

de woningvoorraad. Daarbij streeft de gemeente de volgende verhouding na: een kwart van deze nieuwe woningen zou sociaal moeten zijn en een kwart middelduur. De overige nieuwbouw zal uit dure woningen bestaan. Daarmee wordt relatief veel middelduur toegevoegd, want slechts 17% van de bevolking heeft een middeninkomen. Het idee is dat daarmee het tekort in dit segment enigszins wordt ingelopen.

- Behouden van de bestaande 4.100 sociale huurwoningen voor “het sociale segment”. Het doel is dat 25% van deze sociale huur wordt toegewezen aan huishoudens met een lokale binding. Daarbij streeft de gemeente naar een verdeling binnen de sociale huurvoorraad van 70% sociale huurwoningen tot de 2e aftoppingsgrens en 30% sociale huurwoningen boven de 2e aftoppingsgrens – binnen de sociale huursector wordt namelijk een onderscheid gemaakt tussen huurwoningen in verschillende prijscategorieën.

Hoofddossier betaalbaar wonen

In juni 2020 heeft het College van de gemeente Barendrecht ‘betaalbaar wonen’ benoemd tot een van de acht zogeheten hoofddossiers. Dit heeft vooralsnog geresulteerd in een zoektocht naar kansrijke locaties (al dan niet tijdelijk). Ook wordt ingezet op beleidsmatige oplossingen. Er is een quickscan gemaakt met een overzicht van de kansrijkheid van locaties voor betaalbare woningbouw (inclusief sociaal). De quickscan is met de gemeenteraad gedeeld, maar niet openbaar. Politieke draagvlak voor meer betaalbare woningen (inclusief sociaal) is bij de gemeenteraad groot, maar keuzes maken voor locaties lastig, vooral ook financieel. Er wordt gewerkt aan een actieplan voor het hoofddossier.

Westvoorne

Achtergrond bij realisatie en prognoses

Ten opzichte van realisatie: bijna meer dan vijf keer zo veel woningen toevoegen dan afgelopen vijf jaar

In de periode 2015 tot 2020 heeft de gemeente per saldo gemiddeld (netto) 36 woningen per jaar toegevoegd. Bij een aanname dat 30% van de nieuwbouwwoningen sociaal is, zal bij een opgave van het Meer Evenwicht Scenario in totaal 2030 woningen moeten worden toegevoegd. In de 12 jaar van de looptijd van het regioakkoord betekent dat een gemiddelde van 170 woningen per jaar. Dat is bijna *meer dan 5 keer zo veel* ten opzichte van de realisatie van afgelopen jaren.

Ten opzichte van prognoses : 67% van woningen sociaal per plan

Uitgaande van de Trendraming zou bij een maximaal aantal te realiseren woningen van 910 woningen, en een wens van sociale woningen daarbinnen van 609 woningen, een verwachting liggen van 67% sociaal per plan. Dit is *bijna twee keer zo veel* als dat over het algemeen als uitgangspunt wordt gehanteerd.

Ook op niveau van fusiegemeente is aandeel sociaal in 'meer evenwicht scenario' ver bovengemiddeld

Overigens, ook wanneer we de verhouding tussen maximaal aantal te realiseren woningen en te realiseren sociale woningen analyseren in de beoogde fusiegemeente, valt op dat het aandeel sociaal bovengemiddeld hoog is. Van de maximaal 3.340 te realiseren woningen (bovenkant bandbreedte WBR/TR), is de gewenste ontwikkeling in het meer evenwicht scenario ruim 1.799 extra sociale woningen. Dit is meer dan 50% en daarmee ook ruim boven de gemiddelde norm van circa 30 tot 35%. Dit kan verklaard worden doordat er op dit moment minder aandeel sociaal is in de bestaande voorraad. Er moet dus om naar een gelijk percentage te komen, relatief meer worden toegevoegd.

Lokaal beleid

Woonvisie Westvoorne

De gemeente Westvoorne heeft aangegeven dat haar strategische doelen op het gebied van wonen en volkshuisvesting zijn:

- Een evenwichtige bevolkingssamenstelling in de gemeente, zowel in leeftijd als qua sociaal-economische samenstelling;
- Duurzamere woningen: zowel bouwtechnisch als energetisch;
- Diversiteit in leeftijden betekent zowel de woningen als voorzieningen op peil én passend zijn;
- Vergroten van de woningvoorraad kan vragen om extra ingrijpen in de infrastructuur;
- Het uitgangspunt is inbreiden conform de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De gemeente geeft aan dat ze rekt op de provincie voor het oprekken van de grenzen buiten BSD, zodra inbreiden zijn grenzen heeft bereikt.

