



Stadskantoor  
Claudius Prinsenlaan 10  
Postbus 90156, 4800 RH Breda  
Telefoon 14 076  
Fax (076) 529 32 40  
E-mail [gemeentebreda@breda.nl](mailto:gemeentebreda@breda.nl)  
Website [www.breda.nl](http://www.breda.nl)

Aan de raadsleden van de gemeente Breda

Uw brief

Datum

**28 DEC. 2011**

Ons kenmerk



Onderwerp

Informatie

5299369 W. van Duin

Bijlagen

Geachte heer / mevrouw ,

Op 16 december 2010 is tijdens de raadsbehandeling van de 'Stedelijke programmering 2020 Koers gezet' de motie 'met betrekking tot de realisatie van maatschappelijke doelen en bereikbare woningen tot 2020' aangenomen. Deze beantwoording van de motie is het resultaat van het verrichten van deskresearch en samenwerking tussen interne belanghebbenden van de Gemeente Breda. Tevens zijn voor beantwoording van de motie brancheorganisaties van commerciële ontwikkelaars en beleggers benaderd.

## Doelstelling

Uw Raad wilde door indiening van deze motie de volgende opdrachten laten uitwerken:

1. Een beknopt plan op welke wijze er door commerciële ontwikkelaars vorm kan worden gegeven aan de realisatie van maatschappelijke en ecologische doelen die samenhangen met gebiedsontwikkeling en woningbouw.
2. Daarbij in het bijzonder aandacht te besteden aan de differentiatie en de toename van kansen voor mensen die aangewezen zijn op bereikbare woningen (huur en koop). Deze maatregelen mogen niet alleen dienen om scheefwonen tegen te gaan.

## Resultaat /uitvoering

Als eerste zijn de juridische mogelijkheden beschreven voor de realisatie van bereikbare woningbouw en het leveren van een bijdrage aan maatschappelijke en ecologische doelen. Vervolgens is aan de hand van de huidige planvoorraad geanalyseerd hoeveel bereikbare woningen commerciële ontwikkelaars gaan realiseren. Daarnaast is aan brancheorganisaties gevraagd om zich meer te richten op de realisatie van bereikbare woningen en of zij een bijdrage willen leveren om ecologische en maatschappelijke doelen te realiseren. De beantwoording van de motie eindigt met een conclusie.

## **Juridische mogelijkheden.**

De eigendomssituatie van de grond is bepalend voor de mogelijkheden tot het vragen van een bijdrage aan de realisatie van bereikbare woningbouw en aan maatschappelijke en ecologische doelen.

### *Grond eigendom gemeente*

Op grond van de vigerende wet- en regelgeving en jurisprudentie zijn reguliere grondtransacties niet aanbestedingsplichtig. De gemeente kan één op één afspraken maken met een ontwikkelende partij (projectontwikkelaar of woningbouwcorporatie). Die afspraken kunnen ook betrekking hebben op het realiseren van bereikbare woningbouw of een bijdrage aan maatschappelijke of ecologische doelen.

In sommige gevallen is een grondtransactie wel aanbestedingsplichtig. Namelijk indien de gemeente (1) de corporatie verplicht werken te realiseren op de gronden (bouwplicht), (2) eisen stelt aan die de werken die zij op grond van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden niet mag stellen (bijv. eisen op het gebied van duurzaam bouwen) en (3) de verplichting een rechtstreeks economisch belang oplevert voor de gemeente. Als aan die drie voorwaarden is voldaan, dan is de grondverkoop aanbestedingsplichtig en moet - afhankelijk van de geraamde waarde van de opdracht - een Europese of nationale aanbestedingsprocedure gevolgd worden.

De gemeente moet er dus voor waken dat zij bij één op één onderhandelingen dusdanig ver gaat dat zij verplicht wordt aan te besteden.

Indien de gemeente niet één op één afspraken wenst te maken met een ontwikkelende partij over de verkoop van grond, maar in concurrentie wenst te selecteren, bijvoorbeeld als de gemeente een bijdrage aan maatschappelijke en ecologische doelen wenst, extra kwaliteit en/of maximalisatie van de grondopbrengst nastreeft, dan kan zij daartoe een aanbestedingsprocedure volgen. Dat kan een eenvoudige biedprocedure zijn zonder voorafgaande selectie (alle projectontwikkelaars en corporaties mogen dan mee doen). Indien er sociale woningbouw op de uit te geven grond is voorzien kunnen alle corporaties met een toelating in Breda (dat is iets anders dan alleen de in Breda gevestigde corporaties) meedoen, maar er kan ook gekozen worden voor selectie van een aantal corporaties.

