Gemeente Amsterdam

Productie van sociale woningen door niet-toegelaten instellingen (aangepaste versie n.a.v. Collegebespreking d.d. 7 april 2015)

Aan Projectenstaf 26 januari 2015- Wethouder Ivens en Wethouder v.d. Burg

Van [redacted] Grond en Ontwikkeling, [redacted] @amsterdam.nl
[redacted], Wonen, [redacted] @amsterdam.nl

Datum 29 april 2015

1. Opdracht

Verkenning beleid voor de productie van reguliere sociale woningen door niet-toegelaten instellingen.

2. Aanleiding

Er komen vanuit stadsdelen steeds vaker vragen over de mogelijkheden om sociaal programma door een niet-toegelaten instelling te laten bouwen en beheren. Dit heeft verschillende redenen:

- Voor sommige locaties blijkt het lastig te zijn om een corporatie te vinden voor het sociaal programma. Vanwege de sterk afgenomen investeringscapaciteit van corporaties kunnen zij minder programma realiseren dan voorheen.
- Bij tenders met een gemengd programma is het wenselijk dat één partij zich hierop in kan schrijven, om het proces te vergemakkelijken en voortgang zeker te stellen. Als het gaat om een gemengd programma incl. sociale woningen is dat nu lastig.
- Er zijn marktpartijen die zelf "sociaal" willen bouwen en beheren. Het gaat dan vaak om kleine (studenten)woningen die qua huurniveau onder de huurliberalisatiegrens verhuurd worden. Dit zijn doorgaans marktconforme woningen (vanwege de geringe omvang is een hogere huur in beginsel niet aan de orde).

3. Vraagstelling

Op dit moment is het beleid zo, dat reguliere sociale huurwoningen in Amsterdam door toegelaten instellingen worden gebouwd. Met reguliere sociale woningen wordt bedoeld dat het niet gaat om woningen met tijdelijke huurcontracten, zoals voor studentenwoningen, maar om sociale woningen bedoeld voor huishoudens met een laag inkomen tot modaal.
Alleen als toegelaten instellingen niet kunnen of willen, komen andere partijen in aanmerking voor het bouwen en beheren van deze woningen.
Dit beleid wordt, gezien de huidige omstandigheden, opnieuw tegen het licht gehouden.
Deelvragen, die hierbij zijn gesteld zijn:

- Onder welke condities zijn marktpartijen bereid sociale huurwoningen te bouwen?
- Hoe verhoudt dit zich tot de huidige regelgeving en afspraken?
- Wat vindt de gemeente hiervan?

4. Condities marktpartijen

Om te beginnen zijn de condities omschreven waaronder marktpartijen bereid zijn sociale woningen te bouwen. Hierbij is gebruik gemaakt van de ervaringen tot nog toe in Amsterdam en gesprekken van het Investeerdersloket met marktpartijen.

Animo voor kleine marktconforme (starters)woningen
Het animo van particuliere beleggers beperkt zich met name tot de marktconforme (nieuwbouw van) kleine (starters)woningen in specifieke situaties. Dit wordt gestimuleerd door de trend, dat het aantal eenpersoonshuishoudens in Amsterdam toe blijft nemen, terwijl het aanbod gering is. Dit animo geldt overigens niet voor alle beleggers. Beleggers gaan verschillend om met de gewenste portefeuille. Zo willen Vesteda en Altera bij voorkeur woningen boven ca. 80 m2 in de marktsector (> € 700-900 p.m.). Zij zijn nu niet geïnteresseerd in kleinere en/of sociale woningen, omdat daarover verhuurdersheffing moet worden betaald.
Hier tegenover staat bijvoorbeeld (het Duitse) IC Campus die in Amsterdam starterswoningen bouwt van 42 m2 voor € 650 p.m. en studentenwoningen van ca. 25m2 < € 395 p.m.

Aandeel "regulier" sociaal ca 10%-15% van totaal programma
Als sociaal (marktcontrair) programma een relatief klein onderdeel vormt van het totale programma, zijn marktpartijen soms wel bereid dit voor hun rekening te nemen, bijv. als het gaat om een lumpsumdeal waarbij ca 10-15% van het programma sociaal is en zij hiervoor geen corporatie kunnen vinden.
Als het aandeel sociaal hoger is dan 10% à 15% (inschatting n.a.v. gesprekken Investeerdersloket), wordt dit lastig. Behalve als de marktpartij dit programma anders kan invullen, bijvoorbeeld met marktconforme (kleine) woningen.

