

Aanleiding

De gemeente Haarlem wil door nieuwbouw van sociale huurwoningen de voorraad weer op het niveau van 1 januari 2013 brengen en voorzien in de aanvullende behoefte, voortvloeiende uit groei van het aantal huishoudens en wil zij uitvoering geven aan de motie Samen delen voor de ongedeelde stad. Daarvoor is nodig dat in de periode 2016 tot en met 2025 minimaal 1.900 sociale huurwoningen worden gerealiseerd via transformatie en/of nieuwbouw. Met de woningcorporaties ELAN, Pré Wonen en Ymere wil de gemeente de uitgangspunten daarvoor vastleggen in de prestatieafspraken. Omdat de gemeente zelf over relatief weinig grondposities beschikt, is het van belang dat het bestuur van de gemeente inzicht krijgt in de wijze waarop realisering van deze opgave mogelijk is en welke financiële consequenties daaraan mogelijk zijn verbonden.

Rolverdeling tussen gemeente en woningcorporaties

Voor de taakverdeling tussen gemeente en woningcorporaties is van belang dat:

- a. Artikel 45 van de Woningwet de mogelijkheid biedt dat woningcorporaties t.b.v. de volkshuisvesting onbebouwde grond t.b.v. het bouwen van woningen kunnen verwerven.
- b. In de gemeentelijke Nota Grondprijzen 2016-2017 voor sociale huurwoningen tot de liberalisatiegrens een vaste kavelprijs van € 18.657, -- exclusief btw wordt gehanteerd voor zowel eengezinswoningen als appartementen. Aanvullende voorwaarden kunnen via de verkoopovereenkomst aan deze kavelprijs worden verbonden (bijvoorbeeld minimale exploitatietermijn als sociale huurwoning).
- c. Acceptatie van de doelstelling van 1.900 sociale huurwoningen inhoudt dat de woningcorporaties, rekening houdende met de b. genoemde kavelprijs, de verantwoordelijk willen en kunnen dragen voor de daarmee samenhangende investeringen en afdekking van de eventuele onrendabele top van (een deel van) dit programma.

Woningbouwprogramma

De totale bouwopgave in de periode 2016-2025 is in de notitie 'Woningbouwprogramma Haarlem 2016 tot en met 2020, van woningbehoefte naar bouwprogramma' tot en met 2025 bepaald op 7.635 woningen. Daarvan moeten 4.325 woningen in de periode 2016 t/m 2020 worden gerealiseerd.

In de genoemde aantallen is nog geen rekening gehouden met bestaande fricties en reeds geplande afname van het corporatiebezit door sloop, liberalisatie en verkoop. De gemeente heeft met dit gegeven een doorrekening gemaakt die aangeeft dat zij voor de periode tot en met 2025 ca. 1.900 sociale huurwoningen aan de voorraad toegevoegd wil hebben. Ter uitwerking van de motie Samen delen aan een ongedeelde stad wil zij 1.200 woningen hiervan in de stadsdelen Zuidwest, Noord en Centrum realiseren. De resterende opgave kan dan in nader aan te wijzen projecten in de stadsdelen Oost en Schalkwijk worden gerealiseerd. Om te kunnen beoordelen welke instrumenten kunnen of moeten worden toegepast om de geformuleerde doelstelling te kunnen realiseren hebben wij de benoemde plancapaciteit, die voor de realisering van sociale huurwoningen van belang is, ingedeeld op basis van de volgende criteria:

1. Eigendomsverhouding (gemeentebezit, particulier bezit, corporatiebezit);
2. De planologische status (vigerende bestemming wonen of wijziging bestemmingsplan noodzakelijk).
3. De fase waarin de ontwikkeling van de locatie zich bevindt (initiatief-, definitie- ontwerp- en realisatiefase).

