stec groep



Spijkers met koppen slaan

Afwegingskader instrumenten betaalbaarheid

15 mei 2023

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3
1.1 Aanleiding en uw vragen 3
1.2 Leeswijzer 3

2. Conclusies en adviezen 4
2.1 Blijf inzetten op privaatrechtelijke afspraken én verwerving van gronden 4
2.2 Zet het antispeculatiebeding in bij alle relevante overeenkomsten 4
2.3 Financieringsconstructies bieden perspectief in bestaande bouw, maar zijn soms ook ingrijpend 5
2.4 Stel een (regionale) huisvestingsverordening op 5
2.5 Ondersteun uw beleid ten aanzien van betaalbaarheid met gerichte samenwerking met woningmarktpartners 7

3. Typen afwegingen bij inzet instrumenten 9
3.1 Beoogd resultaat 9
3.2 Type ontwikkeling 10
3.3 Eigendomspositie 10
3.4 Effectieve instrumenten voor de opgave 10
3.5 Inzet, uitvoering en samenwerking 13

Wijzigingen in wet- en regelgeving 16
1.1 Wet versterking regie op de volkshuisvesting 16
1.2 Omgevingswet 17
1.3 Huisvestingswet 18

Instrumenten 19
2.1 Planologische beleidsinstrumenten 19
2.2 Vergunnen op grond van huisvestingsverordening 22
2.3 Contractuele verplichtingen en overeenkomsten 26
2.4 Koop- en financieringsconstructies 30
2.5 Grondprijsbeleid 36

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en uw vragen

Betaalbaarheid nog groter thema bij nieuwbouw door verwachte wet- en regelgeving
Gemeente Moerdijk wil met zo'n 37.300 inwoners in 2022 doorgroeien naar een 40.000+gemeente. Dit vertaalt zich in een bouwopgave van 2.700 woningen tot en met 2032. Voorop staat hierbij het vraaggericht bouwen. Dus bouwen voor de vraag van vandaag. Naar doelgroepen betekent dit een focus op woningen voor starters, doorstromers, mantelzorgers, senioren, spoedzoekers, arbeidsmigranten en statushouders. Met inwerkingtreding van de Wet versterken regie op de volkshuisvesting speelt betaalbaarheid een nog grotere rol. Streven is 30% sociaal bij nieuwbouw plus nog eens 40% in het middensegment. Vanuit maatschappelijk oogpunt speelt het behoud van woningen in het betaalbare segment net zo goed. Vooral met het vraaggericht bouwen in ogenschouw. Kwetsbare doelgroepen op de woningmarkt kunnen zo langjarig toegang krijgen tot het betaalbare segment.

Meer grip op het instrumentarium nodig
Met de woningbouwopgave en verwachte wijzigingen in wet- en regelgeving wil Moerdijk meer grip op het instrumentarium om woningen betaalbaar te maken en te houden. Zelfbewoningsplicht, starterslening, stimuleringslening, Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) en beperking van onzelfstandige huisvesting via het bestemmingsplan worden al ingezet. Is dit voldoende effectief voor de opgave? Of zijn andere maatregelen nodig? Om deze vragen te beantwoorden wil de gemeente Moerdijk zo concreet mogelijke handvatten met transparante afwegingen om te zorgen voor betaalbare en beschikbare woningen.

Transparante afwegingen met no-regret maatregelen
Voorliggend rapport geeft daarom een afwegingskader op maat met antwoord op:
- Wat kunt u als gemeente altijd doen, in geval van nieuwbouw?
- Wat is afhankelijk van een specifieke situatie, bijvoorbeeld wel of geen gemeentelijk grondeigendom?
- Welke instrumenten zet u in om bestaande woningen betaalbaar te maken, zonder rechten van eigenaren te schenden?
- Ook op projectniveau zijn er vragen: is er een onderscheid te maken in het instrumentarium dat passend is voor grotere of kleinere projecten?
- Hoe staan de instrumenten in verband met de groeiopgave naar een vitale 40.000+ gemeente?
- En wat betekenen recente wijzigingen en wet- en regelgeving voor (de toepassing van) het instrumentarium?

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 staan afwegingen op maat voor de gemeente Moerdijk. We geven in dit hoofdstuk advies over maatregelen die u altijd kunt inzetten en maatregelen die u extra in kunt zetten om de betaal- en beschikbaarheid te bevorderen in de Moerdijkse woningmarkt. Nut en noodzaak is dan wel vereist. In hoofdstuk 3 worden de verschillende typen afwegingen die u kunt maken verder toegelicht. Het biedt inzicht in de effectiviteit van instrumenten per situatie. Dit geeft een algemeen beeld en is nadrukkelijk niet toegespitst op Moerdijk. In de bijlagen vindt u achtergrondinformatie. Bijlage 1 gaat in op de impact van wijzigingen in wet- en regelgeving. Bijlage 2 is een verdieping op de instrumenten uit hoofdstuk 3.

2. Conclusies en adviezen

2.1 Blijf inzetten op privaatrechtelijke afspraken én verwerving van gronden

De Moerdijkse woningbouwopgave biedt kansen voor het creëren van een betaalbaar segment. We adviseren u de huidige proactieve aanpak op basis van situationeel en actief grondbeleid vast te houden zolang de nieuwbouwopgave speelt. Blijf ook inzetten op privaatrechtelijke afspraken bij particulier grondeigendom. De urgentie voor een betaalbare woningvoorraad is groot. Vooral als toegewerkt moet worden naar het streven van 30% sociaal en 40% middenhuur bij nieuwbouw onder de Wvrv.

Er zijn veel sturingsmogelijkheden als de grond in eigendom is van de gemeente. Dit biedt de mogelijkheid om aanvullende eisen te stellen bovenop de sturingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

Regie op de woningbouwopgave

Om meer regie op de woningbouwopgave te hebben, verwerft de gemeente Moerdijk al proactief gronden via de Wet voorkeursrecht gemeenten. Dat is een passende manier om meer zeggenschap te hebben in het realiseren van de betaal- en beschikbaarheidsopgave bij nieuwbouw, gecombineerd met het borgen van de fasering van de uitvoering.

Bij particulier grondeigendom zijn bestemmingsplanrestricties en aanvullende eisen ook mogelijk, maar komen deze in de praktijk moeizamer tot stand.[1]

2.2 Zet het antispeculatiebeding in bij alle relevante overeenkomsten

Zowel in uitgiftecontracten als in anterieure overeenkomsten liggen er koppelkansen met de invoering van een antispeculatiebeding. Een anterieure overeenkomst stelt de gemeente Moerdijk op voor de zelfbewoningsplicht (met een termijn van drie jaar). Afspraken met ontwikkelaars worden dus al gemaakt over het opnemen van zelfbewoningsplicht in de koopovereenkomst(en) van de woning(en). Een antispeculatiebeding geldt via dezelfde principes. Het tegelijkertijd opnemen van een antispeculatiebeding verbreedt de reikwijdte van de beschikbaarheid van

[1] Mogelijk is de anterieure overeenkomst strijdig met het principe dat de overheid geen instrumenten mag inzetten waartoe zij niet bevoegd is (détournement de pouvoir en tweewegenleer). Op dit moment ontbreekt jurisprudentie over de vraag of aanvullende afspraken in anterieure overeenkomsten opgenomen mogen worden (die niet publiekrechtelijk geborgd zijn). Het ministerie gaat er vanuit dat de anterieure overeenkomst deze mogelijkheden gewoon biedt. We raden aan volgens deze richtlijn te opereren en anterieure overeenkomsten te verrijken met aanvullende afspraken. De ervaring is dat woningmarktpartners hierin meegaan.

woningen, en is een no-regret maatregel bij alle nieuwbouw. We adviseren u ook een boetebeding te koppelen aan de zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding.[2]

2.3 Financieringsconstructies bieden perspectief in bestaande bouw, maar zijn soms ook ingrijpend

De sturingsmogelijkheden op betaalbaar en beschikbaar houden van bestaande woningen zijn minder waterdicht. Gemeente Moerdijk heeft al financieringsinstrumenten die toegepast worden in de bestaande bouw. Rondom betaalbaarheid speelt de starterslening een grote rol. Nadeel van de starterslening is dat de woning niet langjarig in het betaalbare segment blijft behouden. Één huishouden wordt in die zin geholpen. Na doorverkoop vervalt het effect van de maatregel. Bij deze eerste doorverkoop ontstijgt de woning (ceteris paribus) het middeldure segment.

Voor het op termijn borgen van de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen zijn er beperkt andere alternatieven. De opkoopbescherming is toepasbaar op de bestaande voorraad, maar is in feite een verhuurverbod voor woningen tot een bepaalde WOZ-waarde.[3] De woningen zitten in een prijssegment met aangetoonde schaarste of leefbaarheidsproblematiek. Daarmee voegt de opkoopbescherming feitelijk geen nieuwe betaalbare woningen toe. Voor opkoopbescherming moet schaarste aangetoond zijn in gebieden binnen de gemeente. Vervolgens vergt het optuigen van dit instrument relatief gezien veel inzet in tijd en geld. Een huisvestingsverordening moet worden opgesteld, een gegronde en uitgebreide onderbouwing voor het instrument moet uitgewerkt worden, vervolgens is handhaving een pre. We adviseren u daarom nadrukkelijk in te zetten op het creëren van betaal- en beschikbaarheid in de nieuwbouwopgave.

Verder raden we u aan de bestaande financieringsconstructies regelmatig te evalueren. Zo krijgt u inzicht in de werking en effectiviteit voor de opgave. U kunt dan gegrond besluiten nemen over het al dan niet verlengen van de starters- of stimuleringslening, en overwegingen maken rondom de inzet van meer ingrijpende maatregelen zoals de KoopGarant of de KoopStart.

2.4 Stel een (regionale) huisvestingsverordening op

Bij inwerkingtreding van de Wet versterken regie volkshuisvesting (Wvrv) is een huisvestingsverordening verplicht voor alle gemeenten. Dit is het gevolg van de verplichte urgentieregeling waarin doelgroepen gedefinieerd staan met voorrang bij toewijzing. Kwetsbare doelgroepen op de woningmarkt krijgen al extra aandacht in de gemeente Moerdijk door vraaggericht bouwen. Focus ligt hierbij op woningen voor starters, doorstromers, mantelzorgers, senioren, spoedzoekers, arbeidsmigranten en statushouders. Omdat aandachtsgroepen ook in de urgentieregeling een plek vinden, adviseren we u nu al voor te sorteren op de Wvrv. Tegelijkertijd biedt de huisvestingsverordening een kapstok voor vergunningsstelsels die in de toekomst ingezet kunnen worden. Denk aan instrumenten als opkoopbescherming, regulering toeristische verhuur, splitsen, onttrekken. Nut en noodzaak aantonen is dan wel vereiste. We signaleren dat dit het op voorhand geen gelopen race is dat u aan deze vereisten kunt voldoen.

Met deze adviezen komen we op de volgende pagina tot de twee matrices, met transparante afwegingen voor Moerdijk. In tabel 1 staan no-regret maatregelen. Deze instrumenten kunnen altijd, ongeacht de situatie. Tabel 2 zoomt in op instrumenten die extra ingezet kunnen worden bij

[2] Wanneer de toekomstige woningeigenaar niet voldoet aan de verplichtingen, dan moet de eigenaar een boete betalen aan de gemeente (bijvoorbeeld 10% van de aankoopsom). Bij een antispeculatiebeding speelt dit als de woning binnen de gestelde termijn doorverkocht wordt. Bij een zelfbewoningsplicht speelt dit als de eigenaar zelf niet in de woning woont. Handhaving is dan vereist.

[3] Voor de duur van vier jaar na aankoop van de woning.

de nieuwbouw (bij nut en noodzaak). Specifiek voor nieuwbouw omdat extra sturing in bestaande bouw momenteel beperkt mogelijk is in de gemeente Moerdijk (zie advies 2.3).

Tabel 1: No-regret maatregelen, wat altijd doen!

Situatie	Eigendom: Eigen grond gemeente	Eigendom: Geen eigen grond gemeente
Nieuwbouw	• **Antispeculatiebeding** • **Zelfbewoningsplicht**	• **Antispeculatiebeding** • **Zelfbewoningsplicht**
Overkoepelend	• Huisvestingsverordening	
Bestaande bouw	• **Starters- en stimuleringslening**. Bij starterslening: vooral bij compacte woningen interessant om verkoop met veel overwaarde te voorkomen.	• **Starters- en stimuleringslening.** Bij starterslening: vooral bij compacte woningen interessant om verkoop met veel overwaarde te voorkomen.

Bron: Stec Groep, 2023.

Tabel 2: Waar – bij nut en noodzaak - extra op inzetten bij nieuwbouw? *

Nieuw te bouwen woningen	Eigendom: Eigen grond gemeente	Eigendom: Geen eigen grond gemeente
Meer dan 5	• **Bestemmingsplanrestricties**: percentages woningbouwcategorieën • **Vereveningsfonds**	• **Bestemmingsplanrestricties**: percentages woningbouwcategorieën • **Vereveningsfonds**
Overkoepelend **	• Doelgroepenverordening	
Minder dan 5	• N.v.t.	• N.v.t.

Bron: Stec Groep, 2023. *Voor kleine en grote projecten gelden altijd de no-regret maatregelen uit tabel 1. De matrix in tabel 2 is dus aanvullend en optioneel. ** Doelgroepenverordening is nog tot 1 januari 2024 (ingangsdatum Omgevingswet) nodig voor het instrument percentages woningbouwcategorieën in het bestemmingsplan. Daarna is een doelgroepenverordening niet meer nodig, maar kunnen categorieën prijssegmenten direct worden

opgenomen in het bestemmingsplan (Omgevingsplan per 1 januari 2024) De doelgroepenverordening heeft betrekking op het direct sturen van welk type woningen moet worden gebouwd in een bepaald gebied.

2.5 Ondersteun uw beleid ten aanzien van betaalbaarheid met gerichte samenwerking met woningmarktpartners

We signaleren dat u naast de inzet van instrumentarium ook consequent de focus houdt op betaalbaarheid en beschikbaarheid in de samenwerking met woningmarktpartners. Dit heeft verschillende aspecten dit in dit advies aan de orde komen.

Prestatieafspraken basis om betaalbaarheid en beschikbaarheid te verbeteren

Allereerst benadrukken we de meerwaarde van het benutten van de prestatieafspraken met de woningcorporaties die in uw gemeente actief zijn. De prestatieafspraken zijn een jaarlijkse en vierjarige cyclus waarin woningcorporatie(s), gemeente en huurdersorganisatie(s) overleggen en afspraken met elkaar maken over de plannen voor het woningbeleid zijn voor het komende jaar. Bijvoorbeeld over nieuwbouw van sociale huurwoningen en middenhuurwoningen, toewijzing van woningen, het al dan niet uitponden van woningen of het gebruiken van arrangementen voor betaalbare koop (zoals de koopgarant). Het is belangrijk om de afspraken met woningcorporaties volgens de SMART-methode te maken, zodat de doelen écht behaald worden, door deze Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch en Tijdgebonden te maken. Door dit consistent en jaarlijks op tijd te doen, wordt het voor zowel de gemeente als de corporatie makkelijker deze ook daadwerkelijk te behalen.

De prestatieafspraken vinden een duidelijke basis in de gemeentelijke woonvisie. Vanuit dat perspectief is het belangrijk dat (bij de actualisering van) de woonvisie betaalbaarheid en beschikbaarheid een stevig onderdeel zijn, zodat deze thema's een duidelijker en meer concrete rol in de prestatieafspraken kunnen spelen. Daarnaast werken gemeenten in de praktijk ook vaak op een informele manier samen met corporaties. Zo kan er aandacht zijn voor het bekendheid geven aan de beschikbaarheid van een betaalbare huurwoningen in een bepaalde kern of buurt, voordat deze op het platform kome[4]. Ook kunnen bepaalde complexen voor starters worden gelabeld.

Afspraken over bouwproductie borgen met bouwplichten

Uw gemeente werkt overwegend met faciliterend grondbeleid. We signaleren dat gemeenten in actief en faciliterend beleid beter kunnen borgen dat de afgesproken woningbouwproductie niet alleen planologisch geborgd is (door deze vast te leggen in het bestemmingsplan en een omgevingsvergunning te verlenen), maar dat er ook een tijdstermijn voor de uitvoering aan verbonden wordt. Uit onderzoek van ons bureau blijkt dat slechts een deel van de gemeenten deze tijdstermijn contractueel vastlegt. Tegelijkertijd liepen de afgelopen jaren het aandeel harde plannen dat niet gerealiseerd werd in veel gemeenten op.

In onderzoek van ons bureau in opdracht van het Rijk concluderen we dat vooral kleine en middelgrote gemeenten het beschikbare instrumentarium rond bouwplichten en uitvoeringstermijnen beter kan gebruiken. Gemeenten die hier wel gebruik van maken en bindende afspraken in de Anterieure overeenkomst vastleggen hebben in de praktijk immers nauwelijks problemen met het uitblijven van de bouwproductie van harde plannen. Zie de volgende LINK voor meer informatie hierover en welke instrumenten in welke specifieke situatie in te zetten zijn.

[4] Een dergelijke informele werkwijze kunt u overigens ook met private marktpartijen afspreken

Actiever sturen op de financiële aspecten van de gebiedsontwikkeling

U merkt dat de financiële aspecten steeds meer aandacht vragen in het tot uitvoering brengen van plannen voor woningbouw. De huidige marktomstandigheden helpen niet: de rente is hoger dan we gewend zijn geraakt en verkoopprijzen dalen met enige vertraging, terwijl de bouw- en bijkomende kosten nog hoog zijn. Het is daarom belangrijk goed gebruik te maken van beschikbare financiële regelingen. Zo is de Woningbouwimpuls (WBI) speciaal bedoeld om bij te dragen aan financiering van een resterend onrendabel deel van de plannen ten behoeve van goedkope en middeldure woningen. Op dit moment is de zesde tranche van de WBI in voorbereiding. Het loket voor de WBI opent naar verwachting begin 2024. Insteek bij de zesde tranche is dat de WBI beter toegankelijk wordt voor kleinere gemeenten (zoals Moerdijk). Dit is geborgd in de regionale Woondeal-afspraken die het Rijk zijn gemaakt.

Als gemeente bent u de aanvrager van de WBI. Bovendien wordt van de gemeente verwacht dat deze 50% cofinanciering opbrengt van het aan te vragen bedrag. Bij de uitvoering mag u samenwerken met bijvoorbeeld woningcorporaties, bedrijven of organisaties en hen geld betalen ten behoeve van de uitvoering van de gebiedsontwikkeling. U moet als gemeente zelf opletten dat aan de staatssteunregels wordt voldaan. Zie ook de volgende LINK met meer informatie over de WBI.

Ook aandacht besteden aan de zorgvuldig kostenverhaal en verevening

Tot slot wijzen we erop dat gemeenten in de praktijk soms onzorgvuldig omgaan met het kostenverhaal op private partijen. Dit blijkt uit meerdere onderzoeken van ons bureau in de afgelopen jaren (deels nog ongepubliceerd in opdracht van het Rijk). Onder de Omgevingswet wordt het kostenverhaal wat aangepast. We signaleren dat dit een optimaal moment is om uw beleid ten aanzien van het kostenverhaal en verevening tegen het licht te houden.

De Omgevingswet biedt drie mogelijkheden voor kostenverhaal en/of een vorm van een transitie- of compensatiefonds:

- **De klassieke mogelijkheden van kostenverhaal (in de AO).**
- **Er is een grondslag voor een overeenkomst over een vrijwillige financiële bijdrage aan de gebiedsontwikkeling (bij een wijziging van het omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit.)**
- **Er is een grondslag voor een afdwingbare financiële bijdrage toesneden op specifieke opgaven, zoals kwaliteitsverbetering en herstructurering.**

Daarnaast maken steeds meer gemeenten gebruik van vereveningsarrangementen. Naar schatting zo'n 40 tot 50 gemeenten hebben dergelijke arrangementen en we verwachten dat dit de komende jaren zeer snel zal toenemen en de standaard gaat worden. Er zijn zowel publiekrechtelijke arrangementen als privaatrechtelijke arrangementen in dit soort verevening, zie ook de uitwerking van dit instrument op pagina 21.

3. Typen afwegingen bij inzet instrumenten

Er zijn drie typen afwegingen om de betaal- en beschikbaarheid van woningen te verbeteren. We behandelen ze per paragraaf.

3.1 Beoogd resultaat

Allereerst is het belangrijk om het doel voor ogen te hebben. Dus voor welk probleem zoekt u een oplossing? Vier type doelstellingen bij betaalbaarheidsinstrumenten onderscheiden we:

Tabel 3: Doelen om te behalen bij de inzet van instrumenten

Resultaat	Toelichting
Betaalbaar maken	het creëren en bouwen van betaalbare woningen
Betaalbaar houden	het behouden van woningen in het betaalbare segment
Beschikbaar maken	duurdere woningen beschikbaar maken in het betaalbare segment
Beschikbaar houden	beschikbaar gemaakte woningen ook beschikbaar houden in het betaalbare segment

Tabel 4: Instrument naar doelstelling en mate van effectiviteit

Instrument	Betaalbaar maken	Betaalbaar houden	Beschikbaar maken	Beschikbaar houden
Bestemmingsplan				
Restricties uit- en opbouwmogelijkheden				
Percentages woningbouwcategorieën				
Verordening				
Vereveningsfonds				
Toewijzen eigen inwoners*				
Opkoopbescherming				
Woningsplitsen reguleren en stimuleren**				
Contractuele verplichting- of overeenkomst				
Zelfbewoningsplicht				
Antispeculatiebeding				
Anterieure overeenkomst				
Koop- en financieringsconstructies				
KoopGarant				
KoopSmarter				
KoopStart				
Starterslening				

Bron: Stec Groep, 2023.

Toelichting		
Effectief	Minder effectief	Niet effectief

3.2 Type ontwikkeling

De volgende afweging gaat over de type ontwikkeling. Belangrijke vragen hierbij zijn:

- Gaat het om nieuwbouw of bestaande bouw?
- Wat zijn de verplichte betaalbaarheidseisen waaraan (nieuwe) ontwikkelingen moet voldoen?
- Wat speelt er momenteel nog meer in het gebied? Zijn er koppelkansen met andere opgaven, zoals duurzaamheid en zorg?

3.3 Eigendomspositie

Vervolgens is het van belang de eigendomspositie binnen de ontwikkeling in kaart te brengen. De eigendomspositie bepaalt bij wet wat kan en niet kan. Onderscheid maken we tussen eigendomsposities binnen nieuw- en bestaande bouw. De sturingsmogelijkheden hieronder zijn vanuit het oogpunt van de gemeente.

Tabel 5: Eigendomsposities bij nieuw- en bestaande bouw

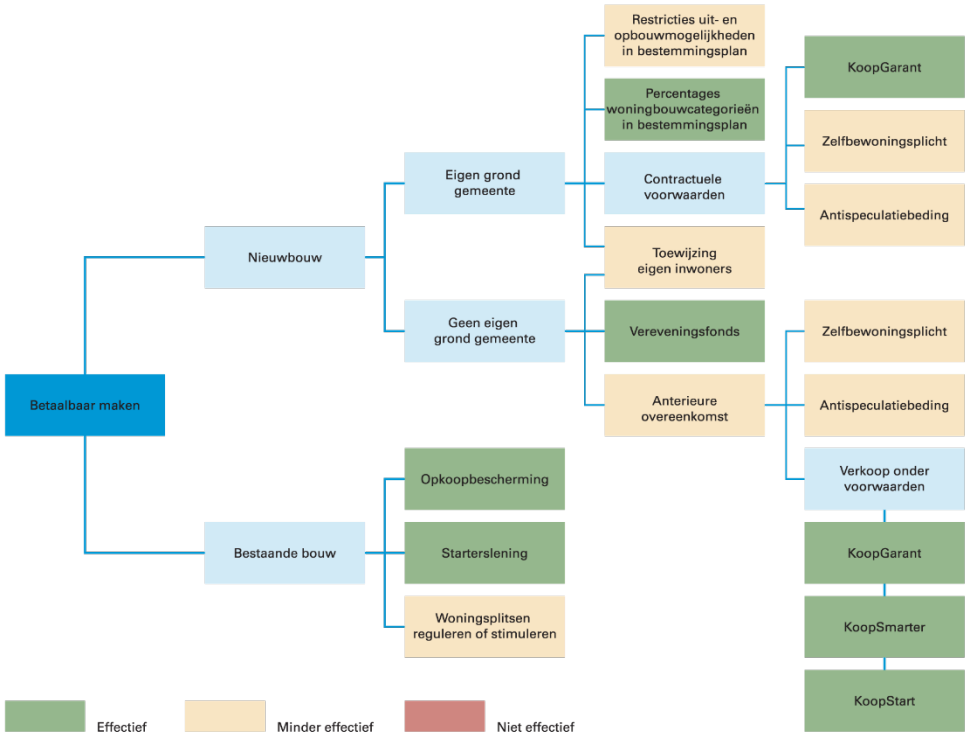
Situatie	Eigendom van	Type	Sturing	Toelichting
Nieuwbouw	Particulier	Grondeigendom	★★★	Via anterieure overeenkomsten
	Gemeente	Grondeigendom	★★☆	Extra eisen bovenop bestemmingsplan
Bestaande bouw	Particulier	Volledig eigendom	★☆☆	Paraplubestemmingsplan
		Erfpacht	★★☆	Afhankelijk van afkoopregeling canon
	Woningcorporatie	Volledig complex	★☆☆	Paraplubestemmingsplan
		Gespikkeld bezit	★☆☆	Paraplubestemmingsplan
	Gemeente	Volledig eigendom	★★★	Extra eisen bovenop bestemmingsplan

Bron: Stec Groep, 2023.

3.4 Effectieve instrumenten voor de opgave

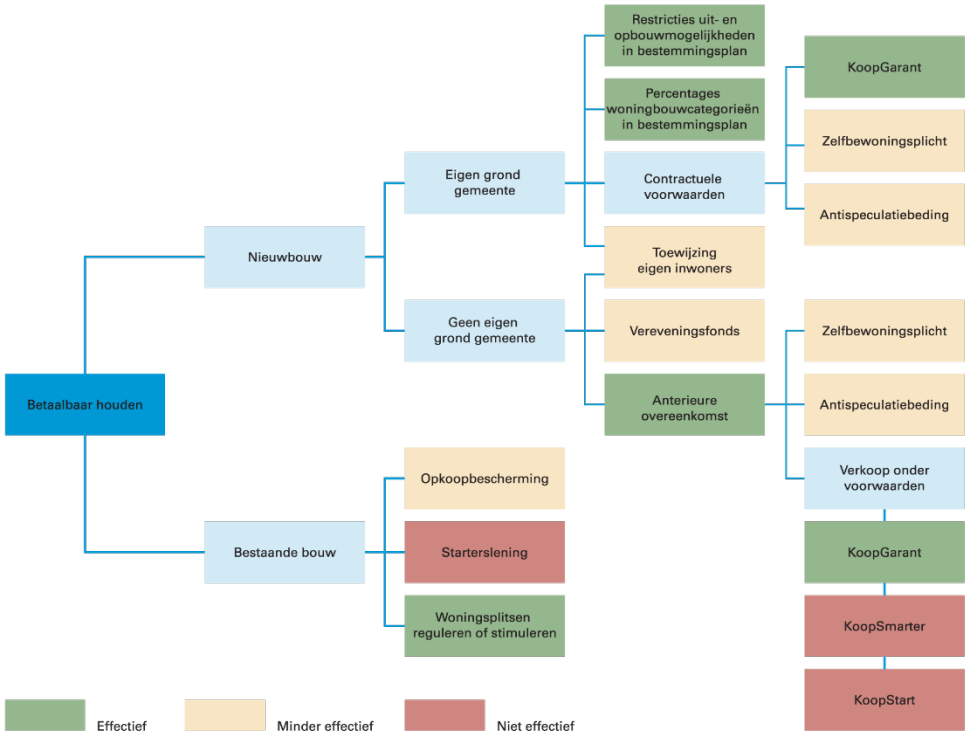
In de beslisbomen op de volgende pagina's staat een vertaling van de instrumenten naar situatie en eigendomspositie.

Figuur 1: Betaalbaar maken



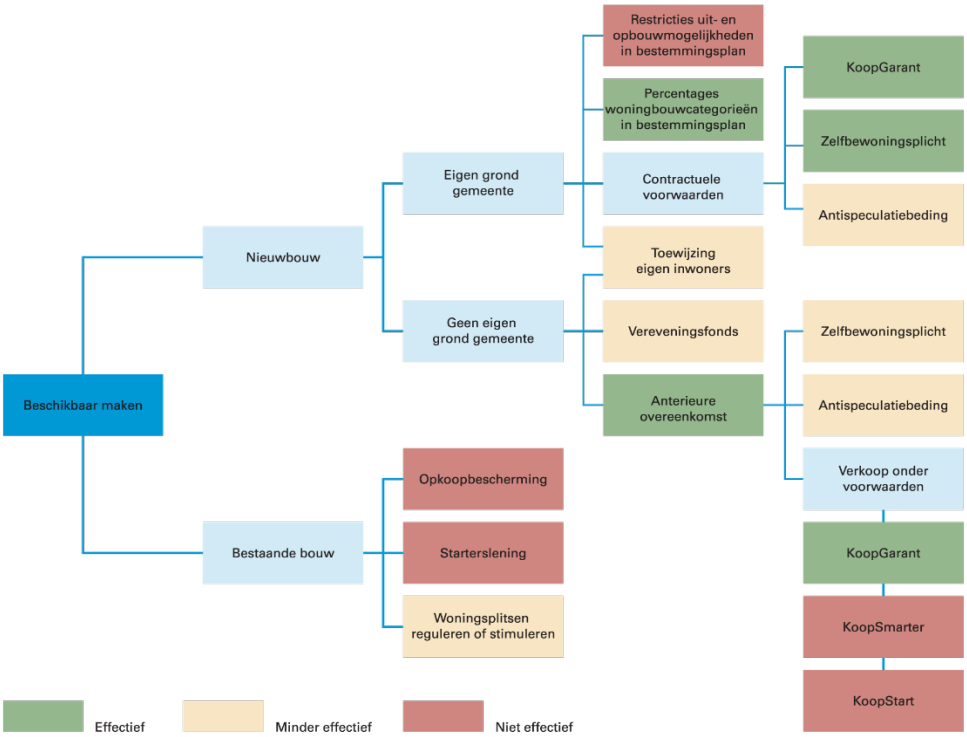
Bron: Stec Groep, 2023.

Figuur 2: Betaalbaar houden



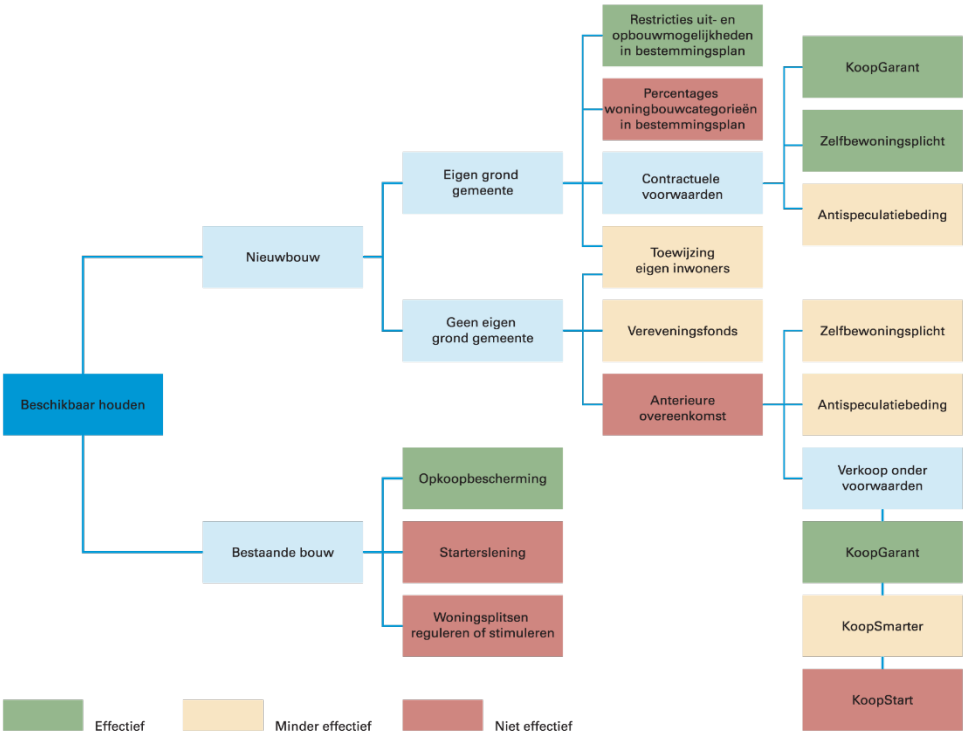
Bron: Stec Groep, 2023.

Figuur 3: Beschikbaar maken



Bron: Stec Groep, 2023.

Figuur 4: Beschikbaar houden



Bron: Stec Groep, 2023.

3.5 Inzet, uitvoering en samenwerking

Als bepaald is welk(e) instrument(en) effectief zijn voor de specifieke ontwikkeling is het belangrijk te beoordelen of het instrument haalbaar is. Hoe verhouden de voordelen en gewenste neveneffecten zich tot de nadelen en ongewenste neveneffecten? In de beschrijving van de instrumenten (vanaf pagina 18) komen deze effecten telkens terug.

Met name de instrumenten gekoppeld aan de huisvestingsverordening en vergunningenstelsels vragen wat dat betreft aandacht. Immers: voor deze instrumenten dient iedere vier jaar door middel van schaarsteonderzoek aangetoond te worden of het instrument nog nodig is. Daarnaast geldt dat vergunningstelsels vragen om actieve handhaving. Houd er dus rekening mee dat wanneer u dit type instrument gebruikt, het vraagt om meer menskracht op het vlak van wonen in de gemeente. Per instrument staat telkens benoemd wat er nodig is.



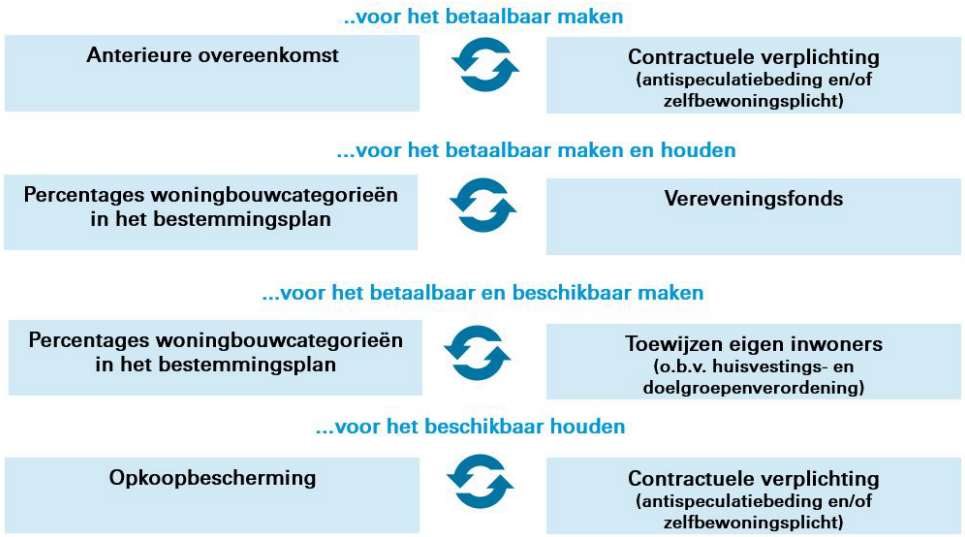
Vragen die hierbij gelden:
- **Kosten:** wat kost het instrument vanuit financieel,
- juridisch en capaciteitsoogpunt?
- **Uitvoering:** wie staat aan het roer en wie voert het uit?
- **Partners:** wie bij de uitvoering actief betrekken?

Zie bijlage 2 voor de inzet in kosten uitvoering en interessante partners per instrument.

3.5.1 Verdiepend: instrumenten ook in combinatie effectief

In de praktijk zien we dat combinaties van instrumenten een versterkend effect hebben. Het gaat om de onderstaande combinaties.

Figuur 5: Versterkende combinaties van instrumenten



Bron: Stec Groep, 2023.

Passende combinaties voor Moerdijk?
- **Combinatie 1:** Voor de gemeente Moerdijk is deze combinatie tussen anterieure overeenkomst en contractuele verplichtingen interessant. De gemeente zet al een zelfbewoningsplicht in voor drie jaar. Aanvullend kan daarbij een antispeculatiebeding opgenomen worden.
- **Combinatie 2:** Bij nieuwbouw kunnen percentages woningbouwcategorieën opgenomen om betaalbaarheid publiekrechtelijk vast te leggen.

- **Combinatie 3:** Gemeente Moerdijk heeft geen huisvestings- of doelgroepenverordening. De huisvestingsverordening wordt naar alle waarschijnlijkheid verplicht per 2024 (bij inwerkingtrede van de Wvrv). Hierop voorsorteren is wenselijk, waar mogelijk in regionaal verband. Door voor te sorteren op de nieuwe wet wordt de werklast verdeeld over een langere periode. Daarnaast kan de huisvestingsverordening een kapstok zijn voor toekomstige instrumenten. Denk aan instrumenten als opkoopbescherming, regulering toeristische verhuur, splitsen, onttrekken. De doelgroepenverordening is een instrument om direct te sturen op de nieuwbouwprogrammering in een bepaald gebied. Dit instrument is gekoppeld aan de Wro en vervalt met de inwerkingtreding van de Omgevingswet, dan kunnen gewenste woningtypen (typen, prijssegmenten) direct in het bestemmingsplan (omgevingsplan) worden opgenomen.
- **Combinatie 4:** Momenteel de minst interessante combinatie voor de gemeente Moerdijk. Significante schaarste is in 2021 niet aangetoond voor de sociale huur, koop en particulier (bron: Companen, zie toelichting in het kader hierna). Schaarste of leefbaarheidsproblematiek moet ten grondslag liggen aan de motivering om opkoopbescherming in te voeren.

Geen significante of structurele schaarste aangetoond in 2021

In 2021 heeft Companen een schaarsteonderzoek uitgevoerd voor de gemeente Moerdijk. Conclusie: er is geen significante schaarste in de sociale huur, koop en particuliere huur. Wel noemt Companen dat de druk in de sociale huur en koopmarkt kan toenemen aankomende jaren.

- Voor de toenemende druk in de **sociale huur** noemt Companen de volgende redenen: (1) jongeren kunnen geen koopwoning bemachtigen en zoeken daarom een woning in de sociale huur; (2) het aantal ouderen met een laag inkomen neemt toe. Mogelijk willen zij doorstromen vanuit hun koopwoning naar een huurwoning; (3) de ontwikkelingen van Logistiek Park Moerdijk en het industriepark kunnen voor een toenemende woonvraag zorgen.

- In de **koopsector** is het aanbod in Moerdijk relatief betaalbaar vergeleken met omliggende gemeenten. Wel neemt het betaalbare aanbod in omvang af. Hierdoor komen huishoudens met een middeninkomen moeilijker aan een woning. Overbieden speelt een grote rol. Verder kunnen de ontwikkelingen van Logistiek Park Moerdijk en het industriepark druk op het goedkope koopsegment uitoefenen.

Voorbeeld: antispeculatiebeding in Etten-Leur

In de nieuwbouwwijk Kloostervelden legt de gemeente Etten-Leur een antispeculatiebeding op bij starterswoningen. De gemeente wil starters zo de mogelijkheid bieden om de woningen voor een langere tijd in Kloostervelden te gebruiken. Het antispeculatiebeding geldt voor een periode van twaalf jaar. Wanneer de eigenaren de starterswoning binnen deze termijn verkopen, dan moet een boete betaald worden aan de gemeente en ontwikkelaar.

Let op: een antispeculatiebeding betekent niet dat de eigenaar hier zelf moet wonen. Dan is de combinatie met een zelfbewoningsplicht nodig.

Regionale huisvestingsverordening Zuid-Kennermerland/IJmond

Gemeenten in de regio Zuid-Kennermerland/IJmond hebben een regionaal afgestemde huisvestingsverordening vastgesteld. Per gemeente was lokaal maatwerk mogelijk. Doel van de regionale huisvestingsverordening is het creëren van een gelijk speelveld voor verhuurders, huurders en andere betrokken partijen op de woningmarkt.

Wijzigingen in wet- en regelgeving

1.1 Wet versterking regie op de volkshuisvesting

De Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) is als wetsvoorstel openbaar. Met de wet wil de overheid de regie op de volkshuisvesting herpakken. Kern van de Wvrv: meer grip op hoeveel, waar en voor wie er wordt gebouwd, dat er sneller gebouwd kan worden en dat kwetsbare mensen met urgentie een woning krijgen.

De Wvrv en de aanpassing van bestaande wet- en regelgeving moeten (lokale) overheden hiervoor het mandaat én het instrumentarium geven. De Wvrv betekent een regieverschuiving van markt naar overheid, maar ook een forse verschuiving binnen overheidsland.

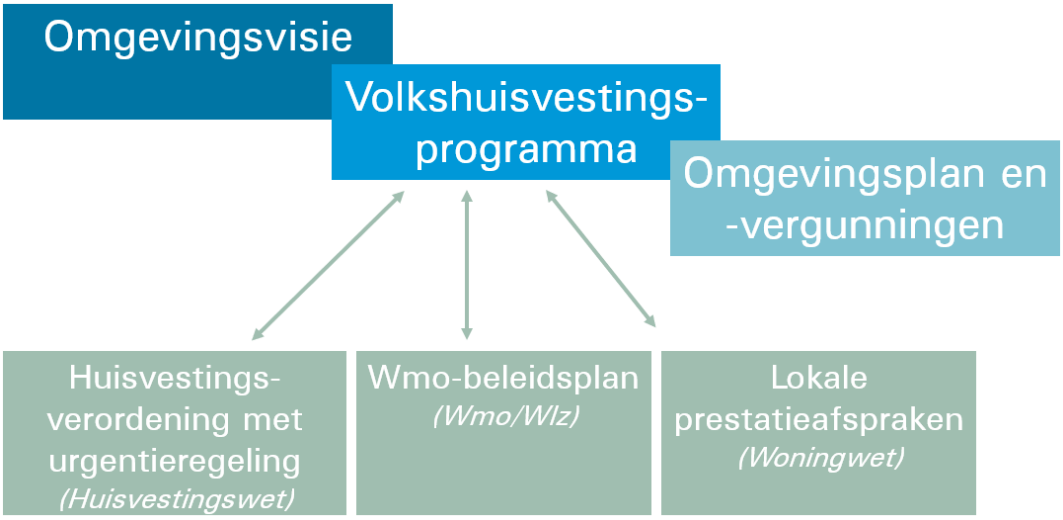
Figuur 6: Impact Wvrv op grofweg drie vlakken

	Toelichting
Regie	Regie wordt herpakt door het wijzigen van bestuurlijke rollen en processen. Onder andere is er een toename in afstemmingsmomenten en ingrijpmogelijkheden door provincie en Rijk. De sturingsmogelijkheden nemen daardoor top-down fors toe. De bewegingsvrijheid van gemeenten wordt ingeperkt.
Inhoud	Betaalbaarheid wordt van nog groter belang. Gemeenten krijgen een instrumentarium aangereikt om betaalbaarheid van de woningvoorraad te reguleren. Gemeenten zijn verplicht om kwetsbare doelgroepen (evenredig) te verdelen en urgenten met voorrang te huisvesten.
Uitvoering	Regie en beslissen is steeds meer top-down, terwijl de meeste uitvoeringsopgaven en -taken nog steeds bij gemeenten liggen. Sterker nog: dit takenpakket wordt met het Wvrv in potentie nog groter. Zo is monitoring van het functioneren van volkshuisvesting verplicht voor gemeenten, net als het opstellen van een huisvestingsverordening met urgentieregeling en kaders voor lokale prestatieafspraken. Het opstellen van een volkshuisvestingsprogramma is verplicht op gemeentelijk, provinciaal en nationaal niveau én er moet op regionaal en provinciaal niveau afstemming worden gezocht.

Bron: Stec Groep, 2023. Lees ons visiedocument hier.



Figuur 7: Structuur Wvrv voor gemeenten



Bron: Ministerie van BZK, 2023. Bewerking Stec Groep.

1.2 Omgevingswet

Ingangsdatum van de Omgevingswet is beoogd op 1 januari 2024. De wet heeft vooral impact op bestemmingsplanrestricties en de doelgroepenverordening.

Bestemmingsplanrestricties

Bij inwerkingtreding van de Omgevingswet worden alle geldige bestemmingsplannen van rechtswege overgezet naar één gezamenlijk plan: het Omgevingsplan. Bepaalde vergunningsverplichtingen uit het huidige stelsel kunnen bij de inwerkingtrede van de Omgevingswet vergunningsvrij worden. Voor de bestemmingsplanrestricties zoals in dit rapport staan genoemd, is een versoepeling waarschijnlijk niet van toepassing. Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet krijgen gemeenten de ruimte het Omgevingsplan verder uit te werken en aan te scherpen. Als een activiteit niet is toegestaan op basis van het Omgevingsplan, dan zijn er verschillende afwijkingsmogelijkheden. Zo zijn er binnenplanse- en buitenplanse mogelijkheden waarvoor een vergunning moet worden verleend. Bij de Omgevingswet heet dit een vergunning ‘omgevingsplanactiviteit’. Een andere mogelijkheid is het opstellen van een nieuw Omgevingsplan.

Doelgroepenverordening

De Omgevingswet biedt bij de inwerkingtreding de mogelijkheid om bepalingen uit de doelgroepenverordening over te nemen in het Omgevingsplan. Op welke manier de overname precies georganiseerd wordt is nog niet duidelijk, omdat er (beleids)ruimte is om dit als gemeente zelf vorm te geven. Verder dient een beleidsregel over te gaan in een Programma, denk aan een programma ‘volkshuisvesting’ (de nieuwe term voor de Woonvisie per 2024) of een programma ‘betaalbare woningen’. In dit programma kunnen gemeenten aangeven voor welke doelgroepen nieuwbouwwoningen in een bepaald gebied moeten worden gerealiseerd, bijvoorbeeld gekoppeld aan inkomenseisen. Het kan zowel gaan om goedkope en betaalbare huur- en koopwoningen, maar ook bijvoorbeeld om (collectief) particulier opdrachtgeverschap. Ook kan de gemeente een instandhoudingstermijn opnemen. Bijvoorbeeld een instandhoudingstermijn van 25 jaar. Echter op grond van de doelgroepenverordening kan niet geregeld worden of deze woningen ook daadwerkelijk bewoond worden door mensen die tot de

doelgroep behoren. Daar is de huisvestingsvergunning op grond van de Huisvestingswet voor bedoeld.

1.3 Huisvestingswet

Een herziening van de Huisvestingswet is beoogd. Het wetsvoorstel hiervoor is openbaar. Bij inwerkingrede van de herziening hebben gemeenten meer mogelijkheden om eigen inwoners voorrang te geven (bij het kopen of huren van een huis) boven mensen die woonachtig zijn buiten de gemeente. Daarnaast kunnen gemeenten met de nieuwe wet woningen toewijzen aan mensen met een cruciaal beroep. De definitie van een cruciaal beroep wordt bepaald door de gemeente. Te denken valt aan: leraren, verpleegkundigen en politieagenten.

Op basis van de huidige Huisvestingswet en de huisvestingsvergunning mogen gemeenten 50% van de beschikbare huurwoningen in de gemeente toewijzen op basis van een economische of maatschappelijke binding. Binnen die 50% mag de helft (dus 25%) worden toegewezen aan mensen met een lokale binding. Met inwerkingtreding van de nieuwe Huisvestingswet mogen gemeenten voor de gehele 50% bepalen hoe zij deze ruimte verdelen tussen mensen met een economische, maatschappelijke of een lokale binding. De gehele 50% zou dus ook toegewezen kunnen worden aan eigen inwoners van de gemeente (Bron: Rijksoverheid, 2022).

Ook onderdeel van de herziening is de mogelijkheid om naast huurwoningen ook koopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens toe te wijzen aan koopstarters. In de doelgroepenverordening uit het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 1.1.1 lid e) moet de prijsgrens van sociale koopwoning staan. Deze is maximaal € 355.000 in 2023 zoals volgt uit de Crisis- en Herstelwet. Er geldt een instandhoudingstermijn van minimaal één en maximaal tien jaar voor een sociale koopwoning. Aanvullend op de doelgroepenverordening heeft een gemeente een huisvestingsverordening nodig om sociale koopwoningen toe te wijzen. Het opstellen van de huisvestingsverordening en het instrument van toewijzen vereist motivatie van noodzaak, subsidiariteit en proportionaliteit. Dit kan op basis van een schaarste- of leefbaarheidsgrondslag.

Instrumenten

2.1 Planologische beleidsinstrumenten

Restricties uit- en opbouwmogelijkheden in het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan kan een gemeente restricties stellen aan de uit- en opbouwmogelijkheden woningen. Bestemmingsplan-technisch is geregeld dat de woningeigenaar geen uitbouwen en/of erkers kan aanbrengen. Ook kunnen de uiterste bebouwingsgrenzen en bouwhoogtes worden beperkt. Hierdoor blijft de uitbreidingsmogelijkheid van het woonoppervlak en de daarmee gepaard gaande waardestijging van een woning beperkt. Dit voorkomt een snelle ontstijging van het lage en middensegment door realisatie van een uit- of aanbouw.

Toepassing	Toelichting
Situatie	Nieuwbouw ★★★ Bestaande bouw ★☆☆
Aan het roer	Gemeente (uitvoering: ook gemeente)
Alternatief	• Sturen op maximale woonoppervlakten in bestemmingsplan. • Slimme ontwerpkeuzes, zoals rug-aan-rug woningen of kwadrantwoningen.

Impact	Toelichting
Juridisch	Vaststellen (paraplu)bestemmingsplan vereist. Procedure duurt minimaal 20 weken.
Financieel	Gemiddelde besteding tussen € 10.000 en € 20.000 voor opstellen (paraplu)bestemmingsplan.
Capaciteit	Opstellen, controleren en vaststellen (paraplu)bestemmingsplan. Inzet lager bij uitbesteding aan externen. Na vaststelling inzet nodig voor beoordeling principeverzoeken en aanvragen omgevingsvergunning.

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten en ongewenste neveneffecten
• Betaalbare koopwoningen worden langer in het segment behouden. Het instrument voorkomt dat de woningen een snelle prijsstijging doormaken door uitbreiden van het woonoppervlak.	• Staat noodzakelijke aanpassing van woning in de weg bij veranderende woonvraag, zoals gezinsuitbreiding. • In de bestaande voorraad is deze maatregel beperkt mogelijk omdat bestemmingsplanwijziging nodig is (wat kan leiden tot planschade).

- Sturingsmogelijkheid ontbreekt in beginsel voor vergunningsvrije maatregelen in het bestemmingsplan.

Percentages woningbouwcategorieën vastleggen in het bestemmingsplan

De gemeente kan in het bestemmingsplan percentages per woningbouwcategorie verankeren. Allereerst wordt de onderbouwing voor het bedienen of beschermen van specifieke doelgroepen in de gemeentelijke woonvisie vastgesteld. Vervolgens worden de geldigheid van de woningbouwcategorieën bepaald door een definiëring in de doelgroepenverordening. De categorieën bestaan uit sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, particulier opdrachtgeverschap en geliberaliseerde woningen voor middenhuur. De precieze definiëring van deze categorieën kan de gemeente zelf formuleren. De doelgroepenverordening regelt verder onder andere de doelgroepen en de prijzen en bevat daarmee een toelichting op het woningbouwprogramma. Tot slot worden de gewenste percentages per categorie verankerd in het bestemmingsplan.

Toepassing	Toelichting
Situatie	Nieuwbouw ★★★ Bestaande bouw ★☆☆
Aan het roer	Gemeente (uitvoering: ook gemeente)
Alternatief	Vereveningsfonds als alternatief of aanvulling.

Impact	Toelichting
Juridisch	• Op- en vaststellen doelgroepenverordening. Vereist tijd als gemeente deze nog niet heeft, anders herzien. • Vaststellen (paraplu)bestemmingsplan vereist. Procedure duurt ongeveer 20 weken.
Financieel	Gemiddelde besteding tussen € 10.000 en € 20.000 voor opstellen bestemmingsplan en extra kosten voor opstellen van de doelgroepen-verordening.
Capaciteit	Opstellen, controleren en vaststellen van de doelgroepenverordening en het bestemmingsplan. Inzet lager bij uitbesteding van beide aan externen. Na vaststelling inzet nodig voor beoordeling principeverzoeken en aanvragen omgevingsvergunning bij afwijken van het bestemmingsplan.

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Verplicht aandeel betaalbare woningen wordt aangewezen in het gebied. • Geeft gemeente een middel om (nieuwe) woningen voor lage en middensegment beschikbaar te houden. Moet minimaal x-aantal jaar zo beschikbaar blijven (ter aanvulling op bepalingen in het bestemmingsplan).	• Kan voor vertraging in het woningbouwproces zorgen wanneer de exploitatie niet uit kan bij nieuwe ontwikkelingen. • Optuigen doelgroepenverordening is vereist en kost tijd en geld. Dit geld ook voor het op- en vaststellen van het bestemmingsplan.