Geen belemmeringen bij verkoop op termijn en woningtoewijzing
Randvoorwaarden voor marktpartijen zijn, dat zij een sluitende businesscase willen, op termijn kunnen verkopen en geen nadere toewijzingsregels willen (na mutatie). Marktpartijen willen zelf kunnen bepalen wie er in de woning komen en welke (inkomens)eisen hieraan gesteld worden. Momenteel is voor sociale huurwoningen een huisvestingsvergunning vereist.
Marktpartijen willen verder de mogelijkheid hebben om de sociale woningen voor een beperkte periode in beheer te houden. De meeste marktpartijen denken dan aan een exploitatieperiode van 15 jaar, of hooguit 25 jaar. De afspraken met marktpartijen beperken zich ook in het algemeen tot een beperkt aantal woningen voor een beperkte periode. Investeringen in leefbaarheid, zoals de corporaties die doen, zijn geen onderdeel van de afspraken. Evenmin worden afspraken gemaakt over het in den brede zorgen voor een voldoende aanbod voor de lagere inkomens (aanbiedingsafspraken).

5. Verhouding tot huidige regelgeving en afspraken

Grondprijsbeleid
De bouw door marktpartijen van kleine woningen met een (marktconforme) huurprijs onder de liberalisatiegrens past in het huidige grondprijsbeleid. De grondprijs wordt residueel berekend. Binnen het grondprijsbeleid wordt voor woningen met een oppervlakte kleiner dan 30 m2 hierbij

met andere stichtingskosten en opbrengsten gerekend dan bij grotere woningen. Er worden geen specifieke voorwaarden gesteld aan de marktpartij, ook niet wat betreft woningtoewijzing.
Het wordt een ander verhaal als een marktpartij woningen bouwt die qua puntentelling in het geliberaliseerde segment vallen, en deze vervolgens voor een huurprijs onder de liberalisatiegrens aanbiedt.
Het huidige grondprijsbeleid voorziet hier niet in, in die gevallen moet door partijen een maatwerkoplossing worden overeengekomen. De "sociale" grondprijs moet hierbij in verhouding staan tot de door de marktpartij te leveren tegenprestaties. Tegenprestaties met betrekking tot huurprijs, huurprijsontwikkeling, woningomvang, huurtermijn, woningtoewijzing etc. Deze voorwaarden worden als bijzondere bepalingen in het erfpachtcontract opgenomen. De maatwerkoplossing valt onder het mandaat van de directeur Grond en Ontwikkeling.
NB Met de overgang naar eeuwigdurende erfpacht, zal er mogelijk niet langer aanvullende erfpacht in rekening worden gebracht als de (bij 1e verhuur) sociale woning van een particulier/marktpartij bij mutatie wordt geliberaliseerd of verkocht. De hoogte van de erfpachtvergoeding wordt in principe maar één keer bepaald, bij onveranderd gebruik (wonen). Voor corporaties gelden aparte (andere) erfpachtafspraken.

<u>Wijziging huisvestingswet 1-1-2015 en bijbehorende verordening 1-7-2015.</u>
Middels de huisvestingsverordening regelt de gemeente, dat goedkope woningen ook daadwerkelijk worden verhuurd aan mensen met een lager inkomen. Wonen monitort de huisvestingsvergunningaanvragen voor de gereguleerde woningvoorraad. De afdeling Handhaving van Wonen heeft diverse instrumenten om op te treden tegen particuliere verhuurders, die handelen in overtreding met de huisvestingsverordening. Voor corporatiewoningen is op dit moment geen huisvestingsvergunning nodig.
Met de corporaties zijn afspraken over woonruimteverdeling gemaakt, die vastliggen in het Convenant woonruimteverdeling Stadsregio Amsterdam 2013 en Bouwen aan de Stad 2. Alle gereguleerde woningen van de corporaties worden aangeboden via één (regionaal) systeem, te weten WoningNet. Samen met de corporaties wordt in het kader van zoeklicht gewerkt aan handhaving van woonruimteverdeling in de sociale sector.
Met marktpartijen zijn deze afspraken er niet. Afspraken met marktpartijen over woningtoewijzing en huurprijzen komen tot nu toe als bijzondere bepaling in het erfpachtcontract terecht (zie bijlage, Haveneiland Oost op IJburg en Stadionplein in Zuid als voorbeeld).
De kaders voor de ontwikkeling van de gereguleerde woningvoorraad kan de gemeente in de nabije toekomst (per 01.01.2015) echter *uitsluitend* nog vaststellen via de nieuwe gemeentelijke huisvestingsverordening, die is afgestemd met de omliggende gemeenten binnen de woningmarktregio.
De nieuwe Huisvestingswet 2014 is limitatief. Convenanten zijn niet meer mogelijk en wil de gemeente sturen op de toewijziging van sociale woonruimte dan moet dit via een Huisvestingsverordening met bijbehorend vergunningenstelsel. Regulering van woningtoewijzing via de privaatrechtelijke weg, waaronder erfpachtcontracten, staat de wet niet toe. Gemeenten kunnen nog wel afspraken maken over de woonruimtevoorraad via deze route, maar niet over welke woningzoekenden met voorrang in aanmerking zouden moeten komen. De wet benadrukt nadrukkelijk dat gemeenten hiervoor de publiekrechtelijke route moeten bewandelen vanwege