Resultaten locatiestudies

De gemeente heeft een uitgebreide studie (laten) doen naar de mogelijkheden op locaties binnen en buiten BSD. Binnen BSD is er ruimte voor ongeveer 380 woningen. Dit komt nog niet aan het ME scenario (maar wel gelijk aan het realisatietempo van afgelopen jaren). In de studie is daarom buiten BSD gekeken naar de ruimte; daar is ruimte voor ca 300 woningen (waarvan ongeveer 100 sociaal).

Stikstofdepositie belemmerend

Voorts zijn plannen en projecten als gevolg van *stikstofdepositie* stopgezet dan wel stilgelegd als gevolg van de uitspraak van de Raad van State in mei 2019. Woningbouwprojecten en vergunningverlening lijken stil te vallen. Het kabinet heeft intussen een pakket aan maatregelen gemaakt om ruimte voor woningbouwprojecten te creëren en er is een stikstofwet aangenomen. Het is nog bezien of dit helpt in de kuststrook. Dit en andere showstoppers kunnen optreden. Uiteindelijk moet het resultaat in voornemens en uiteindelijk plannen landen, maar dat wil nog niet zeggen dat het ook uitvoerbaar is en dat op korte termijn de woningen gebouwd zijn.

Aanstaande fusie

De provincie heeft van de gemeente Westvoorne een brief gekregen om deze opgave ook in het licht te zien van de *aanstaande fusie* met Brielle en Hellevoetsluis. De gemeenteraden hebben het principebesluit genomen om vanaf 1 januari 2023 een nieuwe gemeente te willen vormen. De woningmarkt functioneert regionaal; Voorne-Putten wordt in dit verband als regio beschouwd.

Bijlage D: Voorkomen van uitponden

Het voorkomen van uitponden is van belang om te zorgen dat het aandeel sociaal in een gemeente minimaal gelijk blijft. Het voorkomen van uitponden is geregeld via de Woningwet 2015, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (wijziging in 2017) (BTIV) en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Het doel was dat de corporaties werden teruggeworpen op hun kerntaak (namelijk het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen). Met de aanpassing van het BTIV in 2017 is geregeld dat het verkopen van sociale woningen makkelijker werd.

Context beleidskader

Normaliter zijn beleidsuitgangspunten de basis om met ontwikkelaars en corporaties het gesprek aan te gaan. In dit geval gaat het dan om het Regioakkoord en 'Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030'. Dit akkoord is (als het goed is) in lijn met de gemeentelijke woonvisie of een gemeentelijk volkshuisvestelijk kader²². De gemeentelijke woonvisie gaat voor sociale woningbouw meestal in op:

- beoogde toevoeging groei van de sociale voorraad;
- sloop, verkoop en renovatie van sociale huurwoningen;
- aantallen nieuwbouw sociale woningbouw en middenhuur;
- het percentage sociale huurwoningen en middenhuur woningen ten opzichte van de gehele voorgenomen woningproductie;
- locaties waar deze kunnen/ moeten worden gerealiseerd (en in welke periode);
- uitkomsten van het overleg met lokaal werkzame corporaties.

Afdwingen sociaal programma via prestatieafspraken en verordening doelgroepenbeleid

Op basis van de (regionale en lokale) woonvisie worden prestatieafspraken met de corporaties (en woonbedrijf) gemaakt. Die kan gepaard gaan met een verordening doelgroepenbeleid, waarin onder andere geregeld kan worden:

- het percentage sociale huur dat in elk project van > 10 woningen wordt vereist;
- de voorkeur voor uitvoering door een corporatie i.p.v. belegger en eventuele afwijkingen;
- de instandhoudingstermijnen voor corporatie, beleggers woningen in de sociale huur en koop;
- maximaal hoeveelheid te splitsen woningen per jaar;
- de gewenste verdeling naar M² GBO/BVO, de maximale maandhuur en eventueel in combinatie met parkeernormen;
- de mogelijkheid voor B&W om gemotiveerd naar de gemeenteraad van percentages af te wijken als het project niet aan de voorwaarden kan voldoen;
- instellen van een compensatiefonds sociale woningbouw.

