken is af te leiden hoe groot de indicatieve opgave is (30% soc. huur, 10% vrije sector huur, 25% goedkope koop, 22,5% middeldure koop en 12,5% dure koop). In het woningbouwprogramma gaan we uit van een verdeling van 60% grondgebonden woningen en 40% appartementen/levensloopbestendige woningen. - De woningbouwopgave voor het landelijk gebied is in vijf categorieën verdeeld. De indicatieve opgave heeft een iets groter aandeel duurdere woningen: 20% soc. huur, 10% vrije sector huur, 25% goedkope koop, 25% middeldure koop en 20% dure koop). Ook voor het landelijk gebied gaan we uit van een verdeling van 60% grondgebonden woningen en 40% appartementen/levensloopbestendige woningen. Juist omdat in de kernen minder appartementen in de bestaande woningvoorraad aanwezig zijn.
Provincie Noord Holland	Woonagenda 2020-2025		Het is aan gemeenten om te bepalen in welke prijsklassen er gebouwd gaat worden, wat voor woningtypen er geprogrammeerd worden en welke doelgroepen worden bediend, en om hierover afspraken te maken met bouwende partijen. Ook het formuleren van bijvoorbeeld een minimumaandeel sociale huur, middenhuur of betaalbare koop laten we aan de regio, maar we - Uit Prestatieafspraken 2020: Bij nieuwe uitbreidingslocaties en grootschalige transformatieopgaven hanteren we de stelregel dat het plan voor circa 30% bestaat uit sociale huurwoningen. stimuleren wel dat hierover maatwerkafspraken worden gemaakt. Aangezien de prijzen in de nieuwbouw worden bepaald door de prijzen in de woningvoorraad, is meer betaalbaar aanbod niet met alleen nieuwbouw te organiseren, maar zijn er ook maatregelen voor de bestaande voorraad nodig. De provincie is hierover samen met de MRA in gesprek met het Rijk, mede in het kader van de Woondeal MRA – BZK.

Roosendaal	Woonagenda 2015, Woonconvenant 2016-2019 en Woningbouwprogrammering 2017-2018	Instandhouding	- Uit Woonconvenant 2016-2019: Behoud van voldoende betaalbare woningvoorraad. - Uit Woningbouwprogrammering 2017-2018: Ongeveer 15% van de nieuwbouw is goedkope huur. - Uit Woonagenda Roosendaal 2015: Op basis van onderzoek is er geen noodzaak aan de uitbreiding van goedkope woningen
Schiedam	Prestatieafspraken 2020 en Regioakkoord Regio Rotterdam 2018-2030	Krimp	- Uit Prestatieafspraken 2020: De gemeente Schiedam heeft in de Woonvisie de ambitie neergelegd om te komen tot een beter afgewogen woningvoorraad. Woonplus Schiedam levert aan deze doelstelling een bijdrage door (onder meer) de verkoop van bestaande huurwoningen. - Uit Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030: Tabel 3: Streven naar evenwichtige spreiding van de sociale woningvoorraad betekent een afname van 5,1% in 2030 in Schiedam.
s-Hertogenbosch	Woonagenda 2017-2018 en speerpunten woonagenda 2019-2020	Minimaal percentage	- Uit Speerpunten woonagenda 2019-2020: Qua differentiatie naar prijsklasse is voldaan aan de beleidsdoelstelling om 25% in de sociale huursector te realiseren (20,7 % is door corporaties ontwikkeld, 7,1% door particulieren). Ook de 15% middeldure huur en/of sociale koopwoningen is met in totaal 11,9 en 7,5 19,4% gehaald; - Uit Woonagenda 2017-2018: Bij het gemeentelijk bouwprogramma sturen we op de volgende samenstelling: • Minimaal 25%: sociale huur (tot € 710,-); • 15%: middeldure huur (€ 710,- tot € 900,-) en sociale koop (tot € 185.000,- VON); • 60%: dure huur (> € 900,-), middeldure koop (tot € 275.000,-) en dure koopsector (> € 276.000,-); • Voor grotere bouwprojecten spreken we met particuliere ontwikkelaars af dat zij minimaal 25% van het bouwprogramma in de sociale sector realiseren. Per locatie kan dit percentage verschillen en van maatwerk kan sprake zijn.

Sittard-Geleen	Woonvisie Sittard-Geleen 2016-2020	Instandhouding	- Uit Woonvisie Sittard-Geleen 2016-2020: Om een ongewenste toename van de woningvoorraad en daarmee leegstand tegen te gaan geldt in Sittard-Geleen de regel '1 erbij is 1 eraf': nieuwbouw is alleen mogelijk als er woningen gesloopt of onttrokken worden aan de woningvoorraad. - Uit de huidige prognoses blijkt echter dat een verdere afname van de sociale huurvoorraad de komende jaren ongewenst is. Woningcorporaties richten zich daarom op sloop én vervangende nieuwbouw en dragen zodoende de komende jaren zeer beperkt bij aan het verminderen van de woningvoorraad.
Tilburg	Prestatieafspraken 2020	Geen	- Uit Prestatieafspraken 2020: De gemeente beoordeelt bij nieuwe woningbouw-initiatieven of een gedeelte van het beoogd programma als sociale huur in samenwerking met een Tilburgse corporaties moet worden gerealiseerd, een en ander passend binnen de opgaven van de woonagenda.
Utrecht			- We streven naar een woningvoorraad die in 2040 voor 35 procent bestaat uit sociale huurwoningen (inclusief zelfstandige studentenhuysvesting en waarvan minstens 70 procent behoort tot de kernvoorraad) en voor 25 procent uit woningen uit de middencategorie (middenhuur en goedkope en betaalbare koop). - Om de juiste samenstelling van de sociale voorraad te bereiken, geven we -vergelijkbaar aan het Actieplan m iddenhuur- voorwaarden voor de prijs en het woningtype mee bij nieuwbouw. - Minimum percentage merwedekanaalzone - Om het streefcijfer van 35 procent in 2040 te bereiken sturen we stadsbreed op een verdeling van deze opgave over de wijken - minimale exploitatie duur secundair sociaal plus n dit segment wordt de maximale huurprijs gekoppeld aan het gebruikersoppervlak (GBO) van: ▪ minimaal 40 m2 bij een kale huur vanaf de lage aftoppingsgrens voor het centrum, in concreto de gebieden 'Binnenstad' en 'Stationsgebied', ▪ minimaal 50 m2 bij een kale huur vanaf de lage aftoppingsgrens voor de overige wijken