Financiële haalbaarheid opgave voor corporaties

De woningcorporaties ELAN en Pré Wonen hebben in de t.b.v. de prestatieafspraken 2017 uitgebrachte biedingen aangegeven welke nieuwbouw sociale huur op welke locaties zij willen realiseren. Ymere heeft in haar bod geen nieuwbouwplannen voor sociale huur opgenomen. De in de biedingen van ELAN en Pré Wonen opgenomen nieuwbouwplannen voor sociale huurwoningen worden gerealiseerd op door herstructurering van bestaande locaties van woningbouwverenigingen beschikbare gronden. Uit de in het 'Overzicht voorgenomen activiteiten Haarlem 2017-2021' van ELAN opgenomen programmering kan worden afgeleid dat de uit hun nieuwbouw sociale huur voortvloeiende investeringen voor 368 woningen mogelijk zijn binnen de kaders die voor de beoordeling van de financiële positie van woningcorporaties worden gehanteerd. Uit het door Pré Wonen d.d. 23 juni 2016 uitgebrachte bod 444 woningen sociale huurwoningen kan dit niet rechtstreeks worden afgeleid. Wel wordt in dat bod de kanttekening gemaakt, dat indien door politieke overwegingen bijvoorbeeld de verkoopopbrengsten sterk worden gereduceerd, dit direct invloed heeft op de hoogte van onze investeringsmogelijkheden. Met die verkoopopbrengst wordt ca. 21% van het benodigde investeringsvolume gefinancierd.

Op basis van de toezichtbrieven 2015 van de Autoriteit Woningcorporaties kan worden geconcludeerd dat alle drie de corporaties inmiddels voldoen aan de criteria voor de beoordeling van de financiële positie. Aan ELAN en Ymere waren op basis van de financiële beoordeling 2014 verbetermaatregelen opgedragen. Bij ELAN was dat gericht op verhoging van het volkshuisvestelijk vermogen. Bij Ymere betrof dat o.a. matiging van het investeringsprogramma sociale huurprogramma 2014/2015, Hoewel de positie van Ymere is verbeterd, mag uit het bod worden afgeleid dat zij blijven kiezen voor matiging van het investeringsprogramma in Haarlem.

Gemeentelijk Grondbeleid

In de nota Grondbeleid van de gemeente Haarlem (2012) zijn zes 'arena's' gedefinieerd, die worden gevormd door een actieve of reactieve rol van de gemeente. Wanneer sprake is van een actieve regie, neemt de gemeente zelf het initiatief en/of stimuleert marktpartijen om haar doel te realiseren. Er wordt gesproken over een reactieve regie wanneer de gemeente reageert op kansen in de markt en/of initiatieven uit de markt. In de nota wordt een voorkeur voor een facilitaire grondpolitiek uitgesproken, waarbij overigens op projectniveau sprake is van een nader standpuntbepaling.

Instrumentarium

Een faciliterende grondpolitiek is gebaseerd op het sturen en/of mogelijk maken van gewenste ruimtelijke ontwikkeling via de inzet van publiekrechtelijke instrumenten.

Publiekrechtelijk instrumentarium

Gezien de in ogeschouwd genomen planperiode kan bij het beschrijven van het beschikbare publiekrechtelijk instrumentarium niet worden voorbijgegaan aan de invoering van de Omgevingswet in 2019. Onder het bestaande regime vormen bestemmings- en exploitatieplan alsmede de verordening doelgroepen sociale woningbouw het belangrijkste publiekrechtelijk instrumentarium bij een faciliterend grondbeleid. Onder de omgevingswet zullen dat het omgevingsplan met locatieontwikkelingsregels en exploitatieregels zijn alsmede de omgevingsvergunning en de exploitatievoorschriften.

Wanneer realisering van de doelstelling op basis van een faciliterend grondbeleid niet haalbaar wordt geacht, kan de gemeente alsnog overwegen een actief grondbeleid in te zetten. Onder het huidige regime wordt dan het publiekrechtelijke instrumentarium uitgebreid met vestiging van het voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten en het onteigeningsplan. Met toepassing van het voorkeursrecht kunnen vroegtijdig grondposities t.b.v. realisatie van de doelstelling sociale huur worden ingenomen. Onteigening is de stok achter de deur wanneer de markt zelf niet tot ontwikkeling van de sociale huurwoningen over wenst te gaan. De onteigeningswet en de Wet voorkeursrecht gemeenten worden geïntegreerd in de Omgevingswet. Daarnaast wordt in de Omgevingswet een nieuw instrument geïntroduceerd: de herverkaveling. Wanneer bestaande eigendomsverhoudingen een obstakel zijn om initiatieven te realiseren, moet dit instrument op basis van vrijwilligheid een alternatief gaan vormen voor aan- en verkopen (uitgifte) door gemeente.