De beleidseisen opgenomen in de prestatieafspraken en mogelijke uitwerking in de verordening worden vervolgens in een project en in de anterieure overeenkomst vertaald. Uiteraard is het aandeel sociaal ook af te dwingen middels het bestemmingsplan.

²² Onder de Omgevingswet kan de gemeente straks een eis aan sociale woningbouw in visie, programma of verordening vertalen. Afhankelijk van het vaststellen van omgevingswaarden is dit meer of minder hard en moet de kwaliteitseis meetbaar en objectief zijn. In een programma of het omgevingsplan kunnen beleidsregels worden opgenomen die per locatie, wijk of anderszins worden uitgewerkt.

Voorkomen van uitponden

Soms willen corporaties sociale huurwoningen verkopen (uitponden). Het BTIV 2017 stelt daarin voorschriften waaronder verkoop mogelijk is. De gemeente hoort daar via de prestatieafspraken op te sturen. Voorheen moest bij het uitponden van de woningen, een zienswijze aan de gemeente worden gevraagd. Daarmee was de gemeente in positie.

Sinds 2017 is dat niet meer in alle gevallen zo indien het gaat om potentieel te liberaliseren woningen én met de gemeente prestatieafspraken zijn gemaakt over het gebied waarin de te verkopen woningen zich bevinden of na het uitponden evenveel sociale huurwoningen in de gemeente blijven of de woningen minimaal 7 jaar voor de doelgroep beschikbaar blijven.

Om als gemeente meer grip te krijgen op het voorkomen van uitponden van sociale huurwoningen kan de huisvestingsverordening uitkomst bieden, door onder andere splitsingsbeleid en een bepaalde (sociale) huur-koopverhouding in een wijk. Woningen in een appartementencomplex mogen alleen verkocht worden als er een splitsingsakte is opgesteld. Complexen van sociale huurwoningen hebben vaak geen splitsingsakte, omdat het nooit de intentie is geweest om ze later per stuk te verkopen. De gemeente kan deze ontwikkelingen tegen gaan in haar huisvestingsverordening en splitsingsbeleid. Dit biedt de gemeente ook de kans om eisen te stellen in de vergunning. Pas als voldaan is aan de voorwaarden, zoals gesteld in de huisvestingsverordening, kan de splitsingsvergunning verkregen worden en kan de stuksgewijze verkoop beginnen. In een verordening kunnen eveneens eisen gesteld worden aan bijvoorbeeld onderhoud of aan een bepaalde (sociale) huur-koopverhouding in een wijk.

Een minder reguliere optie is om als gemeente zelf de sociale huurwoningen op te kopen om ze voor de doelgroep te behouden

Conclusie

Het aandeel sociaal is af te dwingen via een helder beleidskader, uitgewerkt in prestatieafspraken en eventueel ondersteund door een verordening doelgroepenbeleid. Dit kan in het kader van het voorkomen van uitponden verder worden ingekaderd door splitsingsbeleid en eisen in de huisvestingsverordening, zodat ook bij het moment van verkoop via zienswijze of vergunning de gemeente invloed kan uitoefenen.

Bijlage E: Doelgroepenverordening

De doelgroepenverordening is een middel om sociale woningbouw af te dwingen. Het wettelijk kader hiervoor is geregeld via de Woningwet 2015, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (wijziging in 2017) (BTIV) en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Context beleidskader

Normaliter zijn beleidsuitgangspunten de basis om met ontwikkelaars en corporaties het gesprek aan te gaan. In dit geval gaat het dan om het Regioakkoord en 'Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030'. Dit akkoord is (als het goed is) in lijn met de gemeentelijke woonvisie of een gemeentelijk volkshuisvestelijk kader²³. Op basis van de (regionale en lokale) woonvisie worden prestatieafspraken met de corporaties (en woonbedrijf) gemaakt. Die kan gepaard gaan met een verordening doelgroepenbeleid. De beleidseisen opgenomen in de prestatieafspraken en mogelijke uitwerking in de verordening worden vervolgens in een project en in de anterieure overeenkomst vertaald.

Voorbeeld doelgroepenverordening

Een verordening is een bindend instrument voor derden. Enkel bij besluit tot afwijking kan van de verordening worden afgeweken. Dit instrument wordt daarom vaak aanvullend ingezet naast een (in feite zelfbindende) woonvisie of een volkshuisvestelijk kader.