het beperken van de vrijheid van vestiging. Is er geen regulering via de verordening dan staat het particuliere verhuurders vrij om de woning aan te bieden aan een kandidaat die zij zelf wensen (vanzelfsprekend binnen de grondwettelijke kaders inzake discriminatie, etc). Particuliere huurders hebben voor de toewijzing daarbij een grote mate van contractvrijheid in vergelijking tot de woningcorporaties. Die laatsten zijn via de Woningwet nog gebonden aan het bedienen van doelgroepen van beleid, afgezien van of de gemeente een verordening opstelt.

Aanbiedings- en verkoopafspraken

Met corporaties zijn er aanbiedings- en verkoopafspraken gemaakt (vastgelegd in Bouwen aan de Stad 2) die borgen dat er, per marktgebied, voldoende woningaanbod is en blijft voor mensen met een laag inkomen. Deze afspraken zijn er niet met marktpartijen/particulieren.
Marktpartijen en particulieren hebben andere doelstellingen dan corporaties, zijn niet gebonden aan het BBSH (Besluit Beheer Sociale Huursector) en hebben een hele andere bedrijfsvoering. In Amsterdam is 23 procent van de goedkope huurwoningen in particuliere handen: oftewel 53.000 woningen beneden de liberalisatiegrens op een totaal van 231.000 sociale huurwoningen. Het aanbod aan goedkope particuliere huurwoningen neemt in rap tempo af. Bestond dat segment in Amsterdam in 2007 nog uit ongeveer 68.000 woningen, in 2013 is dat gedaald naar 53.000, een afname van ongeveer 2500 per jaar. Aanvankelijk was splitsen en verkoop een lucratief alternatief voor huiseigenaren, maar sinds de wijziging van het puntenstelsel in 2011 - de Donnerpunten - kunnen veel vrijkomende huurwoningen relatief eenvoudig naar de vrije sector worden getild.[1]
Van de resterende woningen van kleine particuliere verhuurders is het een trend dat zij hun bezit overdoen aan grotere verhuurders.

6. Wat vindt de gemeente?

Voor marktpartijen is met name het bouwen van *marktconforme*, kleine sociale woningen interessant: een woning die qua punten niet boven de sociale huurgrens uitkomt, maar zo klein en/of sober is, dat deze wel rendabel is. Ook voor gemeente is dit een interessante categorie. De bouw van deze woningen door marktpartijen past binnen het huidige grondprijsbeleid en past in de doelstelling om ook kleine woningen toe te voegen aan de voorraad, gezien de toename van eenpersoonshuishoudens (zie Actieplan Woningbouw).
De kleine huurwoningen die door marktpartijen worden gebouwd, kunnen gewoon meetellen als reguliere sociale woning, maar vallen qua woningtoewijzing en erfpacht in een andere categorie dan de sociale woning, die corporaties bouwen. Voor de dynamiek op de woningmarkt kan zo'n categorie meerwaarde hebben: starters van buiten Amsterdam en jongeren krijgen zo ook een kans en hoeven niet jarenlang op Woningnet ingeschreven te staan[2].