Het college heeft op 27 juni 2011 (registratienummer 38178) een notitie vastgesteld over de selectie- en gunningcriteria voor corporaties. Deze notitie is ter kennisname aan de orde geweest in de commissie Ruimte op 13 september 2011. Hetgeen in deze notitie is vermeld ten aanzien van corporaties geldt eveneens voor projectontwikkelaars.

### **Samenvattend:**

Zowel in de situatie dat de gemeente er zelf voor kiest om (onverplicht) in concurrentie te selecteren als in de situatie dat er een plicht is tot aanbesteding, gelden criteria voor het selecteren van een projectontwikkelaar/corporatie die een woningbouwproject mag ontwikkelen en realiseren.

De gemeente kan in dat geval het stellen van een bijdrage aan maatschappelijke of ecologische doelen opnemen als gunningcriteria. Het is wel raadzaam om zo concreet mogelijk te omschrijven waarvoor de bijdrage bedoeld is. De bedoeling moet voor alle partijen in de aanbestedingsprocedure duidelijk zijn. Uiteraard moet wel goed worden nagedacht over het gewicht (het aantal punten) dat aan het voldoen van een dergelijke eis wordt toegekend.

### *Grond eigendom ontwikkelende partij*

Wanneer de grond niet in eigendom is van de gemeente maar van de ontwikkelende partij zijn er op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) andere mogelijkheden om bijzondere doelen te bereiken of bepaalde woningdifferentiaties te realiseren. Een onderdeel van de Wro dat betrekking heeft op de grondexploitatie wordt ook wel de Grondexploitatiewet genoemd. De afdeling Grondbedrijf heeft reeds beschreven op welke juridische wijze in dat geval sturing gegeven kan worden aan de uitvoer van de motie (collegebesluit 27-10-2008/33357). In het kort kan het volgende worden gemeld.

#### *1. Realisatie van maatschappelijke en ecologische doelen bij gebiedsontwikkeling en woningbouw*

Het college heeft eerder (bestuursvoorstel 33357) in het kader van de 'strategie omtrent de inzet van de grondexploitatiewet' besloten om 'gebruik te maken van de mogelijkheid om in anterieure overeenkomsten een bijdrage voor ruimtelijke ontwikkelingen te vragen en in het kader van het Wro-proof maken van de structuurvisie 2020 te bepalen en te motiveren waar deze bijdrage voor gebruikt gaat worden.' Nu het college daadwerkelijk opdracht heeft gegeven tot herziening van deze structuurvisie is dit een logisch moment om te bepalen voor welke 'ruimtelijke ontwikkeling' de gemeente Breda een bijdrage aan particuliere ontwikkelingen wil vragen en dit te verankeren in de structuurvisie.

#### *2. Locatie – eisen bij particuliere ontwikkelingen, inrichting buitenruimte en sturing woningbouwcategorieën*

Ten aanzien van de ingediende motie mag geconstateerd worden dat de gemeente op basis van de grondexploitatiewet locatie-eisen kan stellen bij particuliere ontwikkelingen en zodoende de mogelijkheid heeft om de inrichting en de kwaliteit van de buitenruimte en de woningbouwcategorieën te regelen. Zoals eerder uiteengezet in bestuursvoorstel 33357 in het kader van de 'strategie omtrent de inzet van de grondexploitatiewet' is het voor het opleggen van de woningbouwcategorieën sociale koop en sociale huur wel noodzakelijk dat de doelgroepen voor deze woningen in een gemeentelijke verordening zijn omschreven en is het wenselijk dat volkshuisvestelijk beleid aanwezig is, op basis waarvan bepaald kan worden welke percentages en concrete aantallen moeten worden vastgelegd in het bestemmings- en exploitatieplan. In het huidige collegeakkoord is afgezien van het vooraf vastleggen van percentages en concrete aantallen.

Geconcludeerd kan worden dat het mogelijk is om aan commerciële partijen een vrijwillige bijdrage te vragen voor de ontwikkeling van voor maatschappelijke en ecologische doelen. Ook mag geconcludeerd worden dat de gemeente de woningbouw-categorieën sociale huur en sociale koop kan opleggen, zoals uiteengezet in eerder genoemd bestuursvoorstel 33357.

