

Instrumentenkoffer

Voor het waarmaken van ambities uit het
volkshuisvestingsprogramma Oosterhout

15 januari 2025

Een passende set aan instrumenten kan helpen als middel om de gestelde ambities waar te maken. We lichten in dit document mogelijke instrumenten uit voor betaalbare woningen. Dit biedt een overzicht van potentiële instrumenten waaruit je kan kiezen. We zijn ons ervan dat geen enkele maatregel op zichzelf dé oplossing biedt. Hiervoor zal een combinatie van diverse maatregelen nodig zijn.

Vier afwegingen

Voor de inzet van mogelijke instrumenten zijn telkens vier afwegingen denkbaar:

1) Wat is het doel, wat willen we bereiken?

Allereerst is het belangrijk om het doel voor ogen te hebben. Dus voor welk probleem wordt een oplossing gezocht? Per doel zijn er verschillende instrumenten met verschillende effectiviteit.

Tabel 1: Doelen om te behalen bij de inzet van instrumenten

Resultaat	Toelichting
Betaalbaar maken	het creëren en bouwen van betaalbare woningen, met een divers aanbod binnen dit betaalbare segment
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

2) Om wat voor type ontwikkeling gaat het?

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

- Gaat het om nieuwbouwwoningen of de bestaande woningvoorraad?

- Wat zijn de verplichte betaalbaarheidseisen waar ontwikkeling aan moet voldoen?
- Wat speelt er momenteel nog meer in het gebied? Zijn er koppelkansen bijvoorbeeld?

3) Hoe zit het met de eigendomsposities?

Vervolgens is het van belang de eigendomspositie binnen de ontwikkeling in kaart te brengen. De eigendomspositie bepaalt bij wet wat kan en niet kan op een bepaald stuk grond en waar je bepaalde afspraken moet vastleggen.

4) Hoe zien inzet, uitvoering en samenwerking er uit?

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? Immers: voor (een deel van) deze instrumenten dient iedere vier jaar door middel van schaarsteonderzoek getoetst te worden of het instrument nog nodig is. Daarnaast geldt dat vergunningstelsels vragen om het behandelen van vergunningsaanvragen en om actieve handhaving. Houd er dus rekening mee dat wanneer u een instrument gebruikt, het vraagt om (meer) menskracht in de gemeente.

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?

Tabel 2: Mogelijk in te zetten instrumenten

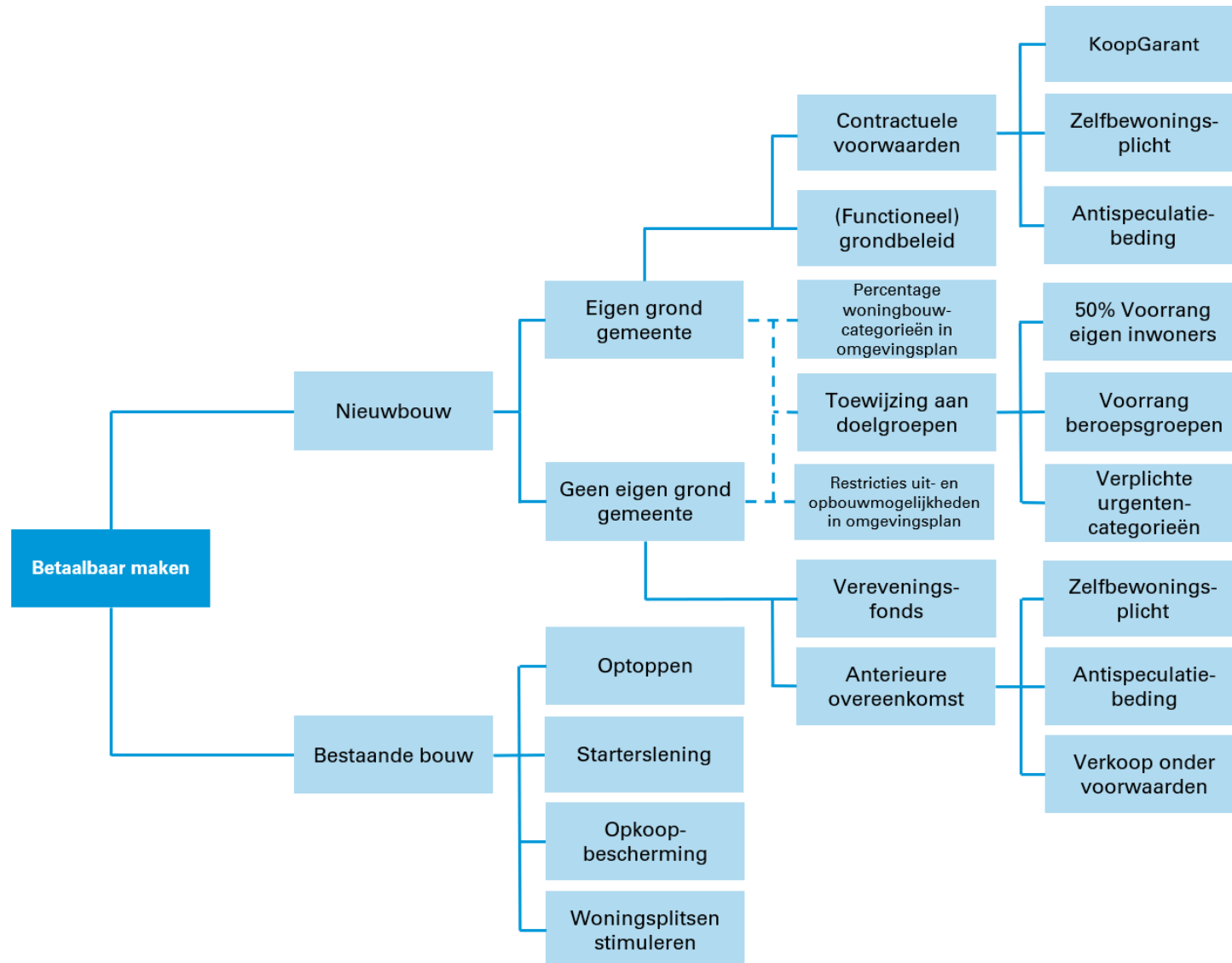
Instrument
Omgevingsplan
Restricties uit- en opbouwmogelijkheden
Percentages woningbouwcategorieën
Toewijzen doelgroepen aan type woningen
Verordening
Vereveningsfonds
Toewijzen specifieke doelgroepen
Opkoopbescherming
Grondbeleid
Contractuele verplichting of overeenkomst
Zelfbewoningsplicht
Antispeculatiebeding
Anterieure overeenkomst
Koop- en financieringsconstructies
KoopGarant
Starterslening