[1] NUL20, # 77, november 2014

[2] NB In de praktijk gaat het niet alleen om kleine huurwoningen die door marktpartijen worden gebouwd. Ook betaalbare koopstudio's zoals bijv. gerealiseerd in het GAK gebouw zijn voor marktpartijen een interessante categorie. Deze categorie valt niet onder sociaal programma en is in deze notitie verder buiten beschouwing gelaten.

Wat betreft de bouw van *marktcontraire*, sociale woningen is de verwachting dat marktpartijen dit hooguit willen doen als relatief klein onderdeel in een groter, gemengd woningbouwprogramma. Omdat dit slechts incidenteel voorkomt, is maatwerk het meest geschikt (waarbij de gekozen oplossing bestuurlijk moet worden vastgelegd). Het is niet nodig en wenselijk hier beleid op te ontwikkelen.
Bij elke case moet je je als gemeente afvragen of dit überhaupt een goede oplossing is: het erfpachtcontract wordt er vanwege de benodigde bijzondere bepalingen niet eenvoudiger op, er is een afbreukrisico wat betreft handhaving en de verwachting is, dat regie op toewijzing aan de doelgroep sowieso lastig wordt afhankelijk van de uitwerking van de nieuwe huisvestingsverordening. Hierbij komt dat met de overgang naar eeuwigdurende erfpacht, de hoogte van de erfpachtvergoeding, bij onveranderd gebruik (wonen), in principe maar één keer wordt bepaald.

Voor de bouw van deze sociale (marktcontraire) woningen is het voor de gemeente wenselijk dat primair de corporaties aan zet blijven. Voor corporaties gelden aparte erfpachtafspraken voor sociale woningen, in relatie tot een sociale grondprijs. Voor deze woningen is, bij de totstandkoming van Bouwen aan de Stad 1 in 2006, een vaste sociale grondprijs per marktgebied afgesproken. Uitgangspunt bij het bepalen van deze grondprijs was dat een reguliere sociale meergezinswoning een gemiddelde omvang van 90 m² gbo heeft. Bij het vervolg op Bouwen aan de Stad 2 zullen nieuwe afspraken worden gemaakt. De omvang van een sociale woning en de sociale grondprijs zijn dan ook onderwerp van gesprek, net als investeringen in leefbaarheid en stadsbrede aanbiedingsafspraken . Met corporaties worden verder aparte erfpachtafspraken gemaakt met betrekking tot de overstap naar eeuwigdurend.

De invulling van sociaal programma kan dus bestaan uit studentenwoningen, kleine woningen of reguliere corporatiewoningen. De vraag is of we deze invulling overlaten aan de markt (op locaties zonder ontwikkelposities) of dat we hier op gaan sturen. De novelle zal ook nog duidelijkheid moeten geven of de commerciële marktpartijen zonder enige regulering deze kleine woningen mogen bouwen aangevuld met beperkte huurbescherming. Daarnaast is van belang hoe de verhuurdersheffing, die ook voor particuliere verhuurders geldt, zich ontwikkelt.
In het Actieplan Woningbouw staat beschreven, dat van de minimale 500 sociale woningen per jaar, er ca. 300 op locaties worden gerealiseerd, waar corporaties een ontwikkelpositie hebben. Bij deze locaties gaat de gemeente met de corporaties in gesprek, ook als het gaat om huisvesten van kwetsbare doelgroepen en statushouders.
Als we kijken naar de meerjarenplanning van de corporaties zelf, staan er veel meer sociale woningen in de planning de komende periode (ca. 5.000 in de periode 2014 t/m 2017). Dit zou betekenen dat de minimaal 500 sociale woningen kunnen worden ingevuld door corporaties.

Gezien voorgaande wordt de volgende lijn voorgesteld (ter bespreking). Bij nieuwbouw van reguliere sociale woningen heeft het de voorkeur dat een corporatie dit programma realiseert. Bij tenders betekent dit, dat het sociaal programma *apart* getenderd moet worden, waarbij corporaties voorrang hebben.

