

Botsproef

Brede effecten van uitgangspunt
betaalbaarheid in de woonvisie

12-9-2023

Inhoud

Samenvatting	2
1. Aanleiding	3
1.1 Uitgangspunt	3
1.2 Botsproef	4
1.3 Leeswijzer	5
2. Financiële effecten: grondexploitatie	6
2.1 Criteria voor analyse	6
Skoatterwâld - De Singels & Kop Middenzone	6
2.2 Invloed op toekomstige plannen	7
Grondbeleid	7
3. Relatie tussen brede welvaart en het uitgangspunt betaalbare woningen	8
3.1. Brede welvaartsindicatoren	8
3.2. Brede welvaartsindicatoren in relatie met stedenbouwkundige en volkshuisvestelijke afwegingen binnen het uitgangspunt betaalbaarheid	9
3.3. Brede welvaartsindicatoren vanuit volkshuisvesting en stedenbouw toegepast in de praktijk	10
4. Maatschappelijke invloed	11
4.1. Doorstroming op de woningmarkt en effect op huisvesting van doelgroepen	11
Conclusie	12
Bronvermelding	13

Samenvatting

De raad heeft in december 2022 verschillende uitgangspunten voor de nieuwe woonvisie vastgesteld, waaronder het toevoegen van 30% sociale huur en twee derde betaalbaar in nieuwe én lopende woningbouwprojecten. Om de effecten van dit uitgangspunt op het grondbedrijf inzichtelijk te maken is dit voorjaar een eerste aanzet gedaan voor de botsproef. Hierover is de raad via een raadsinformatiebrief (26 april 2023) geïnformeerd. De voornaamste conclusies van deze eerste aanzet waren:

- a) *Het is nodig dat zowel woningbouwprojecten van de gemeente als van derden het betaalbare woningbouwprogramma toepassen.*
- b) *Het uitgangspunt betaalbaar vraagt om een investering in de kwaliteit van de openbare ruimte.*
- c) *De directe financiële gevolgen voor de gemeente zijn vooral voelbaar in projecten met een bestaande grondexploitatie.*

Deze voorliggende botsproef bevat een analyse welke inzicht geeft in de brede (maatschappelijke) gevolgen van het uitgangspunt over betaalbaarheid. Het brede welvaartsdenken vormt de basis van het hoofdlijnenakkoord, en wordt om die reden uitvoerig meegewogen in deze analyse.

De aanvullende conclusies van deze botsproef zijn:

- d) *Het uitgangspunt betaalbaar draagt, mits er rekening wordt gehouden met bijvoorbeeld stedenbouwkundige inpassing, direct of indirect bij aan de brede welvaartsindicatoren:*
 - 1. **Een passende woning en een fijne woonomgeving**
 - 2. **Sterke sociale samenhang**
 - 3. **Milieu en duurzaamheid**
 - 4. **Welzijn en gezondheid**
- e) *Het uitgangspunt betaalbaar draagt bij aan het tegengaan van maatschappelijke gevolgen met betrekking tot doorstroming.*

1. Aanleiding

1.1 Uitgangspunt

Het woonbehoeftesonderzoek, onderliggend aan de nieuwe woonvisie, toont de druk op sociale en betaalbare woningvoorraad in de gemeente Heerenveen aan. De wachttijd voor een (sociale) (huur)woning neemt toe, koopprijzen stijgen waardoor starters moeilijker toegang tot de woningmarkt hebben. Uit de cijfers blijkt dat de voorraad betaalbare woningen die de afgelopen jaren te koop kwamen afneemt.

Ook landelijk is deze druk op de sociale en betaalbare woningvoorraad waarneembaar. Rijksbeleid voorziet in verschillende beleidsuitgangspunten om in te grijpen in deze krapte binnen het beschikbare betaalbare segment. Dit gebeurt voornamelijk via het beleidskader over de toevoeging van twee derde betaalbare woningen en 30% sociale huur in de nieuwbouwprojecten.