Bestemmingsplan, exploitatieplan en verordening doelgroepen sociale woningbouw

Op grond van artikelen 1.1.1 lid 1, d en e en artikel 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening kunnen in het bestemmingsplan percentages van woningbouwcategorieën (o.a. sociale huur) worden vastgelegd. Daarmee vormt het bestemmingsplan de basis voor de realisering van gemeentelijk woningbouwbeleid. Dit instrument is alleen effectief in combinatie met een exploitatieplan waarin regels over sociale woningbouw worden opgenomen. Deze regels vormen een toetsingskader voor de omgevingsvergunningaanvragen. De in het bestemmingsplan opgenomen procentageregeling wordt daarbij gedetailleerd op perceelniveau.

Wanneer in bestemmingsplannen wordt vastgelegd dat sociale woningbouw gerealiseerd moet worden, is vaststelling van een "doelgroepenverordening sociale woningbouw" noodzakelijk. Deze verordening geeft uitvoering aan artikel 1.1.1, eerst lid, onder d en e en artikel 3.1.2 lid 4 Besluit ruimtelijke ordening. Deze verordening definieert doelgroepen, inkomenscriteria en duur beschikbaarheid sociale woningbouw voor de doelgroep.

In het geval de gemeente alleen kan of wil sturen met behulp van publiekrechtelijke instrumenten, behoren bestemmingsplan, exploitatieplan en verordening in samenhang te worden ingezet. In de huidige situatie kent Haarlem geen doelgroepenverordening sociale woningbouw en geeft bij kostenverhaal de voorkeur aan het afsluiten van anterieure overeenkomsten. Het overgangsrecht van de Invoeringswet Omgevingswet zal alle bestemmingsplannen, beheersverordeningen, exploitatieplannen en dergelijke van een gemeente gelijkstellen met het Omgevingsplan. Het voorgaande houdt in dat het bestaand publiekrechtelijke instrumentarium van de gemeente niet geschikt is om waar gewenst realisatie van sociale huurwoningen op particuliere locaties af te dwingen.

Reserve sociale woningbouw

Een aantal gemeenten heeft besloten tot instelling van een reserve sociale woningbouw. Het generieke doel van een dergelijke reserve is de financiële ondersteuning en stimulering van initiatieven en projecten voor de verbetering van de woonkwaliteit in de gemeente. Voeding van een dergelijke reserve vindt o.a. plaats door particuliere initiatiefnemers voor het niet realiseren van de gemeentelijke norm van sociale woningbouw een afkoopsom te laten betalen, die dan in de reserve wordt gestort. De middelen kunnen dan worden ingezet om op andere locaties meer sociale woningbouw te realiseren. Feitelijk fungeert de reserve als vereveningsinstrument. Zo heeft de gemeente Bloemendaal bepaald dat per niet gerealiseerde sociale huurwoning € 30.000 in de reserve moet worden gestort.

Vestiging voorkeursrecht en onteigeningsplan

Beide instrumenten zijn beschreven in de gemeentelijke nota Grondbeleid. De nota Grondbeleid spreekt de voorkeur uit voor een faciliterend grondbeleid. Daarom zal de gemeente in de praktijk terughoudend zijn met de inzet van deze instrumenten. Vestiging van de wet voorkeursrecht kan in het kader van realiseren van doelstelling sociale huurwoningen gericht zijn op het verwerven van 'strategische posities' ter ondersteuning van andere privaatrechtelijke instrumenten. Inzet van het onteigeningsinstrument is alleen zinvol indien de markt niet tot realisatie van sociale huurwoningen op een gewenste en specifiek benoemde percelen over wil gaan.

Gevolgen invoering Omgevingswet

Door de invoering van de omgevingswet zullen alle drie de hiervoor beschreven instrumenten komen te vervallen. Het bestemmingsplan wordt vervangen door het omgevingsplan. In het omgevingsplan kunnen, net als in het exploitatieplan, eisen worden gesteld aan bij Algemene Maatregel van Bestuur aangewezen woningbouwcategorieën (nu: sociale huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap). Het exploitatieplan komt te vervallen. In de plaats daarvoor worden in het omgevingsplan exploitatieregels opgenomen. Het opnemen van exploitatieregels is alleen noodzakelijk indien kostenverhaal niet anderszins (anterieur) is verzekerd. En de grondslag voor de verordening doelgroepen sociale woningbouw vervalt met het van kracht worden van de Omgevingswet. Om daadwerkelijk een locatie te kunnen ontwikkelen en realiseren is een omgevingsvergunning noodzakelijk. Bij het verstrekken van de omgevingsvergunning worden de in het omgevingsplan opgenomen exploitatieregels geconcretiseerd naar exploitatievoorschriften.