Afwegingskader mogelijk in te zetten instrumenten

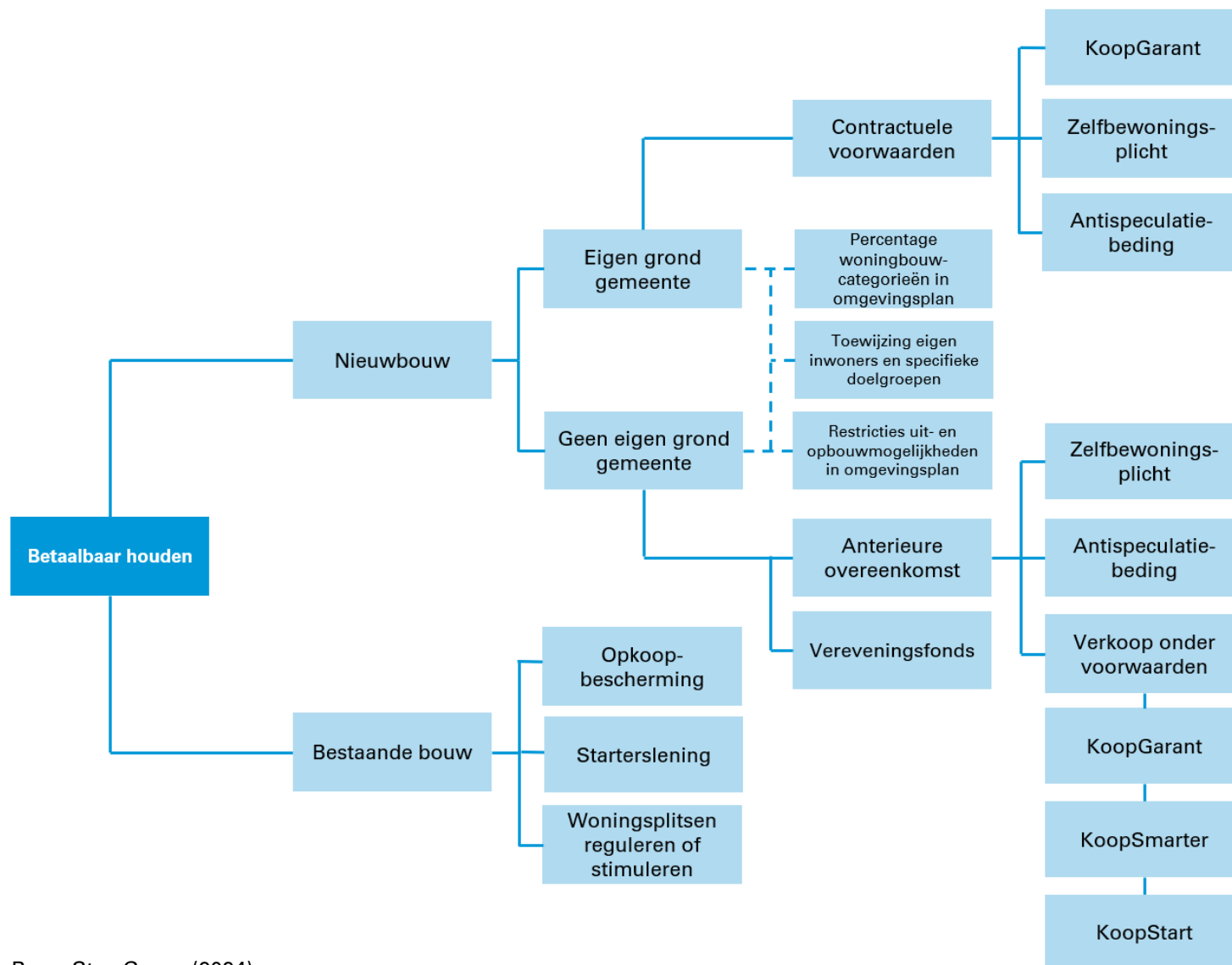
Per situatie wordt een eigen afweging gevraagd van het instrument dat kan worden ingezet. In de onderstaande figuren geven we deze opties weer met daarin per situatie de af te wegen instrumenten. Per situatie geven we een overzicht van mogelijkheden, variërend in effectiviteit. De schema's zijn niet uitputtend, maar geven de belangrijkste instrumenten weer die de gemeente kan inzetten per doel en situatie.

*De huisvestingsverordening staat niet zodanig als instrument beschreven. De huisvestingsverordening kan breed worden ingezet en vormt daarmee de kapstok waaraan verschillende instrumenten hangen.

Figuur 1: Afwegingskader voor het betaalbaar maken van woningen



Figuur 2: Afwegingskader voor het betaalbaar houden van woningen



Bron: Stec Groep (2024)

Figuur 3: Afwegingskader voor het beschikbaar maken en houden van woningen

