Expertsessie gemeenteraad Soest

Johan Kraan

12 oktober 2023





Stadkwadraat

'slimme sommen, sterke strategieën'

- Advisering bij Gebiedsontwikkeling en Vastgoedontwikkeling
- Financiële beheersing van het ruimtelijke ontwikkelingstraject
- Strategie- en visievorming, investeringsbeslissingen, risicoanalyse, financieel management, procesversnelling.
- Jong team met ca. 20 professionals
- Gevestigd in De Bilt en Arnhem

Even voorstellen

- Johan Kraan
- Senior adviseur bij Stadkwadraat
- Werkzaam voor overheden en ontwikkelaars
- Uiteenlopende projecten zoals:
  - herstructureringslocaties, uitleglocaties, transformaties
  - Maar ook samenwerkingsvormen grondprijs beleid, etc.
  - Ook werkzaam voor Hart van de Heuvelrug





Bron: Philipp Silbernagl

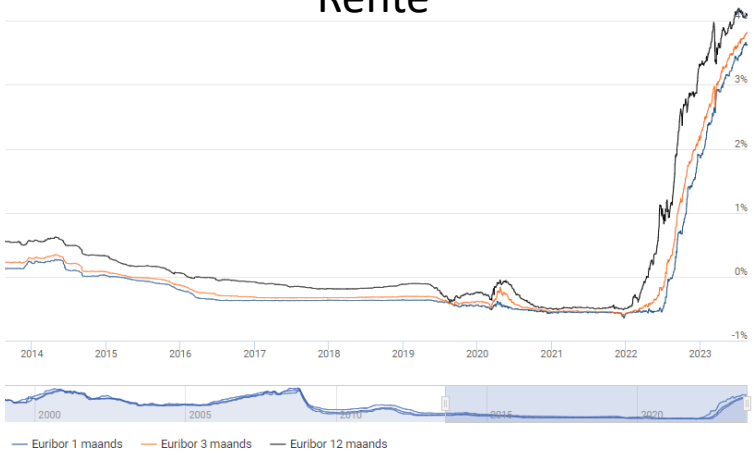
Reflectie per onderwerp

Discussienotitie expertsessie dd. 28-11-2023

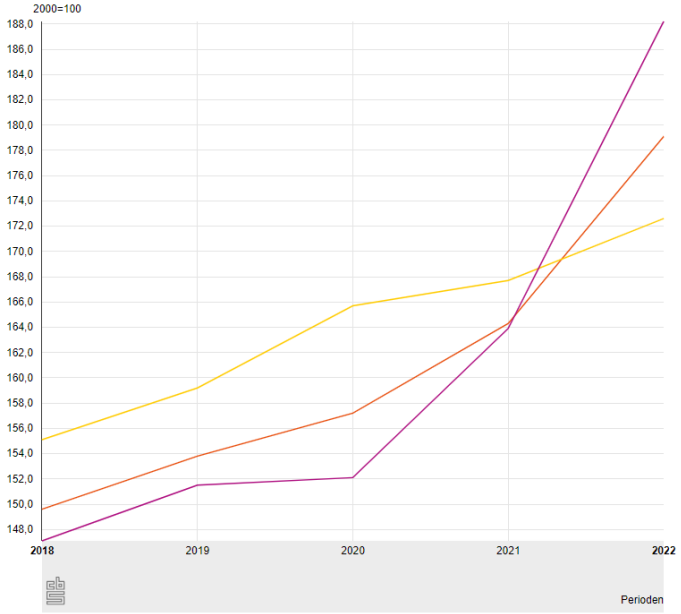
1. Financiële haalbaarheid en gemeentelijke kaders
2. Flexibiliteit en/of heldere kaders
3. Draagvlak voor woningbouw
4. Grondposities voor sociale huur