Een doelgroepenverordening kent doorgaans de volgende onderdelen:

- Artikel 1; definities als sociale huurwoning en middeldure huurwoning
 zoals *Sociale huurwoning: Sociale huurwoningen zijn woningen voor de doelgroepen van beleid van de Nederlandse woningcorporatie, onder de huurliberalisatiegrens en die conform de Woningwet passend toegewezen worden op basis van het inkomen van de doelgroep*
 en *Peiljaar: kalenderjaar voorafgaand aan de datum van start bouw van de betreffende woning*
- Artikel 2 (t/m4): doelgroep (gedefinieerd door inkomen)
 zoals *De doelgroep voor sociale huurwoningen zijn huishoudens met een Huishoudeninkomen zoals bedoeld in de Woningwet 2015 en De doelgroep voor sociale/goedkope koopwoningen én middenhuur woningen zijn huishoudens die op het moment van de start van de in- schrijfprocedure voor de desbetreffende woning(en) een gezamenlijk Huishoudeninkomen van maximaal € 60.000,- bruto hebben. Het college van burgemeester en wethouders kan dit norminkomen jaarlijks aanpassen.*
- Artikel 5 Prijs-kwaliteitverhouding waarin het minimaal aantal m² gbo wordt bepaald.
- Artikel 6 Differentiatie waarin de differentiatie wordt bepaald; bijvoorbeeld door te bepalen dat *ontwikkelingen groter dan 10 woningen voor minimaal 20% dient te bestaan uit sociale huurwoningen of bij ontwikkelingen groter dan 20 woningen voor minimaal 20% bestaat uit sociale huurwoningen en ten minste 30% uit middenhuur woningen.*

²³ Onder de Omgevingswet kan de gemeente straks een eis aan sociale woningbouw in visie, programma of verordening vertalen. Afhankelijk van het vaststellen van omgevingswaarden is dit meer of minder hard en moet de kwaliteitseis meetbaar en objectief zijn. In een programma of het omgevingsplan kunnen beleidsregels worden opgenomen die per locatie, wijk of anderszins worden uitgewerkt.

- Artikel 7 instandhouding, waarin een verplichting wordt opgenomen voor hoeveel jaar na ingebruikname de woningen moeten blijven voldoen aan de gedefinieerde categorieën.
- Artikel 8 hardheidsclausule waarin is bepaald onder welke voorwaarden (zoals een compensatiefonds) het college van burgemeester en wethouders gemotiveerd kan afwijken van een of meer artikelen
- Artikel 9 de inwerkingtreding
- Artikel 10 de citeertitel, namelijk 'doelgroepenverordening'.

Meer facultatieve onderdelen:

- Meldingsplicht. De eigenaar dient een jaarlijks overzicht te overleggen om aan te tonen dat de sociale of middenhuur woningen nog voldoen aan het gestelde in de verordening. Daarmee ontstaat een controle op de instandhoudingsverplichting.
- Toezicht. Het onttrekken van woningen aan de voorraad mag niet zonder meer. De gemeente kan dan handhavend optreden, bijvoorbeeld door het opleggen van een last onder dwangsom.
- Verbod op verkoop buiten de doelgroep of een verbod op koop door de niet-doelgroep. Hiermee wordt behoud voor de doelgroep gegarandeerd.
- Toewijzing. Hiermee wordt een beschrijving van het toewijzigingssysteem opgenomen (inschrijftijd, loting etc)

Conclusie

Het aandeel sociaal is af te dwingen via een helder beleidskader, uitgewerkt in prestatieafspraken en eventueel ondersteund door een verordening doelgroepenbeleid. De gemeente maakt hierin haar beleid juridisch afdwingbaar en handhaafbaar. Hierin kan de koppeling met een compensatiefonds worden gemaakt, zodat het gemeentelijk in balans krijgen en houden van de voorraad meer opties geeft.

Bijlage F: Staatssteun

Bij het inzetten van financiële middelen als stimulans om meer sociale woningbouw toe te voegen is een afweging op staatssteun noodzakelijk. De staatssteunregels zijn geregeld in de artikelen 107, 108 en 109 Verdrag betreffende de Werking van de Europese Unie (VWEU). Staatssteun kan betrekking hebben op subsidies, garanties, leningen, verlaagde huur en bijvoorbeeld grondverkoop onder de marktwaarde. Een bepaalde onderneming mag geen voordelen hebben in de zin van oneerlijke concurrentie door een bepaalde handeling van de overheid en kan leiden tot verstoring van handel tussen EU-lidstaten. De Europese Commissie is de instantie die bepaalt of sprake is van staatssteun en kan een onderzoek starten als zij vermoeden heeft van staatssteun. Indien er inderdaad staatssteun speelt, moet in het uiterste geval het financieel 'voordeel' worden teruggevorderd.