Vereveningsfonds

Een vereveningsfonds is een fonds waar opbrengsten van betaalbare en niet-betaalbare woningen worden verevend bij nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast belandt er een heffing in het fonds door de verplichtingen die voortvloeien uit het niet realiseren van sociale woningen in een bepaald programma. Deze ontvangen heffing kan worden benut door woningcorporaties om extra sociale huur in andere plannen te realiseren. Een vereveningsfonds is vaak in een gemeentelijke verordening geregeld. Belangrijke randvoorwaarden om een vereveningsfonds goed te laten werken zijn 1) dat het bedrag dat in het fonds landt aan moet sluiten bij het prijspeil waarin de woningen worden gerealiseerd, 2) dat er voldoende locaties beschikbaar moeten zijn waar sociale huurwoningen gerealiseerd kunnen worden en 3) dat de opgebouwde fondsen ook daadwerkelijk ingezet kunnen worden.

Toepassing	Toelichting
Situatie	Nieuwbouw ★★★ Bestaande bouw ☆☆☆
Aan het roer	Gemeente (uitvoering: woningcorporatie)
Alternatief	• Vereveningsarrangement gericht op ontwikkelaars. • Verevenen tussen twee plannen van dezelfde ontwikkelaar in dezelfde kern.

Impact	Toelichting
Juridisch	Opstellen van een verordening en een anterieure overeenkomst per project tussen gemeente en ontwikkelaar.
Financieel	Instandhouding van het fonds en overzicht houden van de gelden in het fonds, en dat er geschikte projecten zijn waar opgebouwde gelden in het fonds ook weer voor gebruikt kunnen worden. Programmeringsvraagstuk dat er in de gemeente jaar op jaar projecten met betaalbare woningen moeten zijn.

Capaciteit	Het optuigen van een verordening duurt enkele weken tot maanden. De inzet per anterieure overeenkomt is afhankelijk van het proces en de verstandshouding tussen gemeente en initiatiefnemer.

Voordelen	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Regie op uitvoering en administratie over het fonds en de ontwikkelingen van sociale huurwoningen.	• Er kan een kloof ontstaan tussen de prijs van het afkopen en de marktwaarde van de woningen bij opgaande markt.

2.2 Vergunnen op grond van huisvestingsverordening

Huisvestingsvergunning en toewijzing eigen inwoners

Het aanwijzen van woonruimte waarvoor een huisvestingsvergunning moet worden aangevraagd is geregeld in de huisvestingsverordening. Zonder deze vergunning mag de woonruimte niet voor bewoning gebruikt worden. Het doel van de huisvestingsvergunning is verdringing op de woningmarkt voorkomen zodat mensen met lagere inkomens daadwerkelijk in sociale woningen kunnen wonen. Toelating of toewijzing kan op basis van economische of maatschappelijke binding met de woonplaats (werkt of studeert in plaats of gemeente, mantelzorger, maatschappelijke beroepen) of op basis van passendheid en urgentie (inkomen, omvang huishouden, medische indicatie et cetera). Woningcorporaties dragen zorg voor deze toewijzing op basis van de prestatieafspraken. Op dit moment beschikt ongeveer de helft van de gemeenten over een
Huisvestingsvergunning (zie bijlage 1 voor verwachte wijzigingen in de Huisvestingswet).

Toepassing	Toelichting
Situatie	Nieuwbouw ★☆☆ Bestaande bouw ★★★
Aan het roer	Gemeente (uitvoering: woningcorporaties)
Alternatief	Gemeenten en corporaties kunnen afspraken maken zonder een grondslag in de huisvestingsverordening. Denk aan een anterieure overeenkomst of prestatieafspraken. Let op: als de Huisvestingswet 2014 wordt herzien is een huisvestingsverordening noodzakelijk.

Impact	Toelichting
Juridisch	Eenmalig opstellen van een huisvestings-verordening. Afspraken rondom informele informatievoorziening kunnen worden opgenomen in de anterieure overeenkomst
Financieel	Schaarsteonderzoek gemiddeld tussen € 5.000 en € 10.000 en huisvestingsverordening gemiddeld € 20.000.
Capaciteit	Opstellen huisvestingsverordening duurt enkele weken tot maanden. Inzet afhankelijk van het wel of niet uitbesteden aan externen. Bij uitbesteding gemiddeld 50 uur verspreid over een halfjaar. De inzet per anterieure

overeenkomst is afhankelijk van het proces en de verstandshouding tussen gemeente en initiatiefnemer.

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Urgente en cruciale gevallen bedienen. • Scheefwonden voorkomen. • Doorstroming in (sociale) huur- en koop segment stimuleren. • Sturen op passende woonruimte. • Handhaving door gemeente mogelijk door grondslag in huisvestingsverordening.	• Niet direct invloed op kwaliteit en kwantiteit van de woningen. • Borging noodzakelijk. Voor sociale koop: zowel een doelgroepen- als huisvestingsverordening nodig. Ook formele afspraken tussen gemeente en corporatie vastleggen in een huisvestingsverordening.

Opkoopbescherming

De opkoopbescherming is een verhuurverbod door de gemeente voor de duur van vier jaar na aankoop van een woning. Er kan afgeweken worden van dit verbod door het college van burgemeester en wethouders. Deze uitzonderingen zijn bepaald door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening. Denk hierbij aan: verhuur aan bloedverwanten/familie; verhuur van woningen die onderdeel zijn van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand; tijdelijk verhuur van gedeelten van woningen. De opkoopbescherming geldt vaak in afgebakende gebieden binnen een gemeente en reikt tot een bepaalde WOZ-waarde.

Toepassing	Toelichting
Situatie	Nieuwbouw ★★★ Bestaande bouw ★★★
Aan het roer	Gemeente (uitvoering: ook gemeente)
Alternatief	• Regeling rondom opkoopbescherming kan geregeld worden als kwalitatieve verplichting. • Mogelijk in combinatie met zelfbewonings-plicht en/ of antispeculatiebeding.

Impact	Toelichting
Juridisch	Een motivering met onderzoeksresultaten die de noodzaak van het instrument schetsen en een motivering dat het instrument noodzakelijk, geschikt en proportioneel is om het probleem te bestrijden.
Financieel	Ongeveer € 50.000 per jaar, waarbij schaarste onderzoek gemiddeld tussen € 5.000 en € 10.000 kost en het opstellen van een huisvestingsverordening gemiddeld € 20.000.
Capaciteit	Opzet van het instrument verschilt per gemeente. Gemiddeld wordt er 1,5 jaar gerekend. Denk aan de uitvoering van een schaarsteonderzoek, het opstellen van motivering, definitieve besluitvorming gemeenteraad, aanpassing legesverordening, verlenen van vergunning en handhaving op basis van meldingen.

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Opkoopbescherming maakt verhuur binnen bepaalde periode onmogelijk en voorkomt verdere transformatie van bestaande koop- naar huurwoningen • Gebiedsgericht in te zetten	• Afhankelijk van de lokale omstandigheden kan het nadelig zijn dat het aantal koopwoningen in de bestaande voorraad toeneemt ten koste van (verdere) afname van het aantal (vrije sector) huurwoningen. • De bouw van woningen kan achterblijven. Er is nu voor (veelal particuliere) investeerders geen mogelijkheid om rendement te realiseren ter financiering van de (nodige) bouw van woonruimte. • Kans op 'waterbedeffect', oftewel een overloop naar andere gebieden. Hierop mag niet op voorhand geanticipeerd worden.

Voorraadvergunning

Woningsplitsen is het (planologisch) splitsen van een bestaande woning in twee of meer nieuwe (zelfstandige) woningen. Als gemeente kan je bij woningnood splitsing stimuleren, maar als het al voldoende of zelfs te veel opgepakt wordt door de markt, kan reguleren van woningsplitsen gewenst zijn. Lees in de Handreiking woningsplitsing (bron: Stec Groep in opdracht van de provincie Gelderland) meer over de voor- en nadelen en ongewenste neveneffecten, bestaande instrumenten en voorbeelden over het stimuleren en reguleren van woningsplitsen.

Toepassing	Splitsen stimuleren	Splitsen reguleren
Situatie	Nieuwbouw ★★★ Bestaande bouw ★★★	Nieuwbouw ★★★ Bestaande bouw ★★★
Aan het roer	Gemeente (uitvoering: ook gemeente)	Gemeente (uitvoering: ook gemeente)
Alternatief	• Kruimelvergunningen mogelijk maken. • Splitsingseisen laten vieren • Soepele omgevingsvergunning-procedures. • Soepele parkeernomen.	• Regelen in (paraplu)-bestemmingsplan wonen. • Huisvestingsverordening. • Opnemen verhuurdersvergunning in APV. • Verhuurdersvergunning onder Wet goed verhuurderschap.

Stimuleren van woningsplitsen

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Meer woonruimte beschikbaar. • Kleinere woningen passen in huidige markt vaak beter bij de kleiner wordende huishoudens. • Bij een overschot aan woningen in dure segmenten kan splitsen de overschoten reduceren en bijdragen aan een beter betaalbare woningvoorraad. • Splitsen kan sociale componenten hebben. Bijvoorbeeld senioren die bij hun kinderen in een gesplitst huis wonen.	• Mogelijkheid op overschrijding van geldende parkeernormen door intensivering. • Bij splitsen naar woningen met een te klein gebruiksoppervlak bestaat kans op laagwaardige woningen. • Risico op illegale of ongewenste verhuur.

Reguleren van woningsplitsen

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Grip houden op de markt om leefbaarheidsissues te voorkomen en kwaliteit van woningen te borgen.	• Door deze toegenomen grip op de markt wordt marktwerking beïnvloed. Het kan investeringen en aanpassingen van woningen ontmoedigen en particulier initiatief tegenwerken. • Het gaat het creëren van woningen tegen.

2.3 Contractuele verplichtingen en overeenkomsten

Zelfbewoningsplicht

De zelfbewoningsplicht verplicht kopers van een huis er zelf in te gaan wonen. De gemeente legt deze zelfbewoningsplicht vast in een kettingbeding of een exploitatieplan. Voor een nader te bepalen periode na de verkoop moet de woning worden bewoond door de eigenaar. Periodes van drie tot vijf tien jaar zijn algemeen geaccepteerd, maar ook onbepaalde tijd is mogelijk. Onbepaalde tijd brengt wel een risico met zich mee. Namelijk dat de afspraken niet worden nagekomen als de woning vaker verkocht wordt. Bij doorverkoop binnen de gestelde termijn blijft de afspraak geldig voor de nieuwe eigenaar totdat de volledige termijn is verstreken (kettingbeding). Gemeente dient hierop te handhaven.

Toepassing	Toelichting
Situatie	Nieuwbouw ★★★ Bestaande bouw ☆☆☆
Aan het roer	Gemeente (uitvoering: ook gemeente)
Alternatief	Mogelijk in combinatie met opkoopbescherming en een antispeculatiebeding. Hierdoor mag een woning binnen een bepaalde termijn niet verkocht of verhuurd worden.