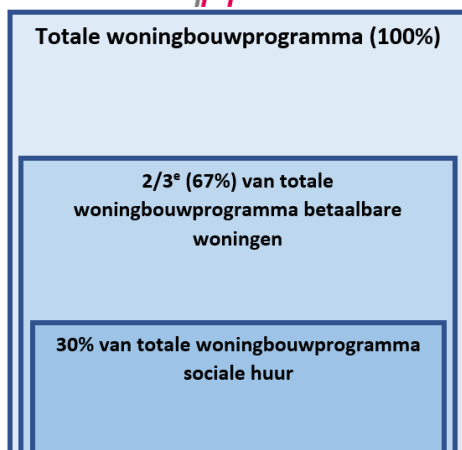
De raad heeft in december 2022 een uitgangspunt *betaalbaar* voor de nieuwe woonvisie vastgesteld. Dit uitgangspunt gaat over de toevoeging binnen woningbouwprojecten van twee derde betaalbaar en 30% sociale woningen. Naast de bewezen lokale behoefte naar betaalbare en sociale woningen (woonbehoeftesonderzoek), is dit uitgangspunt in lijn met het rijksbeleid. Wat houdt dit uitgangspunt betaalbaar in? De volgende prijs categorieën zijn gedefinieerd als betaalbaar (in lijn met rijksbeleid¹):

1. Koopwoningen tot €355.000,-²
2. Sociale huurwoningen: woningen met een huur tot de liberalisatiegrens (prijspeil 2023 €808,06 per maand).
3. Middeldure huurwoningen met een huur van maximaal €1000,- per maand.

Sociale huurwoningen zijn een categorie binnen betaalbare woningen. Het uitgangspunt twee derde betaalbaar en 30% sociale huur ziet er daarmee als volgt uit (figuur 1):

¹ In de woondeal hebben we afgesproken om in Friesland een onderzoek naar Friese betaalbaarheid uit te voeren. We zijn nog in afwachting van dit onderzoek, en of hier -meer passende- Friese richtlijnen voor betaalbaarheid uit voortvloeien.

² Op het moment van de introductie van de Nationale Woon- en Bouwagenda (ministerie van BZK) in 2022 was dit de grens van woningen die onder de Nationale Hypotheekgarantie vallen. De NHG-grens wordt jaarlijks herijkt, maar vastgelegd is dat de NHG-grens van 2022 nog altijd wordt gehanteerd als grens voor betaalbare koopwoningen.



Figuur 1: Het uitgangspunt voor sociale huur en betaalbare woningen geïllustreerd

1.2 Botsproef

Dit uitgangspunt betaalbaar vraagt -daar waar mogelijk- aanpassingen in het woningbouwprogramma. Daarom is het belangrijk om inzichtelijk te hebben wat de (financiële) gevolgen van dit uitgangspunt zijn. De conclusies van de eerste aanzet van de botsproef zijn in het voorjaar via een raadsinformatiebrief gedeeld:

- a) *Het is nodig dat zowel woningbouwprojecten van de gemeente als van derden het betaalbare woningbouwprogramma toepassen.*
Het is niet wenselijk als sociale huur en betaalbare woningen alleen gerealiseerd worden in projecten waar de gemeente grondeigenaar is. Spreiding over alle woningbouwprojecten is het streven: we streven naar gemêleerde wijken. Om ook bij projecten op grond van derden het uitgangspunt waar te maken, zijn er maatregelen en instrumenten nodig die de gemeente in staat stelt om regie te houden op deze projecten. Het beleidskader ontwerp woonvisie is hier een eerste aanzet toe.
- b) *Het uitgangspunt betaalbaar vraagt om een investering in de kwaliteit van de openbare ruimte.*
Betaalbare woningtypologieën zijn met name appartementen en (kleinere) rijtjeswoningen. De dichtheid, horend bij deze typologieën, is voor onze schaal relatief hoog. Daarom is een openbare ruimte van hoge kwaliteit met voldoende groen belangrijk.
- c) *De directe financiële gevolgen voor de gemeente zijn vooral voelbaar in projecten met een bestaande grondexploitatie.*
Woningbouwprojecten waar de gemeente grondeigenaar is en waarvoor een grondexploitatie is vastgelegd (actief grondbeleid), zien de grootste financiële gevolgen van het uitgangspunt. Bij het bepalen van de grondwaarde is er rekening gehouden met een ander woningbouwprogramma, bijvoorbeeld duurdere woningen. Bij een betaalbaarder woningbouwprogramma zijn de inkomsten voor de gemeente uit deze projecten lager dan vooraf verwacht.

Voor projecten waarvoor nog geen grondexploitatie is vastgelegd kan er vanaf het begin worden gerekend met een betaalbaarder woningbouwprogramma, waardoor de grondprijs lager is en de inkomsten vanaf het begin realistischer kunnen worden ingeschat.