Financieel perspectief

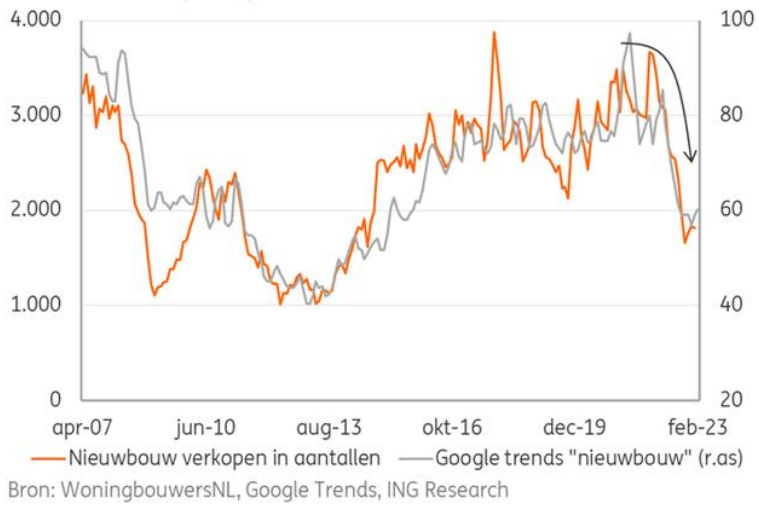
Rente



Bouwkosten



Nieuwbouw stagneert



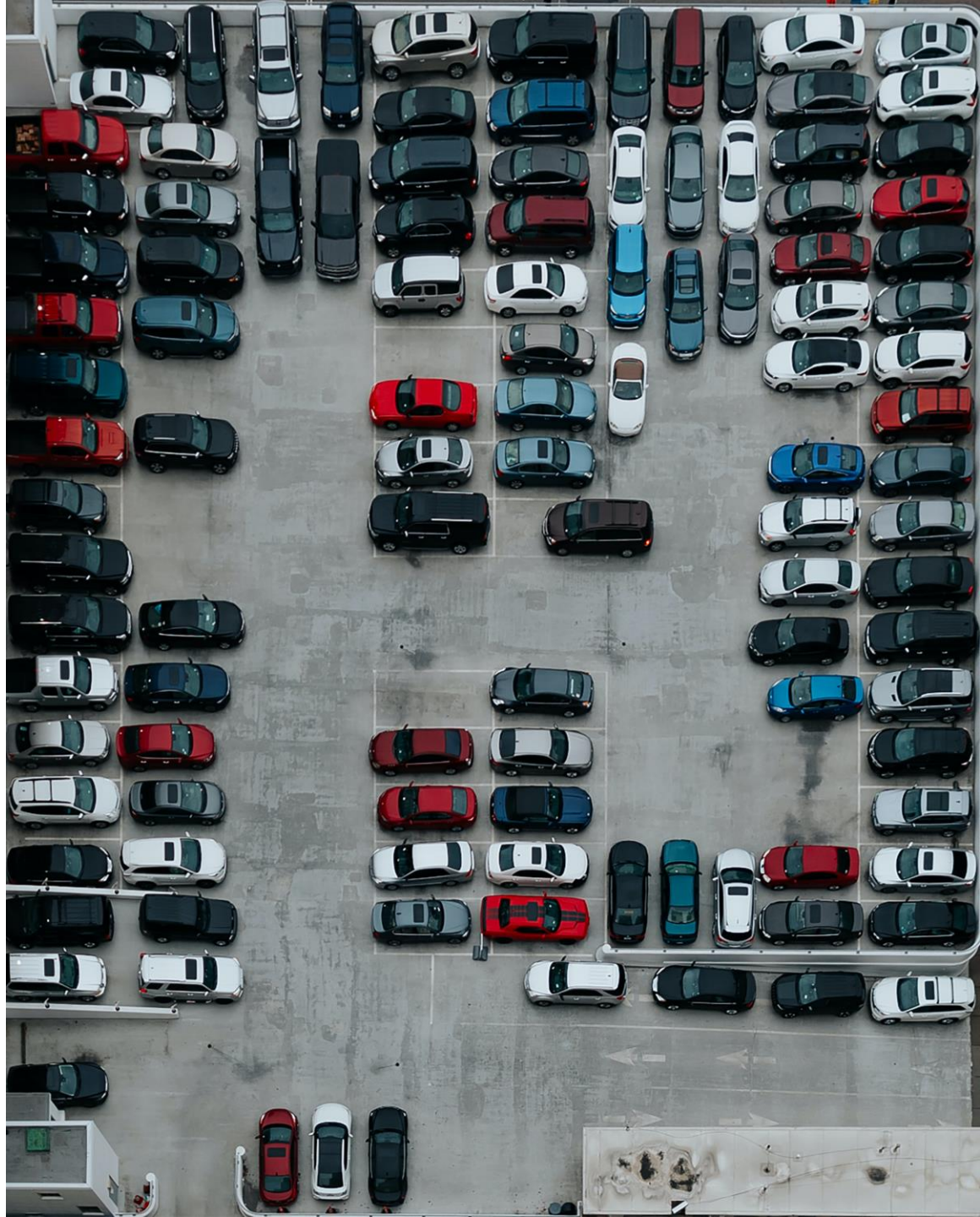
Bron: WoningbouwersNL, Google Trends, ING Research