Venlo	Prestatieafspraken 2020	Instandhouding	- Uit Prestatieafspraken 2020: Gezamenlijk bekijken we hoe lang de kernvoorraad nog op hetzelfde peil moet blijven en of 2030 nog steeds gezien wordt als 'het omslagjaar'. E.e.a. in het licht van de resultaten van de herijking Regionale Structuurvisie.
Zaansstad	Woonvisie en uitvoeringsagenda 2019-2024	Gemiddeld percentage	- Uit Factsheet Woonvisie en Uitvoeringsagenda 2019-2024: Groei nieuwbouw van 600 naar 1000 per jaar, waarvan 300 sociale huur en 100 voor de lage middeninkomens - Uit brochure Uitvoeringsagenda Wonen 2019-2024: Naast deze Top 16 krijgen projecten die op korte termijn kunnen starten en meer dan 50 sociale huurwoningen bevatten voorrang in de gemeentelijke begeleiding.
Zoetermeer	Prestatieafspraken 2019 en Prestatieafspraken 2020	Gemiddeld percentage	- Uit Prestatieafspraken 2020: Partijen gaan uit van de toevoeging van 700 woningen per jaar. Dit betekent dat de doelstelling van 27% goedkope huur² resulteert in de toevoeging van 1.140 goedkope huurwoningen over de periode 2020 t/m 2025. - De gemeente ziet kansen voor versnelde plancapaciteit voor goedkope nieuwbouw in het Entreegebied tot 2026. Daarom gaat de gemeente anterieure overeenkomsten sluiten met de grondeigenaren in het Entreegebied en daarin inzetten op afspraken om te komen tot de realisatie van goedkope huurwoningen door de woningcorporaties. - Uit Prestatieafspraken 2019: De inzet van de gemeente is dat er bij uitbreidingsnieuwbouw gemiddeld 27% goedkope huurwoningen⁴ worden gebouwd in de periode 2020 tot 2026. Binnen de 27% verwacht de gemeente dat beleggers vooral geïnteresseerd zijn in kleine huurwoningen (studio's of tweekamerappartementen) tegen de 720 euro.

Zwolle	Woonvisie Ruimte voor Wonen 2017-2027	Gemiddeld percentage	- Uit Woonvisie Ruimte voor wonen 2017-2027: De stedelijke mix bestaat uit de verdeling in prijs van 30% goedkoop, 40% middelduur en 30% duur. - Tegelijkertijd willen we ook rekening houden met de marktvraag. Daarom verwachten we dat de verdeling 30-40-30 als (gemiddeld) streven bij nieuwbouw realistisch is, maar ook afhankelijk van het aantal, de ligging van de ontwikkellocatie en het woningaanbod in de omgeving. - Voor wonen geldt dat er een verwachte woningbehoefte is van 5500 tot 6000 woningen tot 2027 en circa 4000 woningen vanaf 2027.
--------	---------------------------------------	----------------------	--

Alkmaar	Regionale woonvisie 2015-2020	Gemiddeld percentage	We hanteren bij nieuwbouw regionaal een percentage van minimaal 30% sociale woningbouw (huurtoeslaggrens € 681,02 en koopwoningen bereikbaar voor inkomens tot €48.000, prijspeil 2013) Dit mag/kan per gemeente dus hoger of lager uitvallen en kan variëren tussen huur dan wel koop, mits regionaal afgestemd. Voor 30% regionaal wordt gekozen omdat daarmee de bestaande voorraadbalans op peil blijft. Voor koop geldt dat door het werken met een inkomensgrens ipv een kooprijsgrens flexibiliteit wordt ingebouwd (veranderende rentestanden leiden tot andere hypotheke en dus kooprijsmogelijkheden). Daarbij	https://www.kennemerwonen.nl/media/1068/regionale-woonvisie-alkmaar
---------	-------------------------------	----------------------	---	---

			spreken we de volgende inspanningsverplichting af: Inspanningsverplichting Gemeente en ontwikkelende partij onderzoeken samen of in het specifieke bouwplan ook in de onderste categorie van de huur kan worden gebouwd (huur <€ 535,91 aftoppingsgrens voor 1 en 2 persoonshuishoudens).	
Almelo	Woonvisie Almelo 2020	Geen	- Geen maatregelen omdat er geen problemen zijn met het vinden van betaalbare woningen. - In de prestatieafspraken met de corporaties vooral afspraken over kwaliteitsslag en geen afspraken over kwantiteit. Kan op termijn verkleind worden.	- https://www.yumpu.com/nl/document/read/12406795/almelo-stad-vo - https://www.stja.nl/media/1242/prestatieovereenkomst-2019-tm-2023
Almere	Woonvisie Almere 2.0	Gemiddeld percentage	- Een evenwichtige woningvoorraad in een wijk bestaat voor minstens 35% uit betaalbare – dus sociale – woningbouw. - Wij streven daarbinnen naar 25% sociale huurwoningen en 10% sociale koop woningen. Binnen deze 35% zal alleen dan een differentiatie naar prijs plaatsvinden wanneer deze ook daadwerkelijk ten goede komt aan specifieke doelgroepen (bijv.	- https://www.almere.nl/fileadmin/files/almere/wonen/Woonvisie_WT2 - https://almere.notubiz.nl/document/8641902/1/053%20Prestatieafpra

			starters met een laag inkomen). - Daarvan heeft driekwart een huurprijs die het voor de bewoner – zo nodig – mogelijk maakt huurtoeslag aan te vragen. - Prestatieafspraken: Partijen erkennen de grote vraag naar sociale huurwoningen in de stad, zoals blijkt uit woningbehoefte-onderzoek. RIGO heeft in 2019 een additionele behoefte becijferd op ca. 5000 woningen in 2030. Met dit aantal worden de huidige slaagkansen nog niet verbeterd; daarvoor zijn meer woningen nodig.	
Alphen aan den Rijn	Regionale woonagenda Holland Rijnland en prestatieafspraken	Minimaal percentage	- Uit Regionale Woonagenda Holland Rijnland: De opgave voor de sociale huursector is bepaald in de analyse, waarbij de regio ervoor kiest om tot 2030 zowel de trendmatige behoefte op te vangen als de achterstand in te lopen. Dit betekent dat van de totale toevoeging aan de woningvoorraad netto 25% een sociale huurwoning betreft, waarmee de gemeenten optimaal inzetten op onderlinge solidariteit. We spreken af dit percentage sociale huur als minimale norm te stellen voor de gemeentelijke bouwproductie. Deze	- https://www.companen.nl/arnhem/wp-content/uploads/2018/04/Regio - https://www.woonforte.nl/Woonforte/Intranet/Nieuws/PDF/Prestatieafspraken