Gelijk speelveld in gemeentelijk beleid vastleggen

Voor woningbouw geldt vaak dat geen sprake is van staatssteun, omdat de gemeente haar verantwoordelijkheid heeft voor de totstandkoming van voldoende woningen op de juiste locaties. Deze steun is aan voorwaarden verbonden. Het gemeentelijk beleid moet daarbij voorzien in een gelijk speelveld, en dus geen uitsluiting van bepaalde ondernemingen of corporaties. De randvoorwaarden moeten voor iedereen gelijk, publiekrechtelijk geborgd en voor iedereen kenbaar zijn. Bijvoorbeeld in een bestemmingsplan, een huisvestingsverordening, een beleidsnota of een grondprijzenbrief.

De Europese Commissie heeft voorwaarden gesteld over staatssteun bij verkoop van gronden en gebouwen en past deze inmiddels ook toe bij aankoop, erfpacht en verhuur van gronden en gebouwen. Er is geen sprake van staatssteun als sprake is van 1) via een zogenaamde onvoorwaardelijke procedure (voor iedereen van toepassing) of 2) via een zogenaamde voorwaardelijke procedure. In principe valt of staat de redenering of sprake is van staatssteun met of er een marktconforme prijs is bepaald.

Voorwaardelijke procedures beoordelen op marktconform handelen

Voor de onvoorwaardelijke procedure die voldoende openbaar is aangekondigd is geen sprake van staatssteun, omdat het vergelijkbaar is met een veiling waarbij het beste of enige bod per definitie een marktconforme prijs is. In voorwaardelijke procedures moet deze marktconforme prijs bepaald worden. Met name bij het residueel vaststellen of het onderhandelen over een grondprijs kan er sprake zijn van staatssteun. De Europese Commissie heeft daarbij vier beoordelingsmethoden²⁴ vastgesteld om te bepalen of er marktconform is gehandeld:

1. Pari passu. Een transactie op voet van gelijkheid, bijvoorbeeld grondruil.
2. Tenderprocedure. Partijen doen een grondbod op basis van een concurrerende, transparante, non-discriminerende en onvoorwaardelijke inschrijvingsprocedure.
3. Benchmarking. Er wordt gehandeld op voorwaarden die vergelijkbare particulieren voor vergelijkbare transacties in vergelijkbare situaties hebben toegepast.
4. Andere waarderingsmethoden. Het gaat om algemeen aanvaardbare methoden op basis van objectieve en verifieerbare gegevens. Bijvoorbeeld het uitvoeren van een taxatie

²⁴ VNG.nl instrumentarium middenhuur

voor de te vestigen bestemming door een onafhankelijke deskundige voordat de transactie tot stand komt.

Sociale woningbouw specifieke uitzondering

Voor sociale woningbouw kan hierop een uitzondering gelden, omdat dit diensten van algemeen economisch belang betreffen (DAEB). Hiervoor gelden de zogenaamde criteria naar aanleiding van de zaak Altmark²⁵

- De openbare dienst moet duidelijk zijn omschreven als taak van de onderneming
- De compensatie moet objectief en transparant zijn
- De compensatie is alleen van toepassing op de 'onrendabele top'

Conclusie

Voor financiële regelingen (zoals grondprijs, subsidie en overige) geldt dus als ze openbaar zijn en de overheid heeft gehandeld zoals een particuliere marktpartij in een vergelijkbare situatie had gedaan ('Market Economy Operator' Principle). Voor sociale woningen is hierop een uitzondering gemaakt omdat dit diensten zijn van algemeen economisch belang (DAEB), mits voldaan wordt aan de zogenaamde Altmarkcriteria.

Kortom, als de regeling openbaar toegankelijk is, publiekrechtelijk geborgd en alleen op dat deel van toepassing is dat de 'onrendabele top' representeert is er geen sprake van staatssteun.