stad kwadraat

1. Financiële haalbaarheid en gemeentelijke kaders

Leiden de gemeentelijke en landelijke kaders m.b.t. tot volkshuisvesting tot een financieel tekort en hoe zou je hier mee om kunnen gaan?

- Lange tijd (2015-2021) zat de markt mee:
  - Volop financiële ruimte voor nieuwe, scherpere beleidsambities zonder dat een plan onhaalbaar werd.
- In korte tijd:
  - Forse sterke stijging van de rente, bouwkosten
  - Daling van het vertrouwen van consumenten (extreme stijging van de onzekerheid).
  - Gevolg de bouw valt stil.
- Beleidsambities zijn niet de doorslaggevende factor maar de omstandigheden zijn dusdanig gewijzigd dat een heroverweging van bovenwettelijke ambities noodzakelijk is om de productie de komend 3-5 jaar op peil te houden.



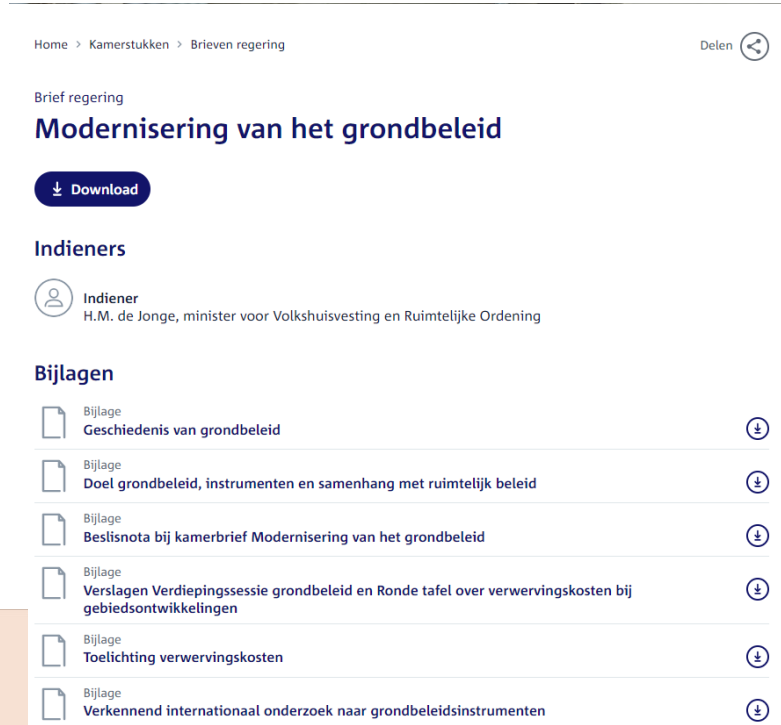
Financieel perspectief



MODERNISERING GRONDBELEID

Inhoud - brief Min VRO 19 juni 2023

- Regie op RO betekent ook optimaal gebruik maken van grondbeleid
- Brief richt zich op gebiedsontwikkeling / woningbouwontwikkeling
- Aanpak in drie sporen
  - Grond sneller beschikbaar en versnellen gebiedsontwikkeling
  - Grond moet goedkoper en publieke kosten moeten worden gedekt
  - Waardestijging van grond moet beter worden benut voor publieke doelen
- Uitvoeringsagenda



Home › Kamerstukken › Brieven regering

Delen

Brief regering

Modernisering van het grondbeleid

Download

Indieners

Indiener
H.M. de Jonge, minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Bijlagen

Bijlage
Geschiedenis van grondbeleid

Bijlage
Doel grondbeleid, instrumenten en samenhang met ruimtelijk beleid

Bijlage
Beslisnota bij kamerbrief Modernisering van het grondbeleid

Bijlage
Verslagen Verdiepingssessie grondbeleid en Ronde tafel over verwervingskosten bij gebiedsontwikkelingen

Bijlage
Toelichting verwervingskosten

Bijlage
Verkennend internationaal onderzoek naar grondbeleidsinstrumenten



19 juni 17:37

Woonminister De Jonge doorbreekt taboe: bouwgrond moet goedkoper

Martine Wolzak, Nelleke Trappenburg

In het kort

- Hugo de Jonge wil dat grondeigenaren zich minder rijk kunnen rekenen aan bouwgrond.