			toevoeging kan ook door meer sociale huurwoningen in de bestaande voorraad voor de doelgroep beschikbaar te krijgen door bevorderen van doorstroming en verminderen van scheefheid. - De regio wil bevorderen dat sociale huur-, middeldure huur- en goedkope koopwoningen bereikbaar blijven voor deze doelgroepen. Door woningen te ontwikkelen die een kwaliteit hebben die aansluiten bij de prijs, kunnen we dit realiseren. Dit betekent dat de gemeenten inzetten op kleine woningen, waarmee tevens wordt ingespeeld op veranderende behoefte als gevolg van meer kleine huishoudens. - Uit prestatieafspraken 2020: Bovendien is een doelgroepenverordening vastgesteld, waarin o.a. gewaarborgd is dat 25% van het nieuwbouwprogramma in de sociale huur wordt gerealiseerd en 10% voor middeninkomens. Ontwikkelaars die hier - om welke reden dan ook - geen toepassing aan kunnen of willen geven, willen	
--	--	--	---	--

			we in 2020 gaan vragen om compensatie te storten in een op te zetten vereveningsfonds. Met de financiële middelen in dit fonds kan de gemeente dan op andere locaties sociale woningbouw alsnog stimuleren.	
Amersfoort	Deltaplan Wonen Amersfoort en prestatieafspraken	Minimaal percentage	- Uit prestatieafspraken 2020: De gemeente zet zich in voor de woonopgave. De gemeentelijke inzet is beschreven in het Deltaplan Wonen. Bijvoorbeeld de 35% regel voor het bouwen van sociale huurwoningen, dat verhuring door corporaties de voorkeur heeft en actief gemeentelijk grondbeleid. - Uit Deltaplan Wonen: Bij projecten geldt binnen de 35% maatregel de (nieuwe) maatregel dat minimaal 75% van de sociale huurwoningen wordt verhuurd tot de eerste aftoppingsgrens. Om een goede prijs-kwaliteitverhouding te borgen,	- https://www.amersfoort.nl/web/file?uuid=4018438b-8a22-4c95-b3c2-1 - https://www.portaal.nl/media/2482/prestatieafspraken-amersfoort-202

			geldt de (nieuwe) maatregel dat sociale huurwoningen een woonoppervlak hebben van minimaal 40 m2. Voor het bepalen van de oppervlakte maken we gebruik van de definities en methodiek waarmee ook het Woningwaarderingstelsel (WWS) werkt.	
Apeldoorn	Woonagenda 2018-2021 en prestatieafspraken	Gemiddeld percentage	- Uit Woonagenda: Per saldo betekent nog dat we voor 1.500 woningen een invulling willen geven samen met onze partners in de stad. - Uit prestatieafspraken 2020: In het woningbouwprogramma zetten we in op het realiseren van bovengenoemde opgave (1.500 woningen) op stads- en wijkniveau, binnen projecten en gebiedsontwikkelingen. In de prestatieafspraken 2019 hebben we afgesproken deze 500 woningen in de periode 2018 t/m 2023 te realiseren. (1/3 / 33%) - De afspraak over grondprijzen uit de prestatieafspraken 2019 wordt gecontinueerd (uitwerking zie bijlage 1). De grondprijzen zijn €24.000,= voor grondgebonden	- https://www.veluwonen.nl/in-het-kort/prestatieafspraken-apeldo/Prest - https://apeldoorn.raadsinformatie.nl/document/7083673/1/05_-_Woor

			woningen en €20.000,= voor gestapelde woningen (prijspeil 2015). Op basis van deze grondprijzen worden, op grond van de gemeente, sociale huurwoningen gebouwd met een huurprijs conform de maximale huurtoeslaggrens (2020: € 737,14). Voor de nieuwbouwwoningen met lagere huurprijzen dan de liberalisatiegrens die op grond van de gemeente worden gerealiseerd, wordt de grondprijs in verhouding daartoe verlaagd.	
Arnhem	Woondeal regio Arnhem Nijmegen en prestatieafspraken 2020	Minimaal percentage	- Uit de regional Woondeal: De gemeenten Arnhem en Nijmegen spreken af om minimaal 30% van de nieuwe plancapaciteit op stedelijk niveau te realiseren in de sociale huur, waarbij gekeken wordt naar differentiatie tussen wijken. - Uit de prestatieafspraken 2020: De corporaties zijn bereid om 30% sociale huurwoningen in de nieuwbouw te realiseren, voor zowel de kwalitatieve- als de kwantitatieve opgave in de sociale huurmarkt. De gemeente betreft daartoe de corporaties tijdig bij de programmering en voor het	- https://www.rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/convenanten/2020/04/2020-arnhem-nijmegen-prestatieafspraken - https://www.portaal.nl/media/2479/prestatieafspraken-2020-arnhem-nijmegen

			gezamenlijk, in onderling overleg vaststellen van de randvoorwaarden.	
Assen	Prestatieafspraken 2020	Minimaal percentage	- De gemeente zet in op realisatie van sociale huurwoningen bij nieuwe woningbouw-initiatieven. Daarbij wordt een aandeel van tenminste 30% sociale huur als uitgangspunt gehanteerd, zolang er sprake is van een tekort aan bouwlocaties voor sociale huurwoningen.	- https://www.actiumwonen.nl/media/1639/prestatieafspraken-2020-assen