Ook de planschaderegeling zal door de invoering van de Omgevingswet gaan veranderen. Er wordt een duidelijker onderscheid gemaakt tussen 'directe' en 'indirecte' schade. Directe schade is schade die als gevolg van het vervallen van een bouwmogelijkheid op eigen perceel of door het opleggen van rechtstreeks werkende verplichtingen wordt geleden. In de Omgevingswet zal geregeld worden dat directe schade kan worden vergoed zodra het schadeveroorzakende omgevingsplan onherroepelijk is geworden, dit sluit aan bij de huidige praktijk. Er kan sprake zijn van het ontstaan van directe planschade wanneer een bestaande bestemming wonen, zonder nadere categorisering voor sociale huurwoningen, in de nieuwe situatie wel geheel of ten dele als zodanig wordt gecategoriseerd. Indirecte planschade ontstaat ten gevolge van ontwikkelingen in de buurt van het eigen terrein en is in het kader van deze notitie niet aan de orde.

Privaatrechtelijk instrumentarium

Bij de inzet van privaatrechtelijke instrumenten kan een onderscheid worden gemaakt in instrumenten, die bij een faciliterend grondbeleid worden ingezet en de instrumenten die in het kader van een actief grondbeleid en/of samenwerking ingezet kunnen worden.

Faciliterend grondbeleid

Anterieuere overeenkomst

Een anterieuere overeenkomst is een vrijwillig tussen gemeente en particuliere initiatiefnemer gesloten overeenkomst, die vooruitlopend op het vaststellen van het bestemmingsplan wordt gesloten. In de overeenkomst kunnen afspraken worden vastgelegd over kostenverhaal maar o.a. ook over het programma. De realisering van sociale huurwoningen kan daar onderdeel van zijn. De vraag is in hoeverre het op basis van overige wet- en regelgeving is toegestaan hierin voorwaarden omtrent de levering van bouwrijpe grond en/of sociale huurwoningen aan vooraf door de gemeente aangewezen woningbouwcorporaties op te nemen (preferente positie).

Het hof van Justitie heeft in de zaak C-203/11 (2013) bepaald dat: "dat de verwezenlijking van sociale woningen die vervolgens tegen geplafonneerde prijzen dienen te worden verkocht aan een openbare instelling voor sociale huisvesting of met indeplaatsstelling door deze instelling (waarbij zij in de plaats komt van de dienstverrichter die deze woningen heeft gerealiseerd), valt onder het begrip „overheidsopdracht voor werken” in de zin van artikel 1, lid 2, sub b, van richtlijn 2004/18 wanneer de criteria van deze bepaling zijn vervuld; het staat aan de verwijzende rechter na te gaan of dit het geval is."

Gezien de uitspraak van het Hof moet het zonder meer opnemen in een anterieure overeenkomst van de verplichting tot levering van sociale huurwoningen tegen vooraf vastgestelde condities aan een specifieke woningcorporatie als 'overheidsopdracht' worden beschouwd. Dit betekent dat deze opdracht (namens de gemeente) moet worden aanbesteed.

De gemeente heeft echter een aantal opties om deze situatie te voorkomen, waarbij deze een afnemende zekerheid voor de woningcorporatie(s) kennen. Deze zijn:

1. Via de anterieure overeenkomst de particuliere ontwikkelaar verplichten tegen de door de gemeente in de nota grondprijnsbeleid opgenomen grondprijzen voor sociale huur de benodigde bouwkvavels te leveren aan de gemeente, die deze daarna doorlevert aan de betreffende woningcorporatie. Daarna kan de woningcorporatie als bouwheer optreden.
2. In de anterieure overeenkomst op te nemen dat de particuliere ontwikkelaar zich bereid verklaart met een of meerdere benoemde woningcorporatie(s) te onderhandelen over de verkoop en levering aan die woningcorporatie van bouwgrond voor de bouw van sociale huurwoningen en/of in combinatie met de verkoop en levering aan diezelfde woningcorporatie van sociale huurwoningen op een specifiek benoemde locatie. Op basis van de prestatieafspraken tussen gemeente en woningcorporaties zal er dan zekerheid moeten bestaan dat die woningcorporaties bereid zijn tot afname van de woningen.