Deze voorliggende botsproef gaat naast de eerder uitgevoerde financiële, stedenbouwkundige en volkshuisvestelijke analyse dieper in de brede welvaartsaspecten. Het hoofdlijnenakkoord is in hoofdlijnen gebaseerd op het brede welvaartsdenken. De analyse op specifiek dit onderwerp maakt inzichtelijk hoe het beleidsuitgangspunt betaalbaar andere beleidsmatige doelen en het programma "Huisvesting voor iedereen" kan beïnvloeden.

1.3 Leeswijzer

Deze botsproef is als volgt opgebouwd. Na het inleidende hoofdstuk 1, gaat hoofdstuk 2 in op de financiële effecten van het uitgangspunt betaalbaar. Ook leggen we de toekomstige effecten op de grondexploitatie uit. Hoofdstuk 3 gaat in op de brede welvaartsaspecten. Hierin wordt een relatie gelegd tussen brede welvaart en de leef- en woonomgeving. Hoofdstuk 4 gaat in op de maatschappelijke invloed van deze botsproef. Het laatste hoofdstuk geeft een samenvatting met daarin de conclusies voortvloeiend uit deze botsproef.

2. Financiële effecten: grondexploitatie

Het realiseren van betaalbare woonruimte is over het algemeen financieel minder aantrekkelijk dan de bouw van vrijesectorwoningen. De lagere koop- of huurprijzen die gerekend worden maken over het algemeen de exploitatie vaak onrendabel. Daarnaast heeft het uitgangspunt betaalbaar direct invloed op de verwervingswaarde van de grond van woningbouwprojecten. Deze waarde is gebaseerd op het op dat moment geldende woningbouwprogramma. Indien het programma van een woningbouwproject kan worden aangepast naar meer betaalbaar, verminderen als gevolg de opbrengsten uit dit plan.

2.1 Criteria voor analyse

Om een inschatting te maken van het financiële effect van nieuwe betaalbaarheidsnormen wordt er gerekend met grondprijzen die naar inschatting corresponderen met de gewenste woningprijs. Echter, woningprijzen zijn afhankelijk van meerdere factoren, niet alleen de grondprijs.

Uit bovenstaande zijn de drie criteria te herleiden waaraan een project moet voldoen om in aanmerking te komen voor deze botsproef:

- Het project vindt plaats op grond die in het bezit is van de gemeente.
- De huidige grondexploitatie gaat niet uit van het uitgangspunt 30% sociale huur en twee derde betaalbaarheid.
- Het is nog mogelijk om deze grondexploitatie aan te passen.

Bij het schrijven van de aanzet van de botsproef was er één woningbouwproject dat voldeed aan deze drie criteria: het laatste deel van Skoatterwâld (De Singels & Kop Middenzone).

Bij andere woningbouwplannen waarvoor een grondexploitatie is opgesteld wordt gewerkt met een grondexploitatie rekening houdend met uitgangspunt betaalbaar (zoals het Stadiongebied en De Eide). De verwervingswaarde van de grond wordt op basis van dit programma bepaald, en is daarmee lager dan wanneer het plan minder sociale huur en betaalbare woningen zou bevatten. Daarom zijn de financiële effecten van de woonvisie op deze plannen minder groot tot nihil. In andere gevallen is het niet meer mogelijk om de grondexploitatie aan te passen. Daarnaast zijn er woningbouwprojecten die op gronden van derden worden gerealiseerd. Hier voert de gemeente faciliterend grondbeleid in plaats van actief grondbeleid.

Skoatterwâld - De Singels & Kop Middenzone

Uit de eerdere berekening (aanzet botsproef) kwam naar voren dat het uitgangspunt betaalbaar ervoor zou zorgen dat er tussen de € 2,5 en € 5,0 miljoen euro minder zou worden opgeleverd. We hebben voor de botsproef de bandbreedte kleiner gemaakt, zodat deze concreter wordt.

De uitvoering van het uitgangspunt betaalbaar in dit laatste deel van Skoatterwâld kan op verschillende manieren, met elk hun financiële effecten:

- Optie 1: Wanneer het uitgangspunt betaalbaar volledig wordt gerealiseerd met sociale huurwoningen, dan dalen de opbrengsten uit dit project met ca. € 874.000,- (nominaal) ten opzichte van het originele woningbouwprogramma.
- Optie 2: Wanneer de sociale huurwoningen in dit voorstel (gedeeltelijk) zouden worden vervangen door betaalbare koopwoningen dan is het negatieve effect ook minimaal ca.