²⁵ European Commission, 2005b; ICER, 2005:

1. De begunstigde onderneming moet daadwerkelijk belast zijn met de uitvoering van de openbare dienstverplichting en die verplichting moet duidelijk omschreven zijn.
2. De parameters op basis waarvan de compensatie wordt berekend, moeten vooraf op objectieve en doorzichtige wijze worden vastgesteld.
3. De compensatie mag niet hoger zijn dan nodig om de kosten van de uitvoering van de openbare dienstverplichting geheel of gedeeltelijk te dekken, rekening houdend met de opbrengsten alsmede een redelijke winst uit de uitvoering van die verplichtingen.
4. Wanneer de keuze niet is gemaakt in het kader van een openbare aanbesteding, moet het bedrag van de compensatie worden vastgesteld aan de hand van de kosten die een gemiddelde, goed beheerde onderneming die zodanig met middelen is uitgerust dat zij aan de vereisten van de openbare dienst kan voldoen, zou hebben moeten maken om deze verplichtingen na te komen. Daarbij mag rekening worden gehouden met de opbrengsten en met een redelijke winst uit de uitoefening van verplichtingen van de onderneming.

Bijlage G: Opties instrumentarium

Ruimtelijk instrumentarium

| Maatregel | Instrument | Toelichting |
|---|-------------------------|--|
| Stuur op woonsegmenten en bouwensen via bestemmingsplan | Bestemmingsplan | Specifieke eisen opnemen over aandeel sociale woningen in bestemmingsplan (en mogelijk ook aantal/prijscategorieën), al dan niet in vervolg op anterieure overeenkomsten. |
| Benut transformatielocaties voor sociale woningbouw (bijvoorbeeld ook leegkomend winkelvastgoed en verzorgingshuizen) | Bestemmingsplan | Zet in op invulling van leegstaand vastgoed met sociale woningbouw. Daarbij kan het ook om een tijdelijke invulling gaan (bijvoorbeeld voor starters, met een maximale periode). |
| Gebruik doelgroepenverordening om sociale woningbouw af te dwingen | Doelgroepen verordening | De doelgroepenverordening vormt de wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen en heeft alleen betrekking op nieuwbouw. De verordening is van toepassing op sociale huur-, sociale koop- en middeldure huurwoningen. Voor alle woningcategorieën kan het aandeel worden vastgelegd en voor welke doelgroepen de te realiseren nieuwbouwwoningen bedoeld zijn. De doelgroepen worden mede bepaald aan de hand van inkomensgrenzen. Verder kan voor alle woningtypen worden bepaald welke prijsgrenzen en minimale oppervlakten (behorende bij prijsgrenzen) van toepassing zijn. |
| Leg afspraken vast in anterieure overeenkomsten (en vervolgens in regels in het bestemmingsplan) | Anterieure overeenkomst | Wanneer voor het bouwplan het bestemmingsplan moet worden gewijzigd, kunnen de afspraken uit de anterieure overeenkomst worden overgenomen in de regel(s) van het bestemmingsplan. |

| | | |
|--|---|--|
| Stel specifieke locatie eisen via het exploitatieplan | Exploitatieplan | In een exploitatieplan mogen ook regels over de uitvoerbaarheid van bestemmingen staan. Een exploitatieplan kan daarmee ook bepalingen bevatten over drie woningbouwcategorieën (waaronder sociale huurwoningen). In het exploitatieplan kan de gemeenteraad exact aangeven hoeveel van dit type woningen er moeten komen en waar die moeten komen. Eisen aan de woningbouwcategorieën in het exploitatieplan zijn alleen toegestaan als het bestemmingsplan al een regeling over de categorie bevat |
| Verminder eventuele extra eisen bovenop het Bouwbesluit | Bouwbesluit | Het is gemeenten in principe niet toegestaan om extra eisen te stellen bovenop het Bouwbesluit, maar dit komt in de praktijk (gemotiveerd) wel voor. Bijvoorbeeld waar het gaat om duurzaamheidsmaatregelen / energietransitie. |
| Pas verdichting vaker toe | Stedenbouwkundig plan / Bestemmingsplan | Zet in op optimaliseren van dichtheden, zoals clusteren/schakelen, stapelen, maar denk ook aan varianten zoals XS woningen. |
| Gebruik parkeernormen om de te realiseren woningen te sturen | Contracten | Er gelden verschillende parkeernormen voor verschillende bouwtypen. Voor bijvoorbeeld kleine woningen (<60m ²), sociale huurwoningen, studentenwoningen en serviceflats/ aanleunwoningen gelden lagere parkeernormen. |
| Zet in op bouwen in buiten- of groengebied toe (buiten BSD) | Stedenbouwkundig plan / Bestemmingsplan | Wanneer er aantoonbaar onvoldoende ruimte is binnen BSD, de mogelijkheid benutten om de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte buiten BSD te realiseren. |
| Programma Wonen in omgevingsvisie | Programma | Via het programma kan een gemeente een eis opnemen aan sociale woningbouw. Afhankelijk van vaststelling omgevingswaarden is dit meer of minder hard. Er zijn ook andere opties om sociaal afdwingbaar te maken via bijvoorbeeld een volkshuisvestelijk kader of verordening. |