### **Analyse planvoorraad**

De huidige planvoorraad geeft aan dat commerciële ontwikkelaars zelfstandig of in samenwerking met corporaties slechts heel marginaal bijdragen aan het realiseren van sociale koop- en/of huurwoningen.

## **Gesprekken met brancheorganisaties van commerciële ontwikkelaars en beleggers**

### *Maatschappelijke en ecologische doelen*

In de huidige situatie wordt de ontwikkeling van maatschappelijke en ecologische doelen met name als een taak van corporaties en gemeente gezien. Volgens de wet BBSH<sup>1</sup> is één van de prestatievelden van de corporaties het bevorderen van de leefbaarheid in wijken en buurten. De investering in maatschappelijke en ecologische doelen kan hier onderdeel van uitmaken.

Brancheorganisaties constateren dat de financiële haalbaarheid van vastgoedontwikkelingen, waaronder ook woningbouwontwikkelingen, steeds meer onder druk staat en dat juist door het stellen van extra eisen deze haalbaarheid nog problematischer kan worden, waardoor het nauwelijks haalbaar zal zijn een vrijwillige bijdrage voor maatschappelijke en ecologische doelen te verkrijgen.

### *Realisatie van bereikbare woningen*

Het aantal huurwoningen van beleggers is de afgelopen jaren sterk verminderd. Verkoop (en het uitpanden van woningen) was voor hen de afgelopen jaren aantrekkelijker. In de huidige situatie neemt de vraag naar huurwoningen toe waardoor zij kansen zien om hun bezit uit te breiden. Volgens de IVBN visie<sup>2</sup> is de vrije sector huurmarkt gericht op de huishoudens die geen koopwoning willen, niet tot de doelgroep sociale huurwoningen behoren en die op zoek zijn naar flexibiliteit, kwaliteit en financiële duidelijkheid, zonder langdurige verplichtingen. De huurprijs van deze woningen ligt op marktniveau die wordt berekend volgens het WWS (WoningWaarderingStelsel) en er gelden bepaalde inkomensnormen.

In tegenstelling tot commerciële partijen, kunnen corporaties voor de realisatie van bereikbare woningen een borgstelling ontvangen van het WSW, waardoor zij goedkoper kunnen lenen. Het WSW verstrekt onder voorwaarden de lening aan de corporatie. Eén van de voorwaarden is dat de gemeente een achtervang positie inneemt. Geconcludeerd kan worden dat corporaties ten opzichte van commerciële ontwikkelaars voor de realisatie van bereikbare woningen goedkoper kunnen lenen, waardoor realisatie gemakkelijker tot stand kan komen.

Uit gesprekken met de brancheorganisaties en uit de IVBN visie blijkt dat de commerciële ontwikkelaars vooral de corporaties zien als verhuurders voor de doelgroep met een inkomen tot de grens van € 33.614. Echter, recente ontwikkelingen in de markt geven aan dat in sommige situaties een verandering is te zien. Commerciële ontwikkelaars richten zich meer dan voorheen op de niches in de markt. In Breda en op verschillende andere plaatsen in Nederland hebben ontwikkelaars aangegeven kansen te zien om bereikbare woningen te realiseren. Daarnaast zijn diverse ontwikkelingen gaande voor Moe-landers en studenten. Transformatie van kantoren zou mogelijk een bijdrage kunnen leveren voor de realisatie van bereikbare woningen en/of wooneenheden. De inspanningen door commerciële ontwikkelaars worden echter niet ingegeven vanuit maatschappelijke motieven, maar vanuit het feit dat het afzetrisico in de bereikbare koop beperkt is. De grote vraag is echter wat bereikbare koop is. Op dit moment worden veel kleine appartementen gebouwd die, als je de VON-prijs afzet tegen het woonoppervlak wat mensen hiervoor krijgen, feitelijk gewoon middelduur/duur zijn (hoge m<sup>2</sup>-prijs).

---

<sup>1</sup> Besluit Beheer Sociale Huursector

<sup>2</sup> IVBN visie op de huurwoningenmarkt, september 2011

Gesteld kan dus worden dat commerciële ontwikkelaars, onder andere als gevolg van duurdere financieringsmogelijkheden, in veel gevallen geen bereikbare woningen realiseren. Echter, sinds kort is er een kentering te zien op de markt, waarbij sommige commerciële ontwikkelaars bereikbare woningen willen realiseren voor specifieke doelgroepen. Een aandachtspunt is hierbij wel dat de ontwikkeling van bereikbare woningen niet ten koste mag gaan van de kwaliteit.

