stec groep

Handreiking Betaalbaarheid

Overzicht van het instrumentarium



Stec Groep

Esther Geuting & Arlinde Dul
1 december 2022

stec
groep

Inhoud

- Inleiding
- De essentie
- Doel van de handreiking
- Overzicht van het instrumentarium
- Inzet instrumenten
- Hoe nu verder?

stec
groep

De essentie

stec
groep

Samen maakt sterker!



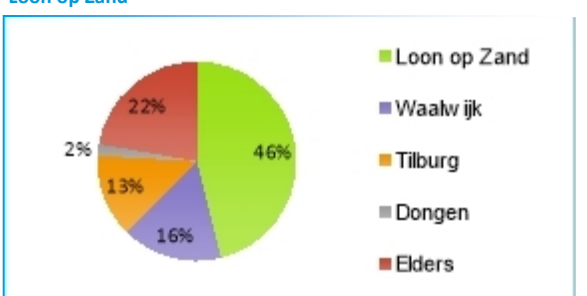




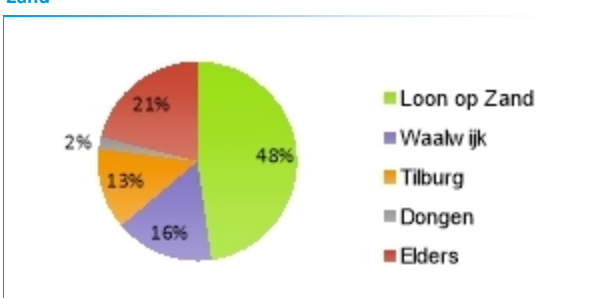
Verhuizingen grotendeels binnengemeentelijk

- Van het totaal aantal inkomende verhuizingen over de periode 2011-2021 in de gemeente Loon op Zand was ongeveer de helft binnengemeentelijk (46%).

Top herkomstgemeenten verhuisde personen naar gemeente Loon op Zand



Top herkomstgemeenten verhuisde personen uit gemeente Loon op Zand



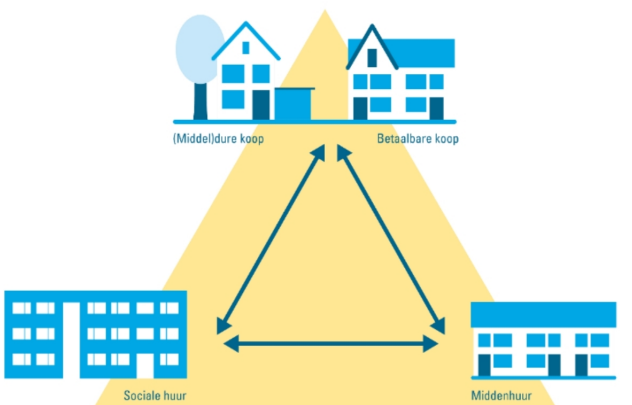
Bron: CBS (2022), cijfers 2011-2021. Bewerking: Stec Groep (2022).

stec
groep

Doel van de handreiking

stec groep

Gouden driehoek





- Handreiking biedt een **algemeen** overzicht.
- Hoe woningen betaalbaar en beschikbaar maken en houden?

stec
groep

Overzicht van het instrumentarium

stec groep

Een overzicht

Bestemmingsplan

Omgevingsvergunning

Bijvoorbeeld:

- Bouwvlak, omvang, aantallen, et cetera
- Gebruik van woningen met meer dan één huishouden
- Percentages woning-categorieën

Huisvestingswet (2014) + Wabo

(vergunning op grond van) Huisvestingsverordening

Bijvoorbeeld:

- Opkoop-bescherming
- Urgentie-volgorde
- Toewijzing woning

Wijzigingen in woningvoorraad vergunningplichtig stellen (bijv. onttrekken, samenvoegen, splitsen, kamerverhuur, toeristische verhuur).

Aanvullend:

Contractuele verplichtingen
(o.a. zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding)

- Doelgroepen-verordening
- Anterieure overeenkomst
- Exploitatie-plan

stec
groep

Overzicht

1. **Planologische en beleidsinstrumenten:**
    - In bestemmingsplan (restricties) of verordening (fonds).
2. **Vergunnen op grond van huisvestingsverordening:**
    - Huisvestingsverordening als kapstok voor o.a. opkoopbescherming, toewijzing eigen inwoners en woningsplitsen.
3. **Contractuele verplichtingen en overeenkomsten:**
    - Vooral privaatrechtelijk van aard.
4. **Koop- en financieringsconstructies**
    - VOV (verkoop-onder-voorwaarden) interessant, maar vraagt om zorgvuldige afweging en voorbereiding.
5. **Grond(prijs)beleid**
    - Ondersteund aan instrumentarium.