€431.000,-. Het gehele gebied De Singels + Kop Middenzone heeft op dit moment een financieel resultaat van ca. € 500.000,-. Deze daalt in het eerste geval naar ca. - € 305.000,- (Netto Contante Waarde). In het tweede geval daalt het financiële resultaat naar +€69.000,-.

Momenteel wordt uitgewerkt welk woningbouwprogramma haalbaar is, onder andere met het oog op mogelijke subsidie.³

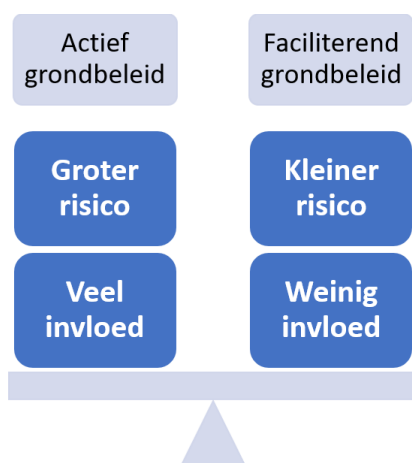
2.2 Invloed op toekomstige plannen

Het uitgangspunt betaalbaar wordt binnen toekomstige woningbouwprojecten vanaf de eerste fase doorgevoerd. Bijvoorbeeld, voor woningbouwprojecten zoals het Stadiongebied wordt hier nu mee gerekend. Dit betekent dat de verwervingswaarde van grond lager is en het uitgangspunt betaalbaar voor nieuwe projecten daarom geen of nauwelijks een negatief effect op de het financiële eindresultaat zal hebben.

Grondbeleid

De woonvisie geeft het beleidskader om het uitgangspunt betaalbaar door te voeren. Daarnaast draagt het voeren van actief grondbeleid sterk bij aan de uitvoering van dit uitgangspunt. Bij deze variant van het grondbeleid oefent de grondeigenaar (gemeente) maximaal invloed uit op het project. Figuur 2 toont de globale afweging tussen actief en faciliterend grondbeleid.

Deze link wordt gelegd bij de opstelling van het nieuwe grondbeleid, en is al waarneembaar doordat we wet voorkeursrecht gemeenten hebben gevestigd op potentiële woningbouwlocaties. Mochten we deze gronden aankopen, dan betekent dit dat vanaf de eerst mogelijke fase door de gemeente maximale invloed op de gebiedsontwikkeling kan worden uitgeoefend, en dat er (naast de financiële effecten) gekeken kan worden naar brede welvaart in de planontwikkeling. De keerzijde is dat de gemeente door actief grondbeleid een groter financieel risico loopt wanneer de opbrengsten uit woningbouwprojecten lager uitvallen dan verwacht. Bijvoorbeeld vanwege dalende huizenprijzen.



Figuur 2: De afweging tussen actief en faciliterend grondbeleid

³ Ambtelijk wordt onderzocht of we aanspraak kunnen doen op Rijks financiering, SBI (start bouw impuls), zodat dit tekort (gedeeltelijk) wordt gecompenseerd.

3. Relatie tussen brede welvaart en het uitgangspunt betaalbare woningen

Het gedachtegoed van brede welvaart ligt ten grondslag aan het hoofdlijnenakkoord, en de uitvoering hiervan. Het programma 'Een thuis voor iedereen' heeft om die reden sterke elementen van het brede welvaartsdenken in zich. Met het duiden van brede welvaartsindicatoren analyseren we in dit hoofdstuk het mogelijke verband tussen het uitgangspunt betaalbaar, en het programma 'Een thuis voor iedereen'. Het doel hiervan is om te verkennen of het en hoe het uitgangspunt aan bredere organisatiedoelstellingen kan bijdragen.

3.1. Brede welvaartsindicatoren

Brede welvaart bevat allesomvattende aspecten. Het CBS heeft, om deze aspecten meetbaar te maken, de monitor brede welvaart ontwikkeld. Voor deze botsproef hebben we uit de lijst van indicatoren van de monitor brede welvaart geput. Daarnaast verbinden we deze indicatoren met de Friese vertaling van deze brede welvaartsindicatoren. Hiervoor maken we gebruik van de achtergrondinformatie van Planbureau Fryslân over de Friese paradox.