### **Conclusie**

Ingeval de gemeente grond verkoopt kan zij één op één afspraken maken met een ontwikkelende partij (projectontwikkelaar of woningbouwcorporatie). Die afspraken kunnen ook betrekking hebben op het realiseren van bereikbare woningbouw of een bijdrage aan maatschappelijke of ecologische doelen.

Zowel in de situatie dat de gemeente er zelf voor kiest om (onverplicht) in concurrentie te selecteren als in de situatie dat er een plicht is tot aanbesteding, gelden criteria voor het selecteren van een projectontwikkelaar/corporatie die een woningbouwproject mag ontwikkelen en realiseren.

De gemeente kan in dat geval het stellen van een bijdrage aan maatschappelijke of ecologische doelen opnemen als gunningcriteria. Het is wel raadzaam om zo concreet mogelijk te omschrijven waarvoor de bijdrage bedoeld is. De bedoeling moet voor alle partijen in de aanbestedingsprocedure duidelijk zijn. Uiteraard moet wel goed worden nagedacht over het gewicht (het aantal punten) dat aan het voldoen van een dergelijke eis wordt toegekend.

De toepassing van de grondexploitatiewet is bedoeld voor particuliere ontwikkelingen, oftewel ontwikkelingen waarbij de gemeente de gronden zelf (grotendeels) niet in handen heeft. De grondexploitatiewet biedt echter enkel mogelijkheden om aan commerciële ontwikkelaars een vrijwillige bijdrage te vragen voor de realisatie van maatschappelijke en ecologische doelen. Het is echter wel noodzakelijk dat zo'n bijdrage ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkeling is vastgelegd in de nieuwe structuurvisie voor Breda. Aangezien het een vrijwillige bijdrage betreft en juist ook gezien de financiële haalbaarheid van de vastgoedontwikkelingen als gevolg van de huidige economische omstandigheden, dient er serieus rekening mee te worden gehouden dat in de huidige marktomstandigheden geen omvangrijke inkomsten gegenereerd zullen kunnen worden.

Na analyse van de huidige planvoorraad blijkt dat commerciële ontwikkelaars weinig bereikbare woningen realiseren. Er is contact gezocht met brancheverenigingen van commerciële ontwikkelaars en beleggers. Zij vinden dat de realisatie van bereikbare woningen, onder andere als gevolg van goedkopere financieringsmogelijkheden, een taak is van de corporaties. Toch is er een verandering te zien in de markt, waarbij sommige commerciële ontwikkelaars zich richten op de ontwikkeling van bereikbare woningen voor specifieke doelgroepen, echter vooral vanwege de huidige marktsituatie waarin zij wel kansen zien voor deze specifieke groepen en minder voor de duurdere projecten met hogere afzetrisico's.

Daarnaast biedt de Grondexploitatiewet mogelijkheden om sturing aan te brengen op de realisatie van sociale woningbouw, huur en koop. Hiervoor is het wel noodzakelijk dat de doelgroepen voor deze woningen in een gemeentelijke verordening zijn omschreven en is het wenselijk dat volkshuisvestelijk beleid aanwezig is op basis waarvan bepaald kan worden welke percentages en concrete aantallen moeten worden vastgelegd in het bestemmings- en exploitatieplan om willekeur te voorkomen. Eerder is door het college al

besloten om gebruik te maken van de mogelijkheid om deze woningbouwcategorieën op te leggen.

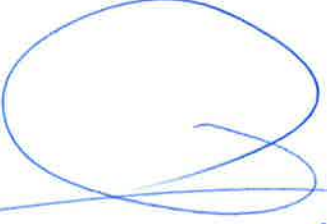

Het college wil bevorderen dat een voldoende ruim aanbod aan verschillende woningen voor de verschillende doelgroepen in Breda gerealiseerd zal kunnen worden, waaronder dus ook bereikbare woningen.

Daartoe zijn in de Woonagenda 2011-2014 onder meer de volgende actiepunten benoemd die in het bijzonder hiervoor van groot belang zullen kunnen zijn.

- Collectief en particulier opdrachtgeverschap
- Wonen boven Winkels
- Doorstroming
- Huisvesten specifieke doelgroepen in leegstaande kantoren/gebouwen
- Vermindering woonlasten
- Meer wooneenheden voor studenten

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Breda,

 , burgemeester,  
 , secretaris.