Breda	Prestatieafspraken 2019-2023 en begroting Breda 2019	Gemiddeld percentage	- Uit Kader prestatieafspraken 2019-2023: realisatie van betaalbare huurwoningen voor één- en tweepersoons huishoudens. - In deze Alliantie is daarom vastgelegd dat de gemeente en de corporaties -in navolging van het coalitieakkoord 'Lef en liefde'- 1.200 sociale huurwoningen willen realiseren, waarbij de nadruk ligt op betaalbare woningen. - De gemeente, de corporaties en de GHK onderschrijven de in de Aanvulling op de Woonvisie bepaalde netto uitbreidingsopgave van 1.300 huurwoningen in de sociale sector (20% van de stedelijke groei) voor periode 2017 tot 2027 waarbij de nadruk ligt op betaalbare huurwoningen. Deze 20% wordt niet als dogma gehanteerd voor elke locatie. Dat betekent dat sommige locaties een hoger en andere een lager percentage zullen kennen. Max 40% in een gebied. - De gemeente heeft de ambitie om 1.800 woningen voor het middensegment (voor mensen met een inkomen tussen € 38.035 en	- https://www.wonenbregburg.nl/media/1801/alliantie-breda-2019-2023-c - https://breda.begroting-2019.nl/p22510/wonen-in-breda
-------	--	----------------------	---	--

			€45.717) in de periode 2019 tot en met 2022 naar realisatie danwel harde plannen te brengen. - Uit Begroting Brede 2019: Voor de lange termijn (2016-2025) zetten we in op 20% sociale en 10% middel dure huurwoningen van de netto uitbreidingsopgave.	
Delft	Woonvisie Delft 2016-2023	Krimp	- Uit Woonvisie Delft: We streven ernaar het percentage sociale huur op regio Haaglanden niveau gelijk te stellen. Een aandeel van een derde sociale huurwoningen in de regio is voldoende om de primaire sociale doelgroep te bedienen. - We sturen er op dat de sociale voorraad (exclusief studentenwoningen) in 2030 uiteindelijk beweegt naar ongeveer een derde van de totale woningvoorraad, dit betekent krimp van de voorraad (momenteel 50% van de woningvoorraad bestaat uit sociale woningen).	https://media.delft.nl/pdf/Wonen/Woonvisie_Delft_2016-2023.pdf

Deventer	Woonvisie Deventer 2018 en prestatieafspraken 2020	Instandhouding	- Uit Woonvisie 2018: Deventer heeft een grote voorraad woningen in het goedkoopste segment. Confrontatie van de omvang van de kernvoorraad (sociale huurvoorraad en goedkoopste koopvoorraad) en de omvang van de doelgroep van beleid laat zien dat er in Deventer op dit moment voldoende sociale huur- en goedkope koopwoningen zijn. - Uit prestatieafspraken 2020: Uitgangspunt voor de omvang van de sociale woningvoorraad van de corporaties is minimaal 12.000 woningen o.b.v. het aantal van 12.376 (zie monitor bij jaarverantwoording: stand 31-12-2017).	- https://www.ieder1.nl/media/1592/prestatieafspraken-2020_pdf.pdf - https://www.deventer.nl/wonen/documenten-wonen/woonvisie-2018.p
Dordrecht	Regionale en lokale woonvisie	Instandhouding	- Uit Woonvisie Drechtsteden: We zetten in op groei in het duurdere segment om een meer evenwichtig samengestelde bevolking te realiseren. - Uit Woonvisie Dordrecht: We streven in het bouwprogramma op de volgende 5 segmenten: · 10% - sociale huur · 10% - markthuur · 30% - koop tot € 300.000,- · 30% - koop van € 300.000,- tot €	- https://www.dordrecht.nl/pls/idad/mozEgemDocument?F_DOCNR=745 - http://www.drechtsteden.nl/dsresource?objectid=4a402376-640b-4a82

			450.000,- · 20% - koop vanaf € 450.000,- - Er is een noodzaak te vernieuwen binnen de sociale huurwoningvoorraad en de aantallen te handhaven	
Ede	Woonvisie 20230 en prestatieafspraken 2020	Instandhouding	- Uit prestatieafspraken 2020: Bij locaties van derden/marktpartijen maakt de gemeente afspraken voor het aandeel sociale huurwoningen, inclusief bijbehorende voorwaarden (conform notitie betaalbare huur en koop). Wanneer anderen dan de corporaties deze sociale huurwoningen realiseren borgt de gemeente een gelijk speelveld door onderstaande elementen te verankeren of mogelijk te maken. - We werken aan het gezamenlijke doel om een voorraad van 22% sociale huurwoningen te borgen. - Borging van het aandeel sociale huur in nieuwbouwplannen	- https://www.woonstede.nl/prestatieafspraken-gemeente-ed-2020 - https://wonenruimte.gelderland.nl/PageByID.aspx?sectionID=157284

Eindhoven	Ontwikkelvisie KnoopXL en prestatieafspraken 2019	Gemiddeld percentage	- Uit prestatieafspraken 2019: De gemeente stuurt op gemiddeld 20% sociale huur op grotere locaties in de stad en stuurt strak op kwaliteit. - Uit Ontwikkelvisie KnoopXL: Stadelijk hanteren we de volgende gewenste woningdifferentiatie: • sociale huur 30% • middenhuur laag 15% • middenhuur hoog 15% • dure huur 0% (voortkomend uit zeer geringe vraag) • goedkope koop 20% • middeldure koop 20% • dure koop 15%	- https://www.woonbedrijf.com/PubliekeDocumenten/prestatieafspraken -
Emmen	Woonvisie 2018-2023	Instandhouding	- Uit Woonvisie 2018-2023: De vraagontwikkeling naar sociale huurwoningen is tot 2026 vooral afhankelijk van economische ontwikkelingen: hoe positiever, hoe kleiner de behoefte. Het omgekeerde is ook van toepassing. Zeker is dat na 2026 minder sociale huurwoningen nodig zijn. Dit is het gevolg van huishoudensrimp en treedt ongeacht de economische ontwikkeling op. - Er is sprake van een vernieuwingsopgave in de sociale huursector: verbetering, sloop en	- https://www.gemeenteraademmen.nl/nc/vergaderingen/document/doc

			vervangende nieuwbouw is nodig om in te spelen op de toekomstige vraag.	
Enschede	Woonvisie Enschede 2025	Instandhouding	- Uit Woonvisie 2025: Dit resulteert in terughoudendheid met netto toevoegingen om waardeval te voorkomen. Corporaties concentreren zich vooral op de kwaliteit van bestaand bezit en niet op uitbreiding.	- https://www.ruimtelijkeplannen.enschede.nl/NL.IMRO.0153.SV00002-0
Gouda	Prestatieafspraken en brief gemeente	Minimaal percentage	- Uit Prestatieafspraken 2017-2020: De gemeente en de woningcorporaties verkennen jaarlijks met elkaar het benodigde programma sociale huurwoningen dat nodig is op basis van de geraamde kwantitatieve en kwalitatieve nieuwbouwvraag naar sociale huurwoningen, rekening houdend met de voorgenomen sloop en verkoop van bestaande sociale huurwoningen alsook het huurprijsbeleid. - Wij erkennen de grote druk op de sociale huurwoningenmarkt en zien de vraag naar middeldure huurwoningen. In de grotere	- https://www.woonpartners-mh.nl/uploads/files/1/2019%20-%20Zienschw - https://www.gouda.nl/dsresource?objectid=e0f427ba-0504-417a-a77a-c