De Friese paradox gaat om de ogenschijnlijke tegenstrijdigheid rondom het geluksgevoel in Friesland. Het CBS gebruikt voor het meten van brede welvaart onder andere kenmerken die de sociaaleconomische status bepalen. Bijvoorbeeld inkomen en opleiding. De achterliggende redenatie is: hoe beter de sociaaleconomische status, hoe hoger het geluksgevoel.

Friezen scoren relatief laag op de brede welvaartsindicatoren over de sociaaleconomische status (figuur 3). Toch scoren Friezen hoog op het ervaren geluksgevoel (figuur 4). Binnen Friesland is er dus een hoog geluksgevoel, ondanks dat er minder goed op sociaaleconomische factoren wordt gescoord. Om rekening te houden met deze Friese situatie kijken wij voor brede welvaart verder dan sociaaleconomische factoren, en in plaats daarvan nadrukkelijk naar andere factoren (zoals door Planbureau Fryslân geduid) die aan geluksgevoel (woongeluk) bijdragen.

Mediaan besteedbaar inkomen naar provincie, 2018



Percentage inwoners dat tevreden is met het leven naar provincie, 2019



Figuren 3 & 4: De score van Friesland op een sociaaleconomische factor (inkomen) en een geluksfactor (tevredenheid met leven). FSP, 2021.

We hebben op basis van de brede welvaartsmonitor en de Friese Paradox vier brede welvaartsindicatoren geformuleerd die beter aansluiten bij de ruimtelijke en maatschappelijke vraagstukken die spelen binnen de uitvoering van de woonvisie. Deze samenhangende indicatoren gebruiken we om de effecten van het uitgangspunt op brede welvaart te analyseren:

- 1) **Een passende woning en een fijne woonomgeving:** een dak boven het hoofd is een eerste levensbehoefte. Een passende woning en een fijne woonomgeving zijn belangrijk voor de leefbaarheid en het welbevinden van inwoners. In Friesland wordt de rust en de ruimte geassocieerd met een fijne woonomgeving. Deze ruimtelijke eigenschappen dragen dus bij aan de brede welvaart.
- 2) **Sterke sociale samenhang:** de omvang van het aantal sociale contacten en daarmee de mate waarin mensen in het maatschappelijk leven participeren is een belangrijk welvaartsaspect. Bijvoorbeeld het contact met burens. Het hebben van contact, en het elkaar helpen (mijnskip) is hier essentieel in.
- 3) **Milieu en duurzaamheid:** schone lucht, schoon water, gezonde natuur en bodem zonder gif zijn belangrijke levensbehoeften. Er moet ruimte zijn voor de natuur, zodat flora en fauna zich daar kunnen handhaven en zich goed kunnen ontwikkelen. In Friesland vertaalt dit aspect zich vooral in affiniteit met het (open) Friese landschap.
- 4) **Welzijn en gezondheid:** wanneer mensen langer gezond blijven dan draagt dit bij aan het geluksgevoel. De ruimtelijke omgeving heeft hier een positief effect op. Bijvoorbeeld, een woon- en leefomgeving die stimuleert tot beweging draagt bij aan gezonder oud worden.

3.2. Brede welvaartsindicatoren in relatie met stedenbouwkundige en volkshuisvestelijke afwegingen binnen het uitgangspunt betaalbaarheid

Theoretisch gezien draagt het uitgangspunt betaalbaar bij aan brede welvaart, met name vanuit de eerste indicator. Het hebben van een dak boven je hoofd is een eerste levensbehoefte. Het toevoegen van meer betaalbare koop- en huurwoningen zorgt ervoor dat meer mensen toegang krijgen tot een woning. Bovendien, uit het woonbehoefteonderzoek kwam de behoefte naar

betaalbare woningen duidelijk naar voren. Aanvullend, volgens artikel 22 van de Nederlandse Grondwet is wonen een grondrecht. Door uitgangspunt betaalbaar uit te voeren, wordt er voor de juiste doelgroepen gebouwd.