Grondbeleid

| Maatregel | Instrument | Toelichting |
|--|-----------------------|---|
| Pas actief grondbeleid toe | Grondbeleid | Actief grondbeleid houdt in dat de gemeente zelf de regie heeft bij de ontwikkeling. De gemeente voert de grondexploitatie uit. Hiervoor heeft de gemeente veelal zelf de grond in eigendom (of verwerft deze), is opdrachtgever voor het bouw- en woonrijp maken en geeft grond uit aan derden (bijvoorbeeld ontwikkelaars, particulieren (in de vorm van individueel of collectief particulier opdrachtgeverschap). |
| Gebruik een gedifferentieerde grondprijs | Grondbeleid | Hanteer residuele grondprijzen en actualiseer deze jaarlijks. Differentieer naar omvang /prijsklasse en locatie bijvoorbeeld. |
| Pas actief grondbeleid toe via Wet voorkeursrecht en onteigening | Grondbeleid | Een mogelijkheid om bijvoorbeeld incourant vastgoed (of koopwoningen) op te kopen en vervolgens om te vormen naar huurwoningen. |
| Stuur op kavelontwikkeling via tenders | Tenders | Via tender marktpartijen verleiden tot ontwikkeling van woningbouwlocaties, inclusief sociale woningbouw (spelregels opstellen) |
| Maak gebruik van grondruil | Grondruil | Bijvoorbeeld om grotere plots te realiseren en/of locaties te ruilen die beter geschikt zijn voor sociale woningbouw |
| Breid de planvoorraad uit | | Huidige planvoorraad lijkt onvoldoende om te voorzien in de behoefte. |
| Versnel de bouwproductie | Procedures versnellen | Zet in op snelst mogelijke procedures |

Woningvoorraad sociaal

| Maatregel | Instrument | Toelichting |
|---|--|-------------|
| Leg de minimale omvang sociale huurvoorraad vast | Prestatieafspraken / regionale afspraken | |
| Maak of herzie afspraken over het aantal te verkopen of te liberaliseren corporatiewoningen | Prestatieafspraken | |
| Ontwikkel als gemeente een eigen organisatie die woningen verhuurt en | Eigen woonbedrijf | |

| | | |
|--|-----------------------------------|--|
| beïnvloedt daarmee huurprijzen | | |
| Zienschijzen indienen bij verkoop (uitponden) van sociale huurwoningen | Prestatieafspraken / zienschijzen | Gemeenten voeren vooraf overleg met de woningbouwcorporaties over woningen die verkocht mogen worden. Daarbij wordt actief gebruik gemaakt van de mogelijkheid een zienschijze in te dienen. |
| Opheffen Koopgarant | Prestatieafspraken | Mogelijkheid om sociale koop te stimuleren. |
| Opheffen niet-DAEB bezit | Prestatieafspraken | Omzetten van niet-DAEB in DAEB bezit. Let wel; beperkt de middenhuur en eventuele doorstroming |
| Vergroten actieve corporaties in gemeente | | Meer corporaties verleiden om te investeren in bezit in gemeente, om zo ontwikkeling van sociale woningen te versnellen |

Financiële instrumenten / arrangementen

| Maatregel | Toelichting |
|---|---|
| Stel fondsen in voor (sociale) woningbouw | Gemeente stelt gelden beschikbaar in het kader van ontwikkeling van sociale woningbouw. Een fonds kan ook worden gevuld met behulp van ontwikkelrechten voor ander type woningen (zie ook gemengd woonfonds). |
| Transitie exploitatie | Het komt bij de transitie van complexe locaties voor dat gebouwen lange tijd leeg staan of grote kavels in het stedelijk (of bebouwd) gebied lang braak liggen, voordat ze in aanmerking komen voor (her)ontwikkeling. Met behulp van een tijdelijke exploitatie van de grond (tex) of van opstallen (trex) kunnen toch opbrengsten worden gegenereerd, vooruitlopend op een eventuele definitieve (her)ontwikkeling. Bovendien wordt verder verval tegengegaan en zijn rentekosten vergoed. |
| Gemengd woonfonds | Bij een gemengd woningfonds gaan corporaties (of Woonbedrijf) en institutionele of particuliere beleggers een samenwerking aan. Er wordt op basis van het woningbezit van de corporaties een portefeuille opgesteld van woningen van boven de liberalisatiegrens. In ruil voor het inbrengen van de woningen krijgen de corporaties zowel aandelen als cash. De beleggers (en mogelijk financiers) brengen eigen en/of vreemd vermogen in en krijgen hiervoor aandelen. Corporaties kunnen door middel van fondsvorming een gedeelte van hun eigen vermogen liquide maken, wat ze kunnen inzetten om te investeren in (het onderhoud van) sociale huurwoningen en om de verhuurdersheffing te voldoen. Fondsvorming is interessant voor beide partijen, |