			projecten (omvang 60 woningen of meer) is het uitgangspunt minimaal 1/3 van het programma te (laten) realiseren in de vorm van sociale huurwoningen	
Groningen	Presatieafspraken en woonvisie	Gemiddeld percentage	- Uit prestatieafspraken 2020-2024: Hierbij is het van belang dat de gemeente kijkt naar een passend aandeel per locatie en doorlopend toetst aan de stedelijke behoefte van 30% van de totale nieuwbouw in de sociale huur. - Uit concept Woonvisie Groningen: Bij het toevoegen van sociale huurwoningen blijft het uitgangspunt de kwantitatieve opgave: 200 tot 240 woningen per jaar. Bij het toevoegen van woningen geven we een beweegrichting voor het programma mee. Voor een aantal gebiedsontwikkelingen zijn al afspraken gemaakt over het aandeel sociale huur. Zo wordt voor De Held uitgegaan van minimaal 30 procent, voor de Suikerzijde en Stadshavens van 15 procent en voor	- https://www.groningerwoonbehoefte.nl/files/woonvisie-groningen.pdf

			de verlengde Eemskanaalzone van 10 procent of meer. De verlengde Eemskanaalzone maakt onderdeel uit van Meerstad. Hier is het uitgangspunt 10 procent sociale huur. Voor de verlengde Eemskanaalzone onderzoeken we hoe we invulling kunnen geven aan de motie om meer dan 10 procent sociale huur te realiseren in Meerstad.	
Haarlem	Woonvisie, prestatieafspraken 2018-2021 en jaarafspraken 2020	Gemiddeld percentage	- Uit Woonvisie Haarlem 2017-2020: Verder is opgenomen dat 30 procent van de woningvoorraad gegarandeerd sociale huurwoning is - Voor nieuwe sociale huurwoningen moet ook in de verhouding 70 procent (primaire doelgroep) en 30 procent (secundaire doelgroep) worden gebouwd. - We gaan de komende jaren, tot en met 2025, 7.500 extra woningen toevoegen, waarvan 1.900 sociale huurwoningen (25,3%) - Uit prestatieafspraken 2020: De samenwerkingstafels met gemeente, corporaties en ontwikkelaars te blijven organiseren, met als doel realisatie van 40% sociaal bij	- https://gemeentebestuur.haarlem.nl/bestuurlijke-stukken/2019838585- - https://www.elanwonen.nl/fileadmin/user_upload/Fotos/OVER_ONS/Pr - https://gemeentebestuur.haarlem.nl/bestuurlijke-stukken/2017241243-

			nieuwbouwprojecten. - Uit Prestatieafspraken 2018-2021: Medio 2018 trad een nieuw college aan in Haarlem. Het coalitieprogramma wijkt op een paar punten af van de woonvisie van de gemeente. Zo wordt de ambitie voor de gewenste toevoeging van de woningvoorraad verhoogd van 7.500 naar 10.000 woningen en er is een ambitie neergelegd om van nieuwe projecten 40% in de sociale huur te realiseren, 40% in de middeldure categorie (met de nadruk op huur tot de € 950,-) en 20% in de overige categorie.	
--	--	--	---	--

Haarlemmermeer	Programma begroting, woonbeleidsprogramma en prestatieafspraken	Gemiddeld percentage	- Uit Programmabegroting 2019-2025: Daarom is het streven dat bij bouwprojecten van meer dan 30 woningen de helft moet bestaan uit 'betaalbare' woningen, te weten betaalbare koop (variërend van € 150.000 tot maximaal € 290.000 (de Nationale Hypotheek Garantie-grens), middeldure huurwoningen en sociale huurwoningen. - Uit Prestatieafspraken 2020: De gemeente legt in haar Woonbeleidsprogramma 2019-2025 vast, dat indien er sociale nieuwbouw wordt ontwikkeld door een commerciële ontwikkelaar, deze hiervoor in eerste instantie een woningcorporatie benadert. Indien een corporatie niet kan deelnemen in de ontwikkeling en een particuliere partij de huurwoningen in het lage prijssegment ontwikkelt, dan eist de gemeente een instandhoudingstermijn van 25 jaar en andere kwaliteitseisen. - Uit Woonbeleidsprogramma 2019-2025: In tabel 1 is te zien dat de grootste gebiedsontwikkelingen tezamen in circa 14.000 woningen bevatten. Hierbij hanteren we als	- https://onlinehaarlemmermeer.nl/dsresource?objectid=59d56dc4-6a45 - https://www.onlinehaarlemmermeer.nl/bis/dsresource?objectid=365f2f - https://programmabegroting.haarlemmermeer.nl/programma-s/wonen
----------------	---	----------------------	--	---

			inzet dat 7.000 woningen in het segment betaalbaar (50%) worden gebouwd: 4.200 woningen in het lage segment (30% v/h totaal) en 2.800 woningen in het middensegment (20% v/h totaal).	
Heerlen	Regionale Woonvisie Parkstad Limburg onderdeel gemeente Heerlen	Instandhouding / krimp	- Uit Woonvisie Heerlen: In de periode 2016-2030 zal bovendien de woningbehoefte in Heerlen met 2.300 woningen afnemen. - Op korte termijn is toevoeging gewenst van sociale huur, voor een tijdelijke vraag. In het bijzonder in het segment tot de aftoppingsgrenzen (betaalbare huur), en in de vorm van levensloopgeschikte huurwoningen. - In de periode 2016-2021 groeit de vraag naar sociale huur, bij voorkeur te realiseren in de	- https://parkstad-limburg.lowcdn.com/wp-content/uploads/2017/07/Woonvisie-Parkstad-Limburg-2016-2030.pdf