Vanuit volkshuisvesting gezien is een passende woning een woning waar de juiste doelgroepen lang, gezond en gelukkig in kunnen leven (indicator 4). Of een woning passend is hangt onder andere af van de afmeting van de woning, de (maandelijkse) woonlasten (indicator 1), en de sociale omgeving waarin de woning zich bevindt (indicator 2). Wanneer iemand onderdeel is van een sterke sociale structuur, draagt dit direct bij aan de brede welvaart. Ontmoetingsplekken zijn dus van toegevoegde waarde bij het ontwikkelen van nieuwe woon- en leefomgevingen. Voorbeelden hiervan zijn buurthuizen, zitbanken in het openbare gebied en speeltuinen. Daarnaast kunnen ontmoetingsplekken in het openbare gebied uitnodigen tot beweging, waardoor mensen langer gezond blijven (indicator 4).

Vanuit stedenbouw wordt gestreefd naar én gewerkt aan een fijne woonomgeving met oog voor het brede welvaartsdenken. Dit wordt gedaan door focus aan te brengen op een kwalitatief hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte (indicator 1) met voldoende groen en parkeren (indicator 3), maar ook een goede bereikbaarheid via bijvoorbeeld openbaar vervoer en fiets.

3.3. Brede welvaartsindicatoren vanuit volkshuisvesting en stedenbouw toegepast in de praktijk

Vanuit (vooral) financiële argumenten is het niet altijd haalbaar om een project volledig aan alle brede welvaartsindicatoren te laten bijdragen. Uit de aanzet voor de botsproef bleek dat een betaalbaar woonprogramma een hogere dichtheid vereist. De geschikte woningtypologieën voor een betaalbaar programma zijn voornamelijk appartementen en (kleinere) rijtjeswoningen. Het is van belang dat de toe te voegen typologieën passen bij de vraag van de doelgroep waar de grootste druk (dus opgave) op de woningmarkt zit: starters en ouderen.

Echter, stedenbouwkundig is de ruimtelijke inpassing voor een fijne woonomgeving hierdoor complexer. Immers, de parkeerdruk van (betaalbare) appartementen en rijwoningen zal in de regel in de openbare ruimte opgelost moeten worden. Dit raakt dus direct aan de kwaliteit van de woon- en leefomgeving doordat er minder ruimte is voor groen en ontmoetingsplekken. De kwaliteit van een fijne woonomgeving gaat naast groen en ontmoetingsplekken ook om rust en ruimte. Tijdens het participatietraject voor de omgevingsvisie is deze waarde van *openheid* geïdentificeerd als essentieel voor onze gemeente.

Daarnaast is de architectonische kwaliteit van betaalbare woningen over het algemeen relatief laag. Om een fijne woonomgeving te behouden zal deze lagere architectonische kwaliteit worden gecompenseerd door extra kwaliteit in de openbare ruimte toe te voegen.

Dus, er zal gezocht moeten worden naar creatieve combinaties van bouwen in wat hogere dichtheden, slimme parkeeroplossingen en toevoegen van voldoende groene kwaliteit. Ook het bouwen in, voor Heerenveen, afwijkende of vernieuwende (gestapelde) woningtypen kan hier aan bijdragen.

4. Maatschappelijke invloed

De (on)voldoende beschikbaarheid van passende betaalbare woningen en sociale huurwoningen heeft brede maatschappelijke gevolgen, zowel direct als indirect. Deze maatschappelijke gevolgen hebben invloed op verschillende brede welvaartsfactoren.

4.1. Doorstroming op de woningmarkt en effect op huisvesting van doelgroepen

De geringe beschikbaarheid van betaalbare woningen en sociale huurwoningen beïnvloedt het functioneren van de bredere woningmarkt. Bij schaarste worden de prijzen van koopwoningen opgedreven. Hierdoor worden koopwoningen minder goed bereikbaar, onder andere starters worden verdrongen. Dit geldt ook voor huurders die de overstap willen maken naar een koopwoning. Als gevolg blijven mensen langer in hun (sociale) huurwoning wonen, waardoor er minder (sociale) huurwoningen beschikbaar komen voor nieuwe huurders.

Het gevolg is dat de doorstroming op de woningmarkt stagneert. De impact hiervan op de maatschappij is dat mensen stappen, horend bij hun levensfase, uitstellen. Bijvoorbeeld jongeren die uit huis willen gaan, of ouderen die in een appartement willen wonen. Daarnaast is de huisvesting van urgente doelgroepen, bijvoorbeeld van statushouders, steeds complexer. De beschikbaarheid van sociale huurwoningen neemt af, en dit is precies het segment woningen dat voor de huisvesting van deze doelgroep noodzakelijk is. Het gevolg hiervan is dat statushouders langer in tijdelijke huisvestingsvoorzieningen wonen. Hierdoor hebben zij minder gelegenheid om goed te integreren in de maatschappij.