| | |
|---|--|
| | <p>aangezien de corporatie betrokken blijft bij het vastgoed, gemengde wijken ontstaan qua inkomensniveau en kan meedelen in toekomstig rendement en de belegger het risico van de woningen kan delen met de corporatie.</p> |
| <p>Taks Increment Financing (TIF) (experimenteel)</p> | <p>Bij Taks Increment Financing (TIF) worden publieke gelden (via OZB belasting) lokaal geïnvesteerd in (her)ontwikkelingsprojecten die zonder overheidsingrepen niet kansrijk zijn. Dit arrangement verlangt een zeer actieve houding van de overheid. De investering zorgt voor een verhoogde aantrekkelijkheid, wat leidt tot meer private ontwikkeling. Dit leidt tot extra belastinginkomsten die gedurende het proces worden gebruikt als input. Daarmee bedruipt het project zichzelf als het ware. Dit systeem is gangbaar in de VS en Engeland, en in Nederland maakt Nijmegen er gebruik van.</p> |
| <p>Portfolio's maken</p> | <p>Het instellen van een 'portfolio (sociale) woningbouw' zou een regeling kunnen behelzen van meerdere marktpartijen waarin (her)ontwikkelingsprojecten ondergebracht worden, om zowel de kapitaalbehoefte als de opbrengsten meer te stroomlijnen. Binnen de regeling worden financiële tegenvallers van het ene project opgevangen door de inkomsten van andere projecten. Het is een methodiek om via gecombineerde projecten efficiency- en schaalvoordelen te behalen. Publieke partijen bakken pakketjes met transformatie en nieuwbouwprojecten af, waar diverse marktpartijen op kunnen inschrijven. Hierbij kunnen ook kleinere projecten worden gecombineerd en daarmee ook de mogelijkheid voor realisatie van sociale woningbouw (35%) worden vergroot.</p> |
| <p>Wijkontwikkelings maatschappij (WOM) opzetten</p> | <p>Een WOM (Wijk Ontwikkelmaatschappij) (of een subregionale variant) is een regeling van meerdere woningcorporaties en/of andere private marktpartijen waarin herstructureringsprojecten in de woningbouw ondergebracht worden in één vereveningsarrangement (vergelijkbaar met herverkaveling), om zowel de kapitaalbehoefte als de opbrengsten meer te stroomlijnen. In de portfolio van de WOM kunnen financiële tegenvallers van het ene project opgevangen worden door de inkomsten van andere projecten. Het is een methodiek om via gecombineerde projecten efficiency- en schaalvoordelen te behalen. Hierbij kan het ook gaan om constructies met verdichten, verbeteren en toevoegen van nieuwe (sociale) woningen.</p> |
| <p>Benutten van subsidieregelingen</p> | <p>De provincie heeft aangegeven haar instrumenten te willen inzetten om de financiële belemmeringen te verkleinen bij het realiseren van meer sociale woningen. Voorbeelden zijn de subsidieregeling sociale woningbouw regio Rotterdam en de</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>Knelpuntenpot. Daarnaast biedt de provincie de Vliegende Brigade aan om gemeenten te ondersteunen bij het versnellen van woningbouwprojecten. De gemeente Rotterdam heeft daarnaast toegezegd een financiële bijdrage te leveren vanuit de Regiodeal Rotterdam Zuid.</p> |
|--|---|

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1500 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensing en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al bijna 70 jaar.

Contactgegevens

Rivium Westlaan 72
2909 LD CAPELLE A/D IJSSEL
Postbus 8590
3009 AN ROTTERDAM
T. 06 25778454

www.anteagroup.nl

Copyright © 2021

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.