			bestaande voorraad en leegstaand vastgoed.	
Helmond	Woonvisie Helmond 2016-2020 en Woonagenda Helmond 2019-2021	Instandhouding	- Uit Woonvisie Helmond 2016 - 2020: Na een periode van sterke groei van het aantal sociale huurwoningen in Helmond (de afgelopen 30 jaar nam het aandeel sociale huurwoningen toe van woningen 11.500 tot bijna 14.500 woningen) zal het komende decenium het accent liggen op beheer van de bestaande woningvoorraad. - Taakstellend woningbouwprogramma 2015-2020 stelt dat van de nieuwbouw: 45% huur en 55 % koop moet zijn. 30% dient goedkoper te zijn dan 618 euro en 15% duurder dan 618 euro, bij koop is sprake van 15% sociale koop, 20% tot 250k en 12% 250k-333k en 8% daarboven. - Uit Woonagenda Helmond 2019-2021: De sociale huursector zal naast vervanging (na sloop, transformatie of verkoop) zich in de nieuwbouw moeten richten op de veranderde woningvraag en het	- https://helmond.notubiz.nl/document/7743917/1/RN_046_Woonagenda - https://www.woonpartners.nl/Media/5c1802ccb78c15ad42fcd7680c40

			betaalbaar houden van de woningvoorraad voor de doelgroep. Mede ter bevordering van de doorstroming uit de sociale huursector dient de huurvoorraad te worden uitgebreid, met name gericht op de huisvesting van middeninkomens.	
Hengelo	Woonvisie Hengelo 2016-2026	Instandhouding	- Uit Woonvisie Hengelo: De sociale woningvoorraad blijft op peil. Dit betekent dat Welbions verkoop en nieuwbouw meer in balans moet brengen. - Sociale woningvoorraad in omvang gelijk houden met aandacht voor het goedkope deel.	- https://www.hengelo.nl/bestanden/documenten/Inwoners/Wonen/1_V
Hilversum	Woonvisie Hilversum 2016-2020 en commissievoorstel M18-06	Gemiddeld percentage	- Uit Woonvisie Hilversum 2016-2020: De aantallen zijn richtinggevend voor de dynamische woningbouwprogrammering voor de komende vijf jaar. Afspraak: 1/3 laag, 1/3 midden, 1/3 hoog. - Het aandeel '1/3 betaalbaar' binnen de afspraak van de regio kan ingevuld worden met sociale huur en betaalbare koop- woningen (tot € 210.000). - Qua prijssegmenten hebben we de ambitie 50% van de totale	- https://api1.ibabs.eu/publicdownload.aspx?site=hilversum&id=1001959 - https://api1.ibabs.eu/publicdownload.aspx?site=hilversum&id=1001985

			nieuwbouwproductie te realiseren in het middeldure segment en 1/3 sociaal. Waarbij we een substantieel deel van de woningen in het middeldure segment als middenhuurwoning willen realiseren en graag minimaal 20 jaar behouden als middenhuurwoning. - Voor Hilversum betekent dit ongeveer 383 sociale huur- en koopwoningen voor de komende vijf jaar. Het huidige college heeft daarnaast afgesproken de komende jaren 100 extra sociale huurwoningen te realiseren. Ook is er een extra opgave aan sociale huurwoningen voor statushouders van 300 woningen. De totale huisvestingopgave in sociale huur en betaalbare koopwoningen bedraagt hiermee 783 woningen. - Uit commissievoorstel: Qua prijssegmenten hebben we de ambitie 50% van de totale nieuwbouwproductie te realiseren in het middeldure segment en 1/3 sociaal. Waarbij we een substantieel deel van de woningen in het middeldure segment als middenhuurwoning willen	
--	--	--	---	--

			realiseren en graag minimaal 20 jaar behouden als middenhuurwoning.	
Hoorn	Afwegingskader Westfriesland en programmabegroting	Minimaal aantal	-Uit programmabegroting: Het realiseren van 250 extra woningen is een langetermijninvestering - Uit Notitie afwegingskader wonen regio Westfriesland: We vinden het belangrijk dat er in Westfriesland voldoende betaalbare woningen zijn en dat iedereen kwalitatief goed en passend bij zijn of haar inkomenssituatie kan wonen. We kijken daarom of woningbouwplannen voldoende ruimte bieden voor het betaalbaar wonen. Dan kan het gaan om sociale huurwoningen, maar bijvoorbeeld ook om goedkope koopappartementen. We hanteren een prijsgrens van <€711 voor huurwoningen en <€184.000 voor	- https://hoorn.begroting-2019.nl/p678/volkshuisvesting - https://raad.koggenland.nl/Documenten/3-Woningbouw-Notitie-afwegi

			koopwoningen. We kijken of de lagere inkomens bediend worden. Wanneer daar wat ons betreft een positieve bijdrage aan wordt geleverd waarderen we het plan positief.	
Leeuwarden	Volkshuisvestingsvisie Nieuw Leeuwarder Bestek 2016-2020 en Afwegingskader Woningbouw	Instandhouding	- Uit Afwegingskader Woningbouw: Er is een overaanbod aan kleine, reguliere woningen. We werken alleen mee aan woningbouwplannen voor woningen boven 65 m². - Uit Volkshuisvestingsvisie: Per saldo blijft de omvang van de sociale huurvoorraad op peil, waarbij nieuwe aanbieders (marktpartijen) een groter deel van het aanbod verzorgen.	- https://www.infomil.nl/publish/pages/120767/afwegingskader_woningbouw.pdf - https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&hwxSYawWPMmx
Leiden	Woonvisie Leiden 2020-2030 en Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2023	Minimaal percentage	- Uit Woonvisie Leiden 2020-2030: Opgave: toevoegen van 6.680 woningen in de periode 2019-2030, vooral in het stedelijk woonmilieu, en waarvan 30% sociaal, met het doel om het woningtekort terug te dringen en wijken beter te mengen. - Het toevoegen van sociale huurwoningen heeft de grootste prioriteit. Want zonder gemeentelijk beleid komen deze woningen niet tot stand. Van alle	- http://palleiden.nl/wp-content/uploads/2019/08/2019-08-15-190329-Woonvisie-Leiden-2020-2030.pdf - http://palleiden.nl/wp-content/uploads/2019/08/2019-08-15-190329-Uitvoeringsagenda-Wonen-2020-2023.pdf