Sociale huur gaat om meer dan de huurprijs. Woningcorporaties zorgen via regels voor toewijzing van sociale huurwoningen dat iedereen een gelijke kans op een woning heeft. Daarnaast garanderen woningcorporaties deze woningen voor de doelgroepen op de langere termijn, iets wat niet altijd over het bezit particuliere verhuurders kan worden geconcludeerd. In het Rijksprogramma 'Een thuis voor iedereen' (onderdeel van de Nationale- Woon en Bouwagenda), wordt er ingegaan op de huisvesting van deze doelgroepen. Uit het programma blijkt dat de samenwerking tussen onder andere gemeenten en woningcorporaties hier essentieel is in het passend huisvesten van mensen in een kwetsbare positie.

Het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport bereidt wetgeving voor om de samenwerking tussen de verschillende financiers beter van de grond te laten komen zodat de zorg rondom de inwoner zo goed mogelijk wordt geregeld.⁴

⁴ Momenteel wordt er een artikel 2-onderzoek op basis van de Wet financiële-verhoudingen uitgevoerd om de uitvoeringskosten van dit wetsvoorstel voor gemeenten in kaart te brengen. Financiële dekking van deze uitvoeringskosten voor gemeenten is voorwaardelijk voor invoering van de wet. De dekking zal worden bezien tijdens de voorjaarsbesluitvorming.

Conclusie

In deze botsproef hebben wij de impact van het uitgangspunt over het toevoegen van 30% sociale huur en twee derde betaalbare woningen verder uitgewerkt. Deze impact is langs verschillende onderwerpen uitgelicht:

- Financiële effecten;
- Brede welvaartsaspecten;
- Maatschappelijke invloed.

De financiële gevolgen van het uitgangspunt zijn met name zichtbaar voor woningbouwprojecten waarvoor al een grondexploitatie was vastgesteld.

Vanuit brede welvaart komt naar voren dat het uitgangspunt direct bijdraagt aan de indicator “een passende woning en een fijne woonomgeving”. Daarnaast is er vanuit volkshuisvesting en stedenbouw bij planontwikkeling aandacht voor het versterken van de andere drie genoemde indicatoren: (1) sterke sociale samenhang, (2) milieu en duurzaamheid en (3) welzijn en gezondheid.

De maatschappelijke invloed van het uitgangspunt wordt vooral zichtbaar in de gestagneerde doorstroming op de woningmarkt. Gevolg hiervan is dat uiteenlopende doelgroepen, waaronder ouderen, starters, statushouders geen passende woonomgeving hebben.

De volgende vier conclusies kunnen uit de botsproef worden getrokken:

- a) *Het is nodig dat zowel woningbouwprojecten van de gemeente als van derden het betaalbare woningbouwprogramma toepassen.*
- b) *Het uitgangspunt betaalbaar vraagt om een investering in de kwaliteit van de openbare ruimte.*
- c) *De directe financiële gevolgen voor de gemeente zijn vooral voelbaar in projecten met een bestaande grondexploitatie.*
- d) *Het uitgangspunt betaalbaar draagt, mits er rekening wordt gehouden met bijvoorbeeld stedenbouwkundige inpassing, direct of indirect bij aan de brede welvaartsindicatoren:*
 1. **Een passende woning en een fijne woonomgeving**
 2. **Sterke sociale samenhang**
 3. **Milieu en duurzaamheid**
 4. **Welzijn en gezondheid**
- e) *Het uitgangspunt betaalbaar draagt bij aan het tegengaan van maatschappelijke gevolgen met betrekking tot doorstroming.*

Bronvermelding

Fries Sociaal Planbureau (nu: Planbureau Fryslân), 2021. *Brede Welvaart in Fryslân. Eerste duiding van de CBS-monitor*. Te bereiken via: <https://www.planbureau Fryslan.nl/>

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2022. *Programma Betaalbaar Wonen*. Te bereiken via: <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/>

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2022. *Programma Een Thuis voor Iedereen*. Te bereiken via: <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/>