Bij toepassing van een doelgroepenverordening sociale woningbouw kan via de daarin vastgelegde instandhoudingstermijn een minimale exploitatieduur als sociale huurwoning worden afgedwongen. Op welke wijze dit in de bij algemene maatregel van bestuur te definiëren woningcategorieën zal geschieden, is ons op dit moment nog niet bekend.

Grondruil (stedelijke ruilverkaveling)

De gemeente en/of woningcorporaties kunnen vrijkomende locaties en/of gronden als ruilobject inbrengen in ruiltransacties met particuliere eigenaren. Het toepassen van ruilverkaveling is met name geschikt wanneer bouwgrond voor sociale huur naar de 'juiste plaats' moet worden geruild. Bijvoorbeeld om in oostelijk deel van Haarlem de sociale voorraad op peil te kunnen houden of om voldoende differentiatie van woonmilieus in of tussen plangebieden aan te kunnen brengen.

Vrijwillige stedelijke herverkaveling zal ook in de Omgevingswet worden ingevoegd via een 'aanvullingsweg grondeigendom en zoveel mogelijk worden gebaseerd op het model van vrijwillige kavelruil van de Wet inrichting landelijk gebied. Naast het feit dat op basis van privaatrechtelijke overeenkomsten individuele partijen tot ruil kunnen overgaan, ontstaat dan ook een publiekrechtelijke titel.

Actief grondbeleid of samenwerking

In het geval een actief beleid of samenwerking als uitgangspunt voor de realisering van de doelstelling wordt overwogen, kunnen de in de navolgende in de nota grondbeleid van de gemeente genoemde instrumenten worden ingezet:

1. Anticiperend aankoopbeleid, gericht op het vroegtijdig op minnelijke basis verwerven van gronden of objecten, vooruitlopende op de vaststelling van een grondexploitatie.
2. Actief aankoopbeleid, gericht op verwerven van voor sociale huurwoningen gewenste locaties waarvoor een grondexploitatie is geopend.

Als alternatief voor de gemeentelijke grondexploitatie kan samenwerking met marktpartijen, waarbij gezamenlijk de ontwikkeling van o.a. bouwrijpe grond voor sociale huurwoningen ter hand wordt genomen, worden ingezet als instrument.

Basisstrategie

Ons advies m.b.t. basisstrategie is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Een deel van de minimale doelstelling van 1.900 sociale huurwoningen wordt via de uitvoering van de biedingen van de corporaties al gerealiseerd. Met de corporaties worden daartoe afspraken gemaakt (prestatieafspraken);
- De gemeente heeft de mogelijkheid om in haar locaties ca. 5 ~10% van de minimale doelstelling van 1.900 woningen te realiseren.
- Het is verstandig om een buffer te creëren om planvertraging en een mogelijk groter aantal verkopen van woningcorporaties te kunnen compenseren;
- Het ligt voor de hand de realisering van die woningen met name in de planperiode 2021 t/m 2025 te programmeren.

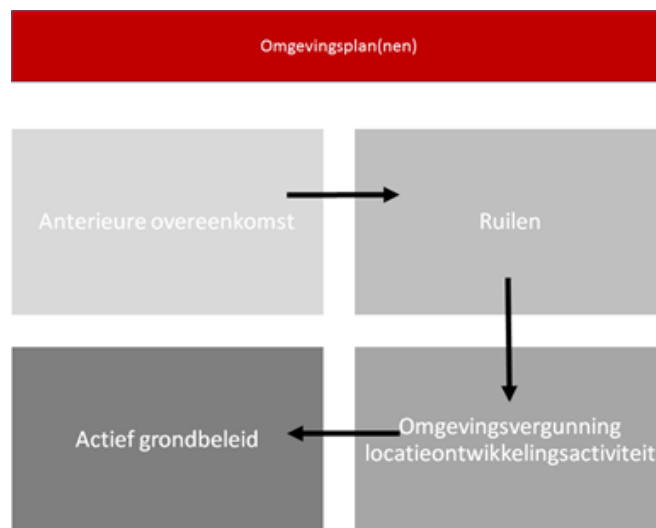
Gezien de beperkte omvang van gemeentelijke grondposities en de gemeentelijke voorkeur voor een facilitaire grondpolitiek zal realisatie van die opgave in de eerste plaats op particuliere gronden plaatsvinden. We hebben geconcludeerd dat door de wijze van gebruik van het bestaande publiekrechtelijke instrumenten het afdwingen van sociale huur onvoldoende wordt ondersteund. Inzet van het instrumentarium van de Omgevingswet zal daarom ingezet moeten worden.