			woningen die worden gebouwd, moet gemiddeld per project 30% een sociale huurwoning zijn. - Uit Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2023: Van alle nieuwe woningen wordt circa 40% koop en 60% huur (incl. 30% sociaal). - Van alle nieuwe woningen wordt circa 85% appartementen	
Lelystad	Woonvisie Lelystad 2016-2020 en Prestatieafspraken 2020	Gemiddeld percentage	- Uit Woonvisie Lelystad 2016-2020: De kernvoorraad sociale huurwoningen, nu 28 %, mag uitgebreid worden. Bij nieuwbouw geldt de verhouding 70% markt-30% sociaal. Het percentage kernvoorraad sociale huurwoningen neemt in elk geval niet af. - Het beschikbaar stellen van gemeentelijke bouwgrond voor sociale woningbouw of goedkope koopwoningen aan andere partijen dan de corporaties kan slechts binnen het volume waarover in de jaarlijkse productieplanning woningbouw (zoals weergegeven in het MPG) afspraken zijn gemaakt. Hiervoor vindt geen subsidiering plaats. - Uit prestatieafspraken 2020: In de planning van de projecten wordt	- https://www.lelystad.nl/Docs/Prestatieafspraken%202020.pdf - https://www.lelystad.nl/Documenten/Beleidskaders/Woonvisie%20Lely

			door versnelling of temporisering van projecten gestuurd op maximaal 30% sociale huur van de totale nieuwbouwproductie van permanente en zelfstandige woningen in Lelystad over de hele Woonvisieperiode van 2016 t/m 2020 -	
Maastricht	Woonvisie Maastricht 2018	Instandhouding	- Uit Woonvisie Maastricht 2018: Wij vragen woningcorporaties om te stoppen met de verkoop van betaalbare sociale huurwoningen. Pas wanneer er een substantieel overschot aan deze woningen is geconstateerd, zal de gemeente instemmen met verkoop - Maastricht ziet daarom in het toevoegen van tijdelijke woningen voor maximaal 10 jaar een goede oplossing.	- https://www.thuisinmaastricht.nl/wp-content/uploads/2018/08/Woonv

			grondgebonden woningen en 40% appartementen/levensloopbestendi ge woningen. - De woningbouwopgave voor het landelijk gebied is in vijf categorieën verdeeld. De indicatieve opgave heeft een iets groter aandeel duurdere woningen: 20% soc. huur, 10% vrije sector huur, 25% goedkope koop, 25% middeldure koop en 20% dure koop). Ook voor het landelijk gebied gaan we uit van een verdeling van 60% grondgebonden woningen en 40% appartementen/levensloopbestendi ge woningen. Juist omdat in de kernen minder appartementen in de bestaande woningvoorraad aanwezig zijn.	
Provincie Noord Holland	Woonagenda 2020-2025		Het is aan gemeenten om te bepalen in welke prijsklassen er gebouwd gaat worden, wat voor woningtypen er geprogrammeerd worden en welke doelgroepen worden bediend, en om hierover afspraken te maken met bouwende partijen. Ook het formuleren van bijvoorbeeld een minimumaandeel sociale huur, middenhuur of betaalbare koop laten we aan de regio, maar we	- https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Bouwen_wonen/Woonbel

			- Uit Prestatieafspraken 2020: Bij nieuwe uitbreidingslocaties en grootschalige transformatieopgaven hanteren we de stelregel dat het plan voor circa 30% bestaat uit sociale huurwoningen. stimuleren wel dat hierover maatwerkafspraken worden gemaakt. Aangezien de prijzen in de nieuwbouw worden bepaald door de prijzen in de woningvoorraad, is meer betaalbaar aanbod niet met alleen nieuwbouw te organiseren, maar zijn er ook maatregelen voor de bestaande voorraad nodig. De provincie is hierover samen met de MRA in gesprek met het Rijk, mede in het kader van de Woondeal MRA – BZK.	
Roosendaal	Woonagenda 2015, Woonconvenant 2016-2019 en Woningbouwprogrammering 2017-2018	Instandhouding	- Uit Woonconvenant 2016-2019: Behoud van voldoende betaalbare woningvoorraad. - Uit Woningbouwprogrammering 2017-2018: Ongeveer 15% van de nieuwbouw is goedkope huur. - Uit Woonagenda Roosendaal 2015: Op basis van onderzoek is er	- https://raad.roosendaal.nl/Documenten/Bijlage-1-Woonagenda-Roosendaal - https://roosendaal.nl/file/863/download - https://raad.roosendaal.nl/documenten/Raadsmededeling/270-2016-W

			geen noodzaak aan de uitbreiding van goedkope woningen	
Schiedam	Prestatieafspraken 2020 en Regioakkoord Regio Rotterdam 2018-2030	Krimp	- Uit Prestatieafspraken 2020: De gemeente Schiedam heeft in de Woonvisie de ambitie neergelegd om te komen tot een beter afgewogen woningvoorraad. Woonplus Schiedam levert aan deze doelstelling een bijdrage door (onder meer) de verkoop van bestaande huurwoningen. - Uit Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030: Tabel 3: Streven naar evenwichtige spreiding van de sociale woningvoorraad betekent een afname van 5,1% in 2030 in Schiedam.	- https://www.rigo.nl/wp-content/uploads/2019/02/Regioakkoord-Nieuw - https://www.woonplus.nl/over-woonplus/publicaties/prestatieafspraken

s-Hertogenbosch	Woonagenda 2017-2018 en speerpunten woonagenda 2019-2020	Minimaal percentage	- Uit Speerpunten woonagenda 2019-2020: Qua differentiatie naar prijsklasse is voldaan aan de beleidsdoelstelling om 25% in de sociale huursector te realiseren (20,7 % is door corporaties ontwikkeld, 7,1% door particulieren). Ook de 15% middeldure huur en/of sociale koopwoningen is met in totaal 11,9 en 7,5 19,4% gehaald; - Uit Woonagenda 2017-2018: Bij het gemeentelijk bouwprogramma sturen we op de volgende samenstelling: • Minimaal 25%: sociale huur (tot € 710,-); • 15%: middeldure huur (€ 710,- tot € 900,-) en sociale koop (tot € 185.000,- VON); • 60%: dure huur (> € 900,-), middeldure koop (tot € 275.000,-) en dure koopsector (> € 276.000,-); • Voor grotere bouwprojecten spreken we met particuliere ontwikkelaars af dat zij minimaal 25% van het bouwprogramma in de sociale sector realiseren. Per locatie kan dit percentage verschillen en van maatwerk kan sprake zijn.	- https://www.s-hertogenbosch.nl/fileadmin/Website/Inwoner/Bouwen_ - https://www.s-hertogenbosch.nl/uploads/media/Bijlage_1_Woonagend
-----------------	--	---------------------	---	---

Sittard-Geleen	Woonvisie Sittard-Geleen 2016-2020	Instandhouding	- Uit Woonvisie Sittard-Geleen 2016-2020: Om een ongewenste toename van de woningvoorraad en daarmee leegstand tegen te gaan geldt in Sittard-Geleen de regel '1 erbij is 1 eraf': nieuwbouw is alleen mogelijk als er woningen gesloopt of onttrokken worden aan de woningvoorraad. - Uit de huidige prognoses blijkt echter dat een verdere afname van de sociale huurvoorraad de komende jaren ongewenst is. Woningcorporaties richten zich daarom op sloop én vervangende nieuwbouw en dragen zodoende de komende jaren zeer beperkt bij aan het verminderen van de woningvoorraad.	- https://www.sittard-geleen.nl/dsresource?objectid=85811f13-06b3-4a4
Tilburg	Prestatieafspraken 2020	Geen	- Uit Prestatieafspraken 2020: De gemeente beoordeelt bij nieuwe woningbouw- initiatieven of een gedeelte van het beoogd programma als sociale huur in samenwerking met een Tilburgse corporaties moet worden gerealiseerd, een en ander passend binnen de opgaven van de woonagenda.	- https://www.wonenbreburg.nl/media/1918/prestatieafspraken-2020-ge

Utrecht			- We streven naar een woningvoorraad die in 2040 voor 35 procent bestaat uit sociale huurwoningen (inclusief zelfstandige studentenhuisvesting en waarvan minstens 70 procent behoort tot de kernvoorraad) en voor 25 procent uit woningen uit de midden categorie (middenhuur en goedkope en betaalbare koop). - Om de juiste samenstelling van de sociale voorraad te bereiken, geven we -vergelijkbaar aan het Actieplan middenhuur- voorwaarden voor de prijs en het woningtype mee bij nieuwbouw. - Minimum percentage merwedekanaalzone - Om het streefcijfer van 35 procent in 2040 te bereiken sturen we stadsbreed op een verdeling van deze opgave over de wijken - minimale exploitatie duur secundair sociaal plus n dit segment wordt de maximale huurprijs gekoppeld aan het gebruikersoppervlak (GBO) van: ▪ minimaal 40 m2 bij een kale huur vanaf de lage aftoppingsgrens voor het centrum, in concreto de	
---------	--	--	--	--

			gebieden 'Binnenstad' en 'Stationsgebied', ▪ minimaal 50 m2 bij een kale huur vanaf de lage aftoppingsgrens voor de overige wijken	
Venlo	Prestatieafspraken 2020	Instandhouding	- Uit Prestatieafspraken 2020: Gezamenlijk bekijken we hoe lang de kernvoorraad nog op hetzelfde peil moet blijven en of 2030 nog steeds gezien wordt als 'het omslagjaar'. E.e.a. in het licht van de resultaten van de herijking Regionale Structuurvisie.	- https://www.thuisbijantares.nl/wp-content/uploads/2019/12/Prestatieafspraken-2020.pdf
Zaanstad	Woonvisie en uitvoeringsagenda 2019-2024	Gemiddeld percentage	- Uit Factsheet Woonvisie en Uitvoeringsagenda 2019-2024: Groei nieuwbouw van 600 naar 1000 per jaar, waarvan 300 sociale huur en 100 voor de lage middeninkomens - Uit brochure Uitvoeringsagenda Wonen 2019-2024: Naast deze Top 16 krijgen projecten die op korte termijn kunnen starten en meer dan 50 sociale huurwoningen	- https://www.zaanstad.nl/mozard/document/docnr/7021278/bijlage%201-2019-2024.pdf - https://www.zaanstad.nl/mozard/document/docnr/7595903/bijlage%202-2019-2024.pdf

			bevatten voorrang in de gemeentelijke begeleiding.	
Zoetermeer	Prestatieafspraken 2019 en Prestatieafspraken 2020	Gemiddeld percentage	- Uit Prestatieafspraken 2020: Partijen gaan uit van de toevoeging van 700 woningen per jaar. Dit betekent dat de doelstelling van 27% goedkope huur² resulteert in de toevoeging van 1.140 goedkope huurwoningen over de periode 2020 t/m 2025. - De gemeente ziet kansen voor versnelde plancapaciteit voor goedkope nieuwbouw in het Entreegebied tot 2026. Daarom gaat de gemeente anterieure overeenkomsten sluiten met de grondeigenaren in het Entreegebied en daarin inzetten op afspraken om te komen tot de realisatie van goedkope huurwoningen door de woningcorporaties.	- https://www.vestia.nl/Media/27a1d836-5f11-4ffc-820c-55ebe3206c47/ - https://www.vestia.nl/Media/eddbac07-8b5e-42a3-ada2-c7d03c0730d7/

			- Uit Prestatieafspraken 2019: De inzet van de gemeente is dat er bij uitbreidingsnieuwbouw gemiddeld 27% goedkope huurwoningen⁴ worden gebouwd in de periode 2020 tot 2026. Binnen de 27% verwacht de gemeente dat beleggers vooral geïnteresseerd zijn in kleine huurwoningen (studio's of tweekamerappartementen) tegen de 720 euro.	
Zwolle	Woonvisie Ruimte voor Wonen 2017-2027	Gemiddeld percentage	- Uit Woonvisie Ruimte voor wonen 2017-2027: De stedelijke mix bestaat uit de verdeling in prijs van 30% goedkoop, 40% middelduur en 30% duur. - Tegelijkertijd willen we ook rekening houden met de marktvraag. Daarom verwachten we dat de verdeling 30-40-30 als (gemiddeld) streven bij nieuwbouw realistisch is, maar ook afhankelijk van het aantal, de ligging van de ontwikkellocatie en het woningaanbod in de omgeving. - Voor wonen geldt dat er een verwachte woningbehoefte is van 5500 tot 6000 woningen tot 2027 en circa 4000 woningen vanaf 2024.	- https://www.zwolle.nl/sites/default/files/woonvisie-ruimte-voor-wonen