Als het niet mogelijk is het sociaal programma te scheiden van het overige programma dan heeft het de voorkeur dat alleen marktpartijen die een samenwerkingsverband zijn aangegaan met een corporatie (Ontwikkelcombinaties) zich kunnen inschrijven, zodat niet op een later moment na de selectie nog gezocht moet worden naar een geïnteresseerde corporatie.[3]
Het niet kunnen scheiden van programma kan voorkomen als in één bouwblok bijv. een ondergrondse parkeergarage wordt gerealiseerd, voorzieningen in de plint en sociale en marktwoningen daarboven. Bouwkundig is het dan niet handig programma te scheiden, vanwege o.a. een gezamenlijke fundering en gevel.
Een alternatief op deze lijn is, dat het woonprogramma wordt omgezet naar hetzij 100% marktwoningen (NB dit kunnen ook marktconforme, kleine woningen zijn met een gereguleerde huur) hetzij 100% sociale corporatiewoningen.
De keuze is mede afhankelijk van het aandeel sociaal in de buurt. In die gevallen wordt dit van tevoren, voordat de selectie start, aan de Wethouder Wonen voorgelegd.
Dit alternatief komt in beeld als tenderen aan een Ontwikkelcombinatie niet kansrijk wordt geacht, bijvoorbeeld als het aandeel sociaal zo klein is, dat naar verwachting corporaties niet geïnteresseerd zullen zijn. Een tender opstarten, die vervolgens geen geïnteresseerden oplevert, is zonde van de tijd.

<u>Conclusies verkenning samengevat (ter bespreking)</u>

- Marktpartijen bouwen sociale woningen indien dit rendabel kan. Dit past binnen het huidige grondprijsbeleid, het is niet nodig om nieuw beleid te ontwikkelen. In de praktijk zijn dit kleine, marktconforme woningen waarbij de aanvangshuur onder de huurtoeslaggrens ligt. Mede gezien de toename van eenpersoonshuishoudens een wenselijke categorie.
- Corporaties blijven net als nu primair de investeringspartner als het gaat om de bouw van reguliere (marktcontraire), sociale woningen. Corporaties kunnen een onrendabel nemen. Woningtoewijzing aan de doelgroep is hierbij geborgd middels het Convenant woonruimteverdeling en aanbiedingsafspraken.
- Regulier sociaal programma wordt apart getenderd. Corporaties kunnen zich inschrijven en hebben voorrang. Corporaties investeren niet alleen in vastgoed maar ook in (bijv.) leefbaarheid en bewonersparticipatie.
- Als gemengd programma niet kan worden gesplitst in aparte tenders, dan heeft het de voorkeur dat alleen marktpartijen die een samenwerkingsverband zijn aangegaan met een corporatie (Ontwikkelcombinaties) zich kunnen inschrijven, zodat niet op een later moment na de selectie nog gezocht moet worden naar een geïnteresseerde corporatie. De voorwaarden moeten hierbij vooraf helder zijn, spelregels kunnen niet gedurende de selectieprocedure worden aangepast. Geen opeenstapeling van eisen in tenders.
- Een alternatief is dat, als splitsing in aparte tenders niet mogelijk is èn een Ontwikkelcombinatie niet haalbaar of wenselijk wordt geacht, het woonprogramma wordt omgezet naar hetzij 100% marktwoningen (NB dit kunnen ook marktconforme, kleine

[3] Bij sloop/nieuwbouwprojecten van corporaties waarbij een gemend programma wordt teruggebouwd is de situatie anders. Dan gaat het om herontwikkeling van bezit van de corporatie. In die gevallen zoekt de corporatie er een marktpartij bij voor het marktprogramma. Deze projecten worden niet getenderd.

woningen zijn met een huur onder de liberalisatiegrens) hetzij 100% sociale corporatiewoningen.

- In die gevallen dat gemengd programma niet kan worden gesplitst in aparte tenders, dan worden de keuze voor een selectieprocedure en/of het wijzigen van programma vooraf ter instemming voorgelegd aan Wethouder vd Burg en Wethouder Ivens (middels de gezamenlijke Projectenstaf).

BIJLAGE Praktijkvoorbeelden – oude en nieuwe kwesties

IJburg, Haveneiland Oost, blok 42b – Amvest/Lingotto

Amvest/Lingotto kon in 2005 geen corporatie vinden voor het sociale programma. Het betrof overigens studentenwoningen. Toendertijd was het beleid dat ook deze sociale woningen enkel door corporaties gebouwd konden worden. Amvest/Lingotto heeft vervolgens middels ondertekende brieven aangetoond dat er echt geen interesse was.
Vervolgens is met de gemeente de deal gesloten dat het afnemen en verhuren van sociale huurwoningen toelaatbaar is onder de volgende voorwaarden:

- Een 15% hoger grondbod, in combinatie met een kale aanvangshuur van € 350, op het moment van start eerste verhuur en in combinatie met een grondprijsvrije uitpondmogelijkheid voor alle woningen eerst na 25 jaar na ingang erfpachtrecht;
- Uitgifte van de woningen vindt plaats onder de Algemene Bepalingen 2000, waarbij eerdergenoemde voorwaarden opgenomen worden onder de Bijzondere bepalingen;
- binnen de periode van 25 jaar mogen de woningen worden verkocht aan toegelaten instellingen, mits met behoud van alle bijzondere bepalingen.