Wij adviseren af te zien van het openbreken van bestaande afspraken met ontwikkelende partijen om meer sociale huur te realiseren. De gemeente zal dan met grote mate van zekerheid financiële compensatie moeten bieden. Wanneer in het staand programma sprake is van middeldure programmering, zal deze compensatie als snel naar de € 20.000 excl. btw kunnen oplopen. Dan is nog geen rekening gehouden met herontwikkelingskosten en geringere toerekeningen van % AK en % WR. Daarom is ons advies dat de gemeente zich bij de realisatie van de resterende opgave richt op toekomstige ontwikkellocaties.

Bij het 'programmeren' van toekomstige ontwikkellocaties voor de periode 2021 t/m 2025 adviseren wij de volgende strategie:

1. Als taakstelling te hanteren dat 1.900 (gemiddeld 20%) van de woningbouwprogrammering in de periode 2017 t/m 2025 als sociale huur wordt gerealiseerd.
2. Primair via het sluiten van anterieure overeenkomsten in te zetten op ontwikkeling van de resterende opgave voor sociale huurwoningen op particuliere locaties.
3. Marktpartijen voldoende ruimte voor verevening te bieden hetgeen betekent dat:
 - op kleinschalige locaties vooraf geen sociale huur wordt geprogrammeerd, maar ook niet wordt uitgesloten;
 - verevening zowel via de grondprijs als bouwkosten mogelijk is.
4. Grondruil als instrument toe te passen om:

- ook kleinschalige locaties voor sociale huurwoningen alsnog tot ontwikkeling te kunnen brengen (denk aan locaties in Haarlem Oost of Spoorzone);
 - waar nodig voldoende differentiatie in woonmilieus te kunnen programmeren.
5. Als alternatief voor het grondruilinstrument de instelling van een reserve sociale huur te overwegen, waarbij particuliere initiatiefnemers tegen een nog nader te onderbouwen bijdrage (ca. € 20.000 tot € 30.000 euro per woning) de verplichting tot realisering van sociale huur kunnen afkopen.
 6. De gemeente, indien niet via een anterieure overeenkomst met marktpartijen of grondruil, alsnog bij verstrekking van de omgevingsvergunning alsnog realisatie van de sociale huurwoningen kan afdwingen.
 7. Indien de particuliere eigenaar niet tot realisatie van de huurwoningen over wil gaan, de gemeente via een actieve grondpolitiek, met als ultiem instrument onteigening, tot realisatie over kan gaan.



Tabel 12 Elementen realisatie strategie sociale huurwoningen

De financiële

consequenties.

Met de parameters in de nota grondprijzen van de gemeente Haarlem is op basis van ons grondwaardemodel een inschatting gemaakt van de financiële effecten van het inpassen van sociale huurwoningen in woningbouwprojecten. Hierbij zijn de volgende scenario's gehanteerd:

1. In woningbouwprojecten wordt voldoende ruimte gevonden voor de grondeigenaar om een aandeel sociale woningbouw te realiseren door verevening toe te staan met duurdere of andere programmadelen. De gemeente kan hier sturing aan geven via het omgevingsplan.
2. Indien deze ruimte niet voldoende is kan de gemeente compenserende maatregelen toepassen zoals lager kostenverhaal. Dit kan worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.
3. Voor locatie waar dit niet mogelijk is, bijvoorbeeld omdat deze te klein zijn voor verevening of dat de locatiespecifieke omstandigheden dit onmogelijk maken (bv. sanering, gebouwd parkeren) kan gekozen worden om gronden met andere locaties uit te ruilen: stedelijke herverkaveling.

4. Indien dit niet leidt tot het gewenste resultaat kan de gemeente overgaan tot het inzetten van planologische instrumenten om de gewenste ontwikkeling af te dwingen. Hieruit kan planschade voortkomen.
5. Als dit niet tot het gewenste effect kan/gaat leiden heeft de gemeente de mogelijkheid tot het inzetten van het actieve grondbeleid.

De financiële consequenties zijn ingeschat op basis van de volgende aannames:

- In het rekenvoorbeeld is uitgegaan van gestapelde woningbouw.
- Voor de stichtingskosten is voor de sociale huurwoning uitgegaan van een basiskwaliteit, voor de markt woning wