

Meer Betaalbare Woningbouw: juridische kansen en knelpunten

Stibbe

30 november 2017



Jan van Oosten

Twee onderwerpen

- **Meer woningbouw juridisch mogelijk maken**
- **Meer betaalbare woningbouw via middeldure huur in bestemmingsplannen**

Acties voor meer woningbouw

Knelpunten

- Naast eigendomsposities o.a.
 - milieunormen
 - valt juridisch doorgaans te regelen
 - discussie ladder / behoefte / regionale afstemming
 - politiek
 - ligging locaties buiten bestaand stedelijk gebied (uitleglocaties)
 - politiek

Acties voor meer woningbouw

Regionale woningbouwafspraken flexibel maken

- Provinciale ruimtelijke verordeningen verplichten vaak tot regionale woningbouwafspraken
- Die woningbouwafspraken zijn vaak dichtgetimmerd, oorzaken:
 - vrees voor overcapaciteit (provinciale vrees)
 - wens maximale capaciteit (gemeentelijk belang)
- Inflexibele woningbouwafspraken kunnen nieuwbouw in de weg staan
 - flexibiliteit en saldering van belang: beloon kwaliteit, energiezuinigheid, levensloopbestendigheid en een snelle start

Acties voor meer woningbouw

Werk met buffer bij het bepalen van de behoefte

- Behoeftte moet worden bepaald tijdens planperiode bestemmingsplan
- Planuitval of -vertraging kan leiden tot minder aanbod binnen planperiode
 - overweeg buffercapaciteit om aan woningbouwbehoefte te kunnen voldoen
 - met gemiddelde uitval of vertraging van 20% vergt een behoefte aan 100 woningen een plancapaciteit van 120 woningen

Acties voor meer woningbouw

Vul 'goede ruimtelijke ordening' creatief in

- Bevoegd gezag bepaalt wat goede ruimtelijke ordening is, niet 'de boekhouding': goede projecten hoeven te lijden onder overcapaciteit
- Onderscheid kwantitatieve behoefte en kwalitatieve behoefte relevant
 - kwantitatieve behoefte is behoefte aan aantal woningen
 - kwalitatieve behoefte is behoefte aan aantal woningen met een bepaalde kwaliteit
- Ondanks een kwantitatief overschot kan er sprake zijn van een kwalitatieve behoefte waarmee recht wordt gedaan aan goede r.o.

Acties voor meer woningbouw

Timmer type woning niet dicht in de planregels

- Behoeftte aan woningbouw is gemakkelijker te motiveren als het bestemmingsplan verschillende typen woningbouw / woonmilieus mogelijk maakt
 - niet nodig om de kwalitatieve eigenschappen van woningen / woonmilieus uit een oogpunt van behoefte in de planregels te normeren
 - het gaat erom dat het bestemmingsplan in ieder geval de onderzochte woningen / woonmilieu mogelijk maakt

Acties voor meer woningbouw

Schrappen van plancapaciteit

- Is het schrappen van plancapaciteit nuttig?
 - niet nodig voor de ladder, bestaan (over)aanbod wel erkennen
 - op orde brengen boekhouding niet nodig voor nieuwbouw

Acties voor meer woningbouw

Voorkomen nieuwe overcapaciteit

- Bijvoorbeeld door
 - planregel die slechts bouwaanvragen ‘honoreert’ die binnen X jaar na onherroepelijkheid van het bestemmingsplan zijn ingediend
 - beleidsregel die ertoe strekt dat omgevingsvergunningen voor bouwen die niet binnen een half jaar na onherroepelijkheid worden benut, worden ingetrokken
 - verkapte bouwplicht
 - wijzigingsbevoegdheid waarmee een onbenutte bouwtitels kunnen worden opgeven

Tips acties voor meer woningbouw

- Maak regionale afspraken flexibel
- Werk met buffercapaciteit
- Werk met ruime woonbestemmingen
- Overschot aan plancapaciteit staat niet in de weg aan nieuwbouw
- Voorkom nieuwe ongebruikte bouwtitels met goede planregels

Regeling middeldure huur

Regeling Besluit ruimtelijke ordening

- 3.1.2 lid 1 Bro

“Ten behoeve van de uitvoerbaarheid kan een bestemmingsplan regels bevatten met betrekking tot sociale huurwoningen, geliberaliseerde woningen voor middenhuur, sociale koopwoningen of particulier opdrachtgeverschap.”

- Ook mogelijk in exploitatieplanregels

Regeling middeldure huur

Regeling besluit ruimtelijke ordening

- 1.1.1 lid 1 onder j Bro

“geliberaliseerde woning voor middenhuur: huurwoning met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste een in een gemeentelijke verordening bepaalde, jaarlijks te indexeren aanvangshuurprijs, waarbij de instandhouding in die verordening voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd.”

- Vanaf liberalisatiegrens van € 710,68 (prijspeil 2016) tot bedrag in gemeentelijke verordening

Regeling middeldure huur

Handhaving

- Op grond van bestemmingsplan / exploitatieplan / gemeentelijke verordening
- Huurder kan te hoge huur doorgeven
- Kenbaarheid potentiële koper via www.ruimtelijkeplannen.nl en via Kadaster
- Gemeente moet alert zijn ingeval van verkoop binnen instandhoudingstermijn bv via WOZ-aanslag

Regeling middeldure huur

Aandachtspunten

- Indirecte rendementen door waardeinstijging na (tenminste) tien jaar of eerder na bestemmingswijziging bij belegger, niet bij ontwikkelaar
 - Ontwikkelaar kan ‘nabetaling’ overeenkomen
 - Omzetting na (tenminste) tien jaar ligt niet voor de hand bij verlaagde gronduitgifteprijs
- Door wijziging bestemming vervalt middeldure huurregime. Dat kan via een ‘kruimelgeval’ (4 lid 9 bijlage II Bor), ook onder Omgevingswet volgens korte procedure

Slot

- Voorkom een rigide en inflexibele woningbouwplaneconomie door regionale woonafspraken flexibel te maken
- Staar je niet blind op planologische overcapaciteit maar motiveer in bestemmingsplannen de kwalitatieve behoefte aan nieuwbouw, inclusief urgentie
- Maak als ontwikkelaar afspraken met een belegger over de gevolgen van verval van het middenhuurregime

Meer weten?

Volg ons op

www.stibbeblog.nl



Jan van Oosten

Senior Associate Amsterdam

T +31 20 546 06 62

M +31 6 270 971 56

jan.vanoosten@stibbe.com



Stibbe

Stibbe.com