stec
groep

Inzet instrumenten

stec groep

Iedere marktsituatie vraagt om eigen afweging…

Afweging:

- In welke marktsituatie zitten we?
- Schaarste aan te tonen?
- Wat is dan de oorzaak?
- Noodzakelijkheid & geschiktheid en proportionaliteit
- Belangrijke aanvullende overweging: doelmatigheid van uw inzet



stec groep

..waarbij ieder instrument eigen effectiviteit kent…

Tabel: Globale beoordeling mogelijkheden ter bevordering van betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen voor lage en middeninkomens

Instrument	Betaalbaar maken	Betaalbaar houden	Beschikbaar maken	Beschikbaar houden
Restricties uit- en opbouwmogelijkheden in BP				
Percentages woningbouwcategorieën in BP				
Vereveningsfonds				
Toewijzen eigen inwoners				
Opkoopbescherming				
Woningsplitsen reguleren				
Zelfbewoningsplicht				
Anti-speculatiebeding				
Anterieure overeenkomst				
KoopGarant				
KoopSmarter				
Koopstart				
Starterslening				

stec groep

… en een eigen benodigde inspanning

Tabel: Afweging instrumenten naar (mate van benodigde) inzet gemeente

Instrument	Markt- of schaarste-onderzoek	Visie-vorming	Op- en vaststellen	Vergunnen	Monitoren	Handhaven	Financieel	Inzet in tijd
Restricties uit- en opbouwmogelijkheden in BP	Niet verplicht	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	€	+
Percentage woningbouwcategorieën in BP	Ja, verplicht	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	€€	++
Vereveningsfonds	Niet verplicht	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	€	+
Toewijzen eigen inwoners	Niet verplicht	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	€	+
Opkoopbescherming	Ja, verplicht	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	€€€	++
Woningsplitsen reguleren	Ja, verplicht	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	€€	++
Zelfbewoningsplicht	Ja, verplicht	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	€€	++
Anti-speculatiebeding	Ja, verplicht	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	€€	++
Anterieure overeenkomst	Niet verplicht	Ja	Ja	Nee	Ja	Ja	€	+

stec
groep

Hoe nu verder?

stec groep

Een schot in de roos?

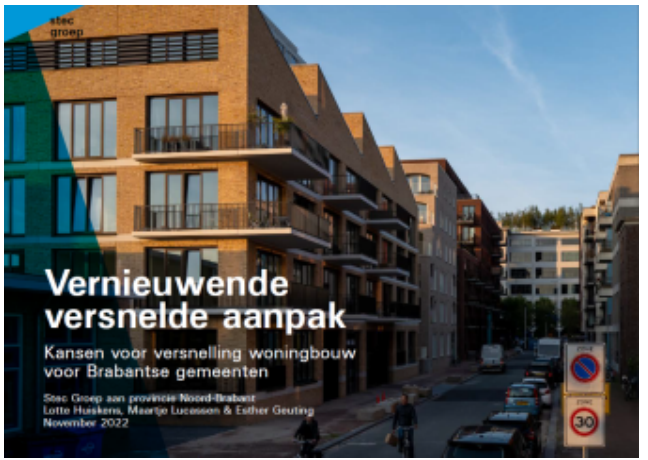
- Is het instrument (of de combinatie van instrumenten) doeltreffend, doelmatig en rechtmatig?
- Passend bij de lokale situatie en mogelijkheden?
- Zijn er alternatieven?





stec groep

Ook aandacht voor versnellen



Tabel 1: Overzicht oplossingsrichtingen per fase, uitgesplitst naar partijen

	INITIATIEFFASE	PROCEDUREFASE	REALISATIEFASE
Gemeente	• Visie op wonen • Gemandateerde organisatie • Prioriteren van projecten • Intake- en omgevingstafel • Delegatiebesluit • Actief grondbeleid (zoals Wvg)	• Standaardiseren processen en toetsing • Veegplan • Crisis- en herstelwet	• Realisatietermijnen • Bouwplichten • Anterieure overeenkomst • Posterieure overeenkomst • Wvg/Onteigenen
Samen	• Kaders plan vastleggen • Haalbaar projectplan • 100 dagen-aanpak • Gestandaardiseerde bundels • Versnellingstafel	• Coördinatieregeling • Kaders vasthouden	• Vergunning in één dag (bijvoorbeeld werken met gestandaardiseerde bundels)
Marktpartijen	• Invulling kaders • Bestemmingsplan voorbereiden • Omgevingsdialoog voeren	Opstellen van: • Bestemmingsplan • Masterplan • Beeldkwaliteitsplan	• Uitvoeren/bouwen • Conceptueel bouwen

Bron: Stec Groep, 2022.

stec
groep

Vragen?

Contact

026 751 41 00
info@stec.nl
Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem
Postbus 217, 6800 AE Arnhem
LinkedIn