

Bijlage 2 – Overzicht (nieuwe) instrumenten ten behoeve van betaalbaar wonen:

Subsidie

Reeds toegepast?

Ja

Doel

Wegnemen van een deel van de onrendabele top; betaalbaar krijgen van een exploitatie/businesscase; project- of gebiedsbelemmeringen (financieel) wegnemen.

Mate van inzet

Periodiek

Beleidsmatig effect

Draagt bij aan realisatie voldoende betaalbaar wonen.

Financiële effect

Groot; wil subsidie effect sorteren dan zal in de regel per betaalbare woning enige duizenden euro's vereist zijn.

Termijn

Om als betrouwbare partner te blijven opereren zullen gemeenten en woningcorporaties verwachten dat subsidieregelingen duurzaam zijn. Met andere woorden, meerjarig/langjarig.

Risico's

Alleen subsidies die bijdragen aan betaalbaarheid kennen een positief effect.

Planologisch ingrijpen

Reeds toegepast?

Ja

Doel

Het voorzien in een planologische oplossing waar een gemeente dit niet eigener beweging doet teneinde een provinciale woningbouwvisie of anderszins gerealiseerd te krijgen. Voorbeelden zijn proactieve aanwijzing en inpassingsplan (Wet ruimtelijke ordening) of een projectbesluit en instructie (Omgevingswet).

Mate van inzet

Soms

Beleidsmatig effect

Draagt bij aan realisatie nu beslissing zelf wordt genomen of wordt opgedragen.

Financiële effect

Ja, ingeval van betaalbaar/sociaal wonen is met het nemen van een planologische beslissing de exploitatie/businesscase nog allerminst verzekerd.

Termijn

Wettelijke termijnen van toepassing.

Risico's

Rechtsbescherming. Vernietiging van een aanwijzing/instructie of inpassingplan/projectbesluit. Interbestuurlijke relatie kan onder druk omen te staan.

Grondbeleid

Reeds toegepast?

Ja (ten behoeve van infraprojecten en natuurprojecten, niet voor wonen)

Doel

Het grondbeleid is opgavegericht.

De provincie blijft eigenaar van gronden als ook het eindbeheer bij de provincie is belegd, zoals bij wegen en waterwegen. Bij andere beleidsdoelen wordt een andere eindbeheerder gezocht.

De provincie heeft in sommige gevallen tijdelijk bezit als meest gereede partij bij natuurontwikkeling.

Het provinciale grondbeleid richt zich niet op het hebben en dan verhuren van woningen. En de opgave wonen richt zich niet op het zelf in productie nemen van bouwgrond.

De provincie koopt soms wel opstallen aan als onderdeel van aankopen voor de realisatie van natuur of infra. Die opstallen worden later weer vervreemd. Daarbij wordt gekeken naar aanwending voor andere beleidsdoelen. De keuze kan worden gemaakt hierbij ook de mogelijkheden voor wonen of specifieke doelgroepen te betrekken, al naar gelang de logische geschiktheid van de opstallen en de locatie.

Mate van inzet

Na aankoop van gronden en opstallen in verband met de realisatie van natuur- en bereikbaarheidsdoelen worden later, bij verkoop, waar mogelijk ook andere provinciale beleidsdoelen behaald. Hierbij zijn de ruimtelijk planologische kaders bepalend.

Eigen opstallen – alvorens deze te vervreemden – worden eerst beoordeeld op kansrijkheid voor realisatie maatschappelijke doeleinden.

Traditioneel spreekt men van actief, faciliterend en passief grondbeleid. Actief: Al dan niet met inzet van juridische instrumenten zoals onteigening en voorkeursrecht en eigen geld, actief verwerven van grondposities om voor middellange en langer termijn een eigen “bouw- en/of ontwikkelagenda” af te lopen. Dit kan solistisch of samen met andere overheden en/of marktpartijen. Hiermee is vooral ervaring opgedaan in de Zuidplaspolder, zij het dat dat in samenwerking gebeurde met o.a. de grondgebiedsgemeente.

Het genoemde tijdelijke bezit van opstallen die kunnen worden aangewend voor de realisatie van beleidsdoelen is ook een vorm van actief grondbeleid. De provincie is immers eigenaar geweest.

Beleidsmatig effect

Realisatie van zelf geformuleerde beleidsdoelstellingen komt hiermee in beginsel dichterbij.

Financiële effect

Groot. Voor actief grondbeleid zijn tientallen miljoenen vereist. Niet alleen voor verwerving, maar ook voor beheer en de juridische randvoorwaarden. Planologische procedures zijn lang en risicovol. Wettelijke systematiek van waardebepaling en afwaardering van toepassing. De actieve vorm van grondbeleid waarbij de provincie ervoor kiest aangekochte opstallen specifiek voor bewoning door doelgroepen in te zetten, kost ook geld. We kiezen dan immers niet voor de hoogste bidder.

Marktconform zal "regulier wonen" meer opbrengen dan de gewenste invulling ten behoeve van doelgroepen. Gelet op de specifieke beleidsuitgangspunten ("betaalbaar wonen") valt dit goed te verdedigen. Wel zal een financieel tekort in het project waarvoor is aangekocht, dienen te worden gedekt (bijvoorbeeld uit de middelen die voor betaalbaar wonen ter beschikking zijn gesteld.)

Termijn

Mochten we middelen willen steken in strategische grondposities voor wonen, dan is langjarig commitment voor actief grondbeleid nodig. Tevens moet de ruimtelijke ordening volgen op de grondposities. Voor faciliterend grondbeleid zal de inzet in de regel verbonden zijn aan een concreet project.

Risico's

Bij actief grondbeleid: Waarde van vastgoed fluctueert, dit kan grote financiële risico's met zich meebrengen. Het is niet automatisch zo dat verworven posities ook daadwerkelijk voor wonen kunnen worden benut; het beginsel van goede ruimtelijke ordening (logische toewijzing van functies aan locaties) geldt immers.

Voor faciliterend grondbeleid zijn de risico's geringer. Er wordt immers op de kortere termijn ingezet en vaak op verzoek van een partner, zoals een gemeenten of woningcorporatie voor de realisatie van een concreet plan.

Onder grondbeleid worden voorts ook verstaan het verlenen van een recht van erfpacht op gronden (met gebruik van de opstallen) of het vestigen van een recht van opstal op gronden.

Voorkeursrecht/Ontheffing

Reeds toegepast?

Dit is in de afgelopen 15 jaar niet voor wonen ingezet. Of het daarvoor is ingezet voor wonen is niet te achterhalen.

Doel

Actief grondposities verwerven. Zie ook grondbeleid.

Mate van inzet
Bij hoge uitzondering

Beleidsmatig effect
Draagt bij aan versterken eigen grondposities. Niet op voorhand helder of de gewenste doelen met die grondposities ook kunnen worden bereikt.

Financiële effect
Groot/zeer groot, de gronden moeten tegen marktconforme prijzen worden verworven. Bij onteigening geldt “volledige schadeloosstelling”.

Termijn
Wettelijke termijnen en strikte procedures van toepassing.

Risico's
Onteigening grijpt diep in op het eigendomsrecht. Het traject is om die reden omgeven door rechtsbescherming. Er geldt een zware onderzoeks- en motiveringsplicht waar in geval van een gang naar de rechter kritisch naar zal worden gekeken. Naast het juridische aspect geldt ook het aspect van mogelijke imagoschade. De provincie zou tegen verwijten van “onredelijkheid”/“machtsmisbruik” kunnen aanlopen. Bij onteigening zal om die reden ook doelgericht gecommuniceerd moeten worden.

Naast de hiervoor genoemde specifiek wettelijke (“harde”) instrumenten kan de provincie ook de meer “zachte” instrumenten inzetten voor het bereiken van beleidsdoelen op het vlak van betaalbaar wonen, zoals:

Kennis en knowhow/lobby

Reeds toegepast?
Ja

Doel
D.m.v. inzetten en delen van kennis en knowhow (bijvoorbeeld via inhuur of uitlenen van medewerkers) worden partners, zoals gemeenten en woningcorporaties geholpen met het nemen van beslissingen i.h.k.v. de programmering/realisatie van betaalbare nieuwbouw en worden projecten mede vormgegeven. Lobby voor meer juridische instrumenten i.h.k.v. planologie/woningbouw en/of meer middelen draagt bij aan realisatie woningbouw en meer betaalbare woningen.

Mate van inzet
Periodiek

Beleidsmatig effect
Kennisverbreding, beïnvloeding wetten en regels.

Financiële effect

De inhuur/uitlenen van medewerkers geschiedt voor rekening van de provincie. (Bijvoorbeeld subsidie "Vliegende Brigade")

Termijn

Voortdurend

Goede voorbeelden, ontmoetingen, seminars etc.

Reeds toegepast?

Ja

Doel

Voor een algemeen en ingevoerd publiek (inwoners, belanghebbenden, maatschappelijk middenveld, gemeenten, ondernemers, woningcorporaties etc. etc.) worden goede voorbeelden uitgewisseld teneinde keuzes en gedrag ten behoeve van betaalbaar wonen te beïnvloeden.

Deze inzet kan worden gecombineerd met subsidies, zoals bij "optoppen, uitplinten en aanplakken".

Mate van inzet

Periodiek

Beleidsmatig effect

Beïnvloeden publieke opinie, "de markt", andere overheden, kennisinstituten.

Termijn

Voortdurend