Impact	Toelichting
Juridisch	Vaststellen van de zelfbewoningsplicht in een koopcontract, in combinatie met boetebeding. Bij gemeentelijke gronden is de inzet juridisch minder groot omdat het beleid rondom de zelfbewoningsplicht vaak al is opgenomen in de woonvisie.
Financieel	Investering voor uitvoering van onderhandelingen en het opstellen van anterieure overeenkomsten.
Capaciteit	Juridische expertise over eigendomsrecht is noodzakelijk. Samenwerking tussen expertises wonen, grondzaken en recht. Voorwaarden opnemen bij grondverkoop in anterieure overeenkomst. Vervolgens contractbeheer en handhaving. Denk aan een inzet van gemiddeld twee dagen per week (afhankelijk van hoeveelheid nieuwbouwplannen).

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Het behoud van koopwoningen stimuleren door verhandeling van de woning (als beleggings- of speculatieproduct) onaantrekkelijk te maken.	• Vooral op korte termijn effectief, tenzij geldigheid voor langdurige periode of onbepaalde tijd is vastgelegd. • Monitoring en handhaving op de uitvoering (illegale verhuur) nodig.

Antispeculatiebeding

Bij een antispeculatiebeding mag de woning binnen een bepaalde periode na eerste verkoop niet worden verhandeld. Deze beperkte overdraagbaarheid voorkomt speculatieve handel. Er zijn uitzonderingen voor situaties zoals echtscheidingen, overlijden of onteigening. Het antispeculatiebeding wordt vastgesteld in een kettingbeding. De termijn hiervoor is korter dan de zelfbewoningsplicht, maar ook hier geldt dat een periode van circa drie tot tien jaar algemeen geaccepteerd is. Langer is mogelijk.

Toepassing	Toelichting
Situatie	Nieuwbouw ★★★ Bestaande bouw ☆☆☆
Aan het roer	Gemeente (uitvoering: ook gemeente)
Alternatief	Mogelijk in combinatie met opkoopbescherming en een antispeculatiebeding. Hierdoor mag een woning binnen een bepaalde termijn niet verkocht of verhuurd worden.

Impact	Toelichting
Juridisch	Opleggen verplichting en handhaving gaat via privaatrechtelijke weg, in combinatie met een boetebeding. Last onder dwangsom (publiekrechtelijke maatregel) niet mogelijk.
Financieel	Weinig inzet en kosten bij de gemeente, omdat bij uitgifte van eigen grond al contracten opgesteld moeten worden. Kosten zijn afhankelijk van het aantal projecten waarop het wordt toegepast.
Capaciteit	Juridische expertise over eigendomsrecht is noodzakelijk. Samenwerking tussen expertises wonen, grondzaken en recht. Voorwaarden opnemen bij grondverkoop in anterieure overeenkomst. Vervolgens contractbeheer en handhaving. Denk aan een inzet van gemiddeld twee dagen per week (afhankelijk van hoeveelheid nieuwbouwplannen).

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Het behoud van koopwoningen stimuleren door verhandeling van de woning (als beleggings- of speculatieproduct) onaantrekkelijk te maken.	• Alleen op korte en middellange termijn effectief. • Kan nadelig zijn voor de verkoopbaarheid van de woning voor de ontwikkelaar. • Zegt niets over bewonen of verhuren. • Monitoring en handhaving op de uitvoering (doorverkoop).

Anterieure overeenkomst

Een anterieure overeenkomst wordt vaak afgesloten voorafgaand aan gebiedsontwikkeling. Gronden zijn dan in eigendom van de gemeente. De overeenkomst is privaatrechtelijk van aard en wordt gesloten op basis van vrijwilligheid. Het biedt daardoor relatief veel flexibiliteit om afspraken op maat te maken.

Toepassing	Toelichting
Situatie	Nieuwbouw ★★★ Bestaande bouw ☆☆☆
Aan het roer	Gemeente en marktpartijen (uitvoering door derden zoals ontwikkelaars, handhaving door gemeente).
Alternatief	Exploitatieplan. Gemeenten en marktpartijen geven hier vaak niet de voorkeur aan (zie kader hieronder).

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Snel op maat voor de situatie. • Te maken met andere private en/of publieke organisaties.	• Niet openbaar en daarmee lastiger te controleren.

Beperkt inzetbaar: het exploitatieplan

In heel enkele gevallen stelt een gemeente een exploitatieplan op. In het exploitatieplan staat een berekening van de exploitatiebijdrage die de grondeigenaar moet betalen. Dit is een publiekrechtelijk instrument waarvoor de Regeling plankkosten exploitatieplan geldt. Het opnemen van afspraken in een exploitatieplan is beperkt (vergeleken met een anterieure overeenkomst) omdat bovenwettelijke eisen niet mogen worden opgenomen. Als een gemeente met één of meerdere grondeigenaren in een plangebied geen anterieure overeenkomst heeft kunnen sluiten, dan moet de gemeente een exploitatieplan opstellen (artikel 6.12 Wro). Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet is er geen exploitatieplan meer. Het Informatiepunt Leefomgeving (IPLO) zegt over de wijzigingen met de Omgevingswet: “Er is geen exploitatieplan meer. Publiekrechtelijk kostenverhaal is geïntegreerd in het omgevingsplan, het projectbesluit of de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Ook de plicht tot jaarlijkse actualisering van de cijfers is vervallen. De term grondexploitatie wordt niet meer gebruikt. De term grondexploitatie-kosten is vervangen door kosten die gemaakt zijn voor werken, werkzaamheden en maatregelen.”[5]

[5] Website IPLO, geraadpleegd op 10-01-2023, ‘Kostenverhaal gebiedsontwikkeling: wat verandert er?’.

Prestatieafspraken

Prestatieafspraken zijn een middel waarmee de gemeente afspraken kan maken met de corporatie en de huurdersbelangenvereniging over de bestaande voorraad en nieuwbouw van betaalbare woningen. De gemeente kan hierbij ook beleggers betrekken of men hen prestatieafspraken maken. Door de privaatrechtelijke sfeer zijn de afspraken relatief vormvrij.

Impact	Toelichting
Juridisch 	Verplicht op basis van de Woningwet.
Financieel 	Bijkomende kosten zijn beperkt aangezien prestatieafspraken sowieso moeten worden opgesteld. Het traject om tot prestatieafspraken te komen kost naar schatting 0,25 fte.
Capaciteit 	Vereist een gedeelde inzet in capaciteit, waarbij rekening moet worden gehouden met terugkerende overleggen en tussentijdse contactmomenten tussen deelnemende partijen.

2.4 Koop- en financieringsconstructies

KoopGarant

Bij KoopGarant biedt de verkopende partij een woning aan met korting op de marktwaarde. In ruil voor de korting en de terugkoopgarantie vraagt de verkoper een deel van de toegenomen waarde van het huis. In principe is het arrangement ontwikkeld voor corporaties, maar ook gemeenten of provincies kunnen gebruik maken van de KoopGarant. De koper en verkoper delen in de waardeontwikkeling bij verkoop. Dit proces vindt herhaaldelijk plaats zodat de woning steeds weer als middeldure koopwoning kan worden aangeboden. Een zelfbewoningsplicht zorgt ervoor dat de woning niet wordt verhuurd.

Toepassing	Toelichting
Situatie	Nieuwbouw ★★★ Bestaande bouw ☆☆☆
Aan het roer	Bij uitvoering door woningcorporaties (van oudsher) en projectontwikkelaars. Gemeente Ede werkt momenteel aan een opzet van een gemeentelijke KoopGarantregeling.
Alternatief	• Starterslening. • Net als bij KoopStart de woning eenmalig in het arrangement aan bieden en met de revenuen van het arrangement weer nieuwe woningen verwerven.

Impact	Toelichting
Juridisch	Opname van doelgroepen voor middeldure koopwoningen in een doelgroepenverordening.
Financieel	De oprichting van een gemeentelijk KoopGarantfonds om woningen op te kopen drukt op investeringscapaciteit en vraagt om ambtelijke capaciteit. Het is mogelijk om uit te besteden aan Stichting Opmaat, hier zitten kosten aan verbonden. Ook is het mogelijk dat de gemeente anterieur met ontwikkelaars afspreekt dat ze woningen tegen een bepaalde prijs aan de gemeente overdraagt die de woning vervolgens met een KoopGarantregeling aan de bewoner levert. Zo heeft de gemeente geen kosten anders dan de transactiekosten.
Capaciteit	Capaciteit voor het oprichten van een gemeentelijk KoopGarantfonds. Tijd en mensen voor andere zaken zoals 1) het maken van afspraken met ontwikkelaars en corporaties, 2) monitoring en handhaving van een kwalitatieve verplichting met betrekking tot de zelfbewoningsplicht en 3) een goede validatie van taxatierapporten om onenigheid over waardeontwikkeling te voorkomen.

Zie de voor- en nadelen en ongewenste neveneffecten op de volgende pagina.

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Vanwege de terugkoopgarantie mogelijk om de woningen voor het middeldure koopsegment beschikbaar of betaalbaar te houden. • Met een zelfbewoningsplicht worden particuliere beleggers uitgesloten wat bijdraagt aan woningbezit voor de doelgroep. • Het KoopGarantfonds geeft gemeenten de mogelijkheid om voorwaarden te stellen aal de toewijzing van woningen aan specifieke doelgroepen waardoor de doorstroming wordt gewaarborgd. • Als eigenaar van de grond behoudt een gemeente zeggenschap. • De koper van de woning bouwt vermogen op door aflossing en waardeontwikkeling. • Remmende werking bij potentiële negatieve waardeontwikkeling voor de koper.	• Gemeente moet zelf een fonds oprichten voor de KoopGarantwoningen. Dit drukt op de financiële capaciteit (m.u.v. de constructie zoals benoemd staat bij 'juridische impact'). • Gemeente moet de woningen langjarig kunnen terugkopen. • De transactiewaarde is gebaseerd op taxatierapporten wat onenigheid kan geven bij de bepaling van de waardeontwikkeling. • Erfpachtconstructies vragen veel expertise en capaciteit van de gemeente.

KoopSmarter

KoopSmarter is een mogelijk toekomstig alternatief voor KoopGarant en KoopStart. De werking is vergelijkbaar, maar dit instrument is specifiek bedoeld voor overheden die koopstarters de kans willen geven een woning aan te kopen en daarnaast willen komen tot een arrangement waarin deze inkomsten kunnen worden ingezet voor volgende starters. Ontwikkelaars kunnen dit instrument ook inzetten. KoopSmarter kent de terugkoopverplichting als optie en is zit er dus niet standaard in.

Toepassing	Toelichting
Situatie	Nieuwbouw ★★★ Bestaande bouw ☆☆☆
Aan het roer	Gemeente (uitvoering: ook gemeente)
Alternatief	• KoopGarant. • Starterslening. • Net als bij KoopStart de woning eenmalig in het arrangement aan bieden en met de revenuen van het arrangement weer nieuwe woningen verwerven.