Deze afwijkende afspraken zijn voorgelegd aan het College van B&W en goedgekeurd.

Zuid, Stadionplein Noordblok – Bouwinvest

Hier gaat het om 30 sociale woningen die gebouwd en beheerd zullen worden door Bouwinvest. In de erfpachtakte (Concept d.d. 21.8.2014) zijn de volgende Bijzondere bepalingen opgenomen:

- de erfpachter is verplicht de 30 sociale huurwoningen primair ter verhuring aan te bieden aan ouderen en minder validen in Stadsdeel Zuid
- de minimale oppervlakte is 50 m2 go per woning
- de woningen worden minimaal voor een periode van 25 jaar, gerekend vanaf ingangsdatum erfpachtrecht, sociaal verhuurd
- indien de erfpachter een sociale huurwoning boven de alsdan geldende huurtoeslaggrens wenst te verhuren, is zij verplicht om dit schriftelijk ter goedkeuring voor te leggen aan DB van sd Zuid.
- Ingeval van goedkeuring van het DB van stadsdeel Zuid kan de grondwaarde van het erfpachtrecht worden aangepast met inachtneming van het alsdan geldende grondprijspeil van een vrije sector huurwoning
- Als de erfpachter zonder toestemming boven de huurtoeslaggrens verhuurt, dan zal een boete van € 10.000 worden opgelegd.

Zuidoost, Kortvoort – ERA Bouw

Voor het project Kortvoort is ERA Bouw enkele jaren geleden geselecteerd als ontwikkelaar voor de realisatie van koopwoningen en sociale huurwoningen. Thans hebben ze geen afnemer van de sociale huurwoningen, ze hebben een verzoek ingediend bij woningcorporaties om de woningen af te nemen, echter zonder resultaat. Om die reden vraagt ERA Bouw nu aan het stadsdeel of de sociale huurwoningen mogen worden omgezet naar vrije sector huur. Dit wil het stadsdeel echter niet, daarom vraagt het stadsdeel nu naar mogelijkheden m.b.t. de sociale huurwoningen.

Nieuw-West, Centrum Nieuw West: Don Bosco en vm. stadsdeelkantoor – tender (partij n.n.b.)
De complexen bestaan uit winkels, horeca, leisure, parkeren, vrije sector woningen en sociale huur woningen. Bij aanbesteding van deze grondaanbiedingen in een tender vorm vindt het stadsdeel het wenselijk om dit aan commerciële partijen te kunnen doen, zonder dat deze partijen te veel aan een woningbouwcorporatie vast komen te zitten. Het mooiste zou zijn dat de commerciële partijen zelfstandig het sociale woningbouwdeel voor hun rekening kunnen nemen. Vraag van stadsdeel Nieuw-West: wat zijn mogelijkheden met het positioneren van sociale huurwoningen in een overwegend commercieel samengesteld complex bij een tender?

Centrum – Katharina/N[redacted] (Hoek Czaar Peterstraat/Cruquiuskade) – De Nijs
Het complex bestaat uit commerciële ruimte, marktwoningen en sociale woningen. De geselecteerde ontwikkelaar De Nijs kan echter geen afnemer vinden voor de 20 sociale woningen. Eigen Haard blijkt uiteindelijk wel geïnteresseerd, maar vindt de prijs die De Nijs vraagt voor de sociale woningen te hoog. Deze kwestie en andere knelpunten (ingezakte woningmarkt, bodemsanering) zorgen voor een langdurige impasse. Uiteindelijk is de kwestie tussen De Nijs en Eigen Haard door de gemeente opgelost door het verschil in de gevraagde prijs voor de sociale woningen en de prijs die Eigen Haard bereid was te betalen, te delen tussen de partijen en de gemeente. Een maatwerkoplossing.