- De woonminister wil onder meer dat gemeenten eerder aan onteigeningsprocedures beginnen.
- En hij gaat een verkenning doen naar een belasting op de waardestijging van grond.



2. Flexibiliteit en/of heldere kaders

Veel belangen binnen de gemeentelijke beleidsdisciplines. Dit heeft soms een vertragend effect op de planvorming.

- Stel voor alle beleidsonderdelen een basis norm vast (bijvoorbeeld landelijke norm). En daarnaast aanvullende ambities
  - Heroverweging en flexibiliteit van de bovenwettelijke ambities hebben effect op korte termijn.
  - Heldere kaders en ambities kunnen effect hebben op de lange termijn

- Vastleggen priortering per ontwikkeling
  - Belangrijkste prioriteit
  - Overige ambities in het belang van de ontwikkeling

3. Draagvlak voor woningbouw

- Niet mijn expertise
- Toekomstige bewoners betrekken bij de participatie en besluitvorming





4. Grondposities voor sociale huur

Hoe kan de gemeente passende voorwaarden afdwingen voor sociale woningbouw en draagt actievere grondpolitiek hier aan bij

- Voorwaarden opnemen in grondbeleid zoals:
  - Instandhoudingstermijn
  - Minimale grootte van de woning,
  - Dit is privaatrechtelijk af te dwingen
- Effect:
  - Bij langere instandhouding in combinatie met minimale woninggrootte is een belegger/ontwikkelaar vaak veroordeeld op toegelaten instelling.

- Actieve grondpolitiek zorgt voor:
  - Regie over de ontwikkelende partij voor sociale woningen.
  - Echter financierbaarheid en risico ligt ook bij de gemeente
  - Afhankelijk van compensatie door duurder woningbouwprogramma en subsidies c.q. gemeentelijke bijdragen



4. Grondposities voor sociale huur

Hoe kan de gemeente passende voorwaarden afdwingen voor sociale woningbouw en draagt actievere grondpolitiek hier aan bij

- Financieren van betaalbare programma's
  - Incidentele subsidie regelingen
  - Gebalanceerde woningbouwprogramma's
  - Vooraf heldere kaders bij verwerving strategische gronden
  - Gemeentelijke bijdrage ter dekking van de onrendabele top van grondexploitaties

stad
kwadraat