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
Dezelfde voordelen en gewenste neveneffecten als bij KoopGarant, met aanvullend: • Betrokken overheid hoeft minder voor te financieren omdat met garantstellingen gewerkt kan worden. • Verschillende overheden en ook marktpartijen kunnen gezamenlijk participeren in het arrangement. • De stichting plaatst het arrangement op enige afstand van de politiek. • Voor de koper een gunstigere waardeontwikkeling dan bij KoopGarant.	• Een gemeente geeft een garantstelling af over de volledige lening voor de investering. van de stichting van het nieuwbouwproject • De kans dat de garantstelling moet worden aangesproken is in de huidige markt niet groot. • De oprichting van een gemeentelijk arrangement kost tijd.

KoopSmarter staat on hold

Momenteel stijgt de rente fors. Dit heeft in tegenstelling tot KoopGarant impact op de betaalbaarheid. Indien de canon niet voor langere periode vaststaat kan het maandelijkse bedrag voor bewoners fors omhoog schieten. Om die reden is het arrangement voorlopig on hold gezet. Er wordt daarom gezocht naar oplossingen of varianten voor deze constructie. Onzeker is of de KoopSmarter (in de huidige vorm) blijft bestaan.

KoopStart

De KoopStart-regeling heeft een vergelijkbare opzet als de KoopGarant-regeling en de KoopSmarter. Een woning kan voor een lagere prijs dan de marktwaarde worden aangekocht. Het verschil met KoopGarant is dat de terugkoopgarantie in beginsel niet van toepassing is. Met KoopStart geeft de verkopende partij een koperkorting tot 50% op de getaxeerde marktwaarde. Voor corporaties is dit vastgesteld op 33,3%. Bij doorverkoop tegen marktwaarde vindt afrekening plaats. Enerzijds bestaat het uit de koperskorting en anderzijds uit het aandeel van de ontwikkelaar of corporatie in de waardeontwikkeling. Dit aandeel is de waardeontwikkeling maal het percentage van de korting.

Toepassing	Toelichting
Situatie	Nieuwbouw ★★★ Bestaande bouw ☆☆☆
Aan het roer	Gemeente, corporaties en ontwikkelaars (uitvoering afhankelijk van de partij die het instrument inzet).

Alternatief	• KoopGarant. • Starterslening.

Impact	Toelichting
Juridisch	Corporaties en ontwikkelaars hebben de leiding. Gemeente kan enkel afspraken maken met de ontwikkelaar of corporatie.
Financieel	Beperkt. In geval van een fonds met KoopStart kunnen middelen ingezet worden. Deze middelen zijn niet gekoppeld aan het object, maar aan de kasstroom.
Capaciteit	Beperkt, tenzij je als gemeente corporaties en ontwikkelaars stimuleert om woningen aan te bieden met KoopStart. Dit kan door middel van prestatieafspraken, afspraken bij gronduitgifte en/of anterieure overeenkomsten.

Zie de voor- en nadelen en ongewenste neveneffecten op de volgende pagina.

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Corporaties en ontwikkelaars hoeven alleen een vordering op te nemen op hun balans en worden zo niet beperkt in hun investeringscapaciteit. • De koper van de woning bouwt vermogen op door aflossing en potentiële waardestijging. • Koper heeft mogelijkheid om een relatief dure woning tegen een lage prijs te kopen. • Remmende werking bij potentiële negatieve waardeontwikkeling voor de koper. • Met een zelfbewoningsplicht worden particuliere beleggers uitgesloten en wordt bijgedragen aan woningbezit van de doelgroep. • Corporaties en ontwikkelaars kunnen voorrang geven aan specifieke doelgroepen (zoals scheefhuurders). • De koper van de woning bouwt vermogen op door aflossing en (potentiële) waardeontwikkeling.	• Corporaties en ontwikkelaars hebben de leiding. Gemeente kan enkel afspraken maken met de ontwikkelaar of corporatie • Alleen de eerste koper profiteert. Woning kan op de vrije markt verkocht worden aangezien er geen terugkoopverplichting is. • Gemeenten hebben beperkt invloed op toewijzing van de woningen aan specifieke doelgroepen.

Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen

Het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen (ook wel Nationaal Koopfonds genoemd) is een rijksbijdrage van € 40 miljoen voor koopsubsidies via de KoopStart-regeling. Er zijn een aantal randvoorwaarden gesteld aan de toepasbaarheid van het fonds door de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening Hugo de Jonge (bron: Financieel Dagblad, d.d. 07-02-2023):

- De helft van de korting die een koper krijgt moet door gemeenten en ontwikkelaars worden opgebracht.
- Het fonds moet zich richten op starters met een inkomen van anderhalf tot twee keer modaal.
- De marktwaarde van de woning mag niet meer zijn dan € 355.000.
- Alle alternatieven om een woning betaalbaar te houden, zijn uitgeput.
- De laatste drie randvoorwaarden zouden een prijsopdrijvend effect moeten voorkomen.

Starterslening

De Starterslening biedt starters op de koopwoningmarkt de mogelijkheid om het gat tussen hun maximale leencapaciteit en de prijs van de woning te overbruggen. Dit wordt mogelijk gemaakt door een aanvullende lening via SVn. De gemeente is hierbij financier en kan zelf voorwaarden verbinden aan de maximale leen- en/of aankoopbedragen, maar ook aan woningtypes, doelgroepen, wijken, et cetera.

Toepassing	Toelichting
Situatie	Nieuwbouw ★★★ Bestaande bouw ★★★
Aan het roer	Gemeente (uitvoering: SVn voor handling, fondsbeheer door gemeente)
Alternatief	• KoopGarant • KoopStart

Impact	Toelichting
Juridisch	Vaststellen verordening met voorwaarden. Vervolgens beheren van het fonds. Hieronder valt ook evaluatie en mogelijke aanpassingen in de verordening of het budget.
Financieel	Gemeente moet een budget beschikbaar stellen voor het fonds en de uitvoering van de lening via SVn. Beperkte kosten voor uitvoering. Eenmalige kosten voor deelname aan SVn en beheerskosten voor SVn via een renteopslag van 0,5%.
Capaciteit	Inschatten voor het opstellen en invoeren van het instrument is 100 uur. Het evalueren, budget verhogen en/of verordening aanpassen bedraagt vijf uur. Structureel kost het instrument circa vijf uur per week.

Voordelen en gewenste neveneffecten

- Versterkt de positie van starters op de koopwoningmarkt ten opzichte van andere kopers en beleggers.
- Bevordert de doorstroming van starters die al zelfstandig wonen. Beperkt voor deel van de starters die vanuit het ouderlijk huis verhuist.
- De koper is in de eerste drie jaar geen rente of aflossing verschuldigd.
- De NHG is van toepassing en geldt als achtervang bij betalingsproblemen door waardedaling.
- Het prijsopdrijvend effect is beperkt omdat het een relatief klein deel van de markt omvat.
- De koper van de woning bouwt vermogen op door aflossing en (potentiële) waardeontwikkeling.

Nadelen en ongewenste neveneffecten

- Vraagt om een investering in een fonds.
- Het betaalrisico voor starters stijgt. De woonlasten worden relatief hoog. Dit verhoogt het terugbetaalrisico. Het default-percentage bij Startersleningen ligt hoger dan bij reguliere hypotheken.
- De financieringslasten zijn relatief hoog vanwege een hoger rentetarief.
- De lening gaat uit van inkomensstijging. In perioden van economische neergang is inkomensgroei niet vanzelfsprekend.
- Zonder leeftijdsrestrictie is de lening ook beschikbaar voor doelgroepen waarvoor inkomensgroei minder waarschijnlijk is.
- Zonder restricties op het type woning dat wordt gekocht kunnen starters een incourante woning kopen (betaalrisico).

2.5 Grondprijsbeleid

Actief grondbeleid

In het actief grondbeleid geeft de gemeente grond uit voor betaalbare woningbouw. Hierin is de maatschappelijk gewenste bestemming van de grond vastgelegd. Het actief grondbeleid is inclusief onteigende gronden en Wet voorkeursrecht Gemeente- gronden.

Toepassing	Toelichting
Situatie	Nieuwbouw ★★★ Bestaande bouw ★☆☆
Aan het roer	Gemeente
Alternatief	Verhuur of erfpacht

Impact	Toelichting
Juridisch	Visie rondom actief grondbeleid nodig.
Financieel	Aankoop en verkoop alsook proces- en projectkosten vormen de grootste post.
Capaciteit	Vereist meer inzet van projectleiders door de actieve rol. Denk aan het maken van afspraken met bouwers, etc.

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Grote vrijheid over programma en prijs. • Eenvoudig zakelijke rechten en bedingen te vestigen.	• Risico's over grondposities en grondopbrengsten. • Onteigening en WvG is qua inzet en financiën vaak intensief en duur. • Zijn er nog wel locaties beschikbaar?

Functioneel grondprijsbeleid

Specifiek grondbeleid voor bijvoorbeeld middenhuur nodigt investeerders uit om tegen marktconforme voorwaarden te investeren. Het heeft betrekking op de prijzen van gronden in eigendom van de gemeente. De grondwaardes voor huurwoningen liggen doorgaans lager dan voor koopwoningen vanwege het prijsopdrijvende effect van fiscale voordelen die horen bij een koopwoning. De eigenaar van de huurwoning profiteert daar niet van. De beleggingswaarde van een huurwoning ligt zodoende lager dan die van een koopwoning, resulterend in een lagere residuele grondwaarde. Het grondprijsbeleid wordt vastgesteld in een grondprijsbrief of -nota.

Toepassing	Toelichting
Situatie	Nieuwbouw ★★★ Bestaande bouw ☆☆☆
Aan het roer	Gemeente
Alternatief	• Verhuur of erfpacht. • Bedingen/beklemming met overige zakelijke rechten. • Subsidies of bijdragen (fondsen).

Impact	Toelichting
Juridisch	Vaststellen nota met categorieën en grondprijzen. Ook moet een anterieure overeenkomst opgesteld worden.
Financieel	Kosten capaciteit voor personeel grondzaken, vanaf ongeveer 0,5 fte bij het uitsluitend voeren van functioneel grondprijsbeleid. Afhankelijk van de omvang van de gemeente en het takenpakket van het grondbedrijf. De omvang van het grondbedrijf kan oplopen tot honderden fte's bij grote gemeenten.
Capaciteit	Inzet afhankelijk van voortgang overleggen en mate van overeenstemming.

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Marktconformer grondprijsbeleid. • Betere onderbouwing van de grondprijzen.	• Meer rekenen en marktkennis nodig binnen de gemeente. • Kan een breuk met voorgaand prijsbeleid betekenen. • Kan meer fluctueren.

Colofon

Datum: 15 mei 2023
Projectnummer: 23.104
Opdrachtgever: Gemeente Moerdijk
Opdrachtnemer: Stec Groep
Adviseurs: Esther Geuting en Arlinde Dul

Stec Groep
Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving
Postbus 217, 6800 AE Arnhem
Willemsplein 5, 6811 KA Arhnem

026 - 751 41 00
info@stec.nl
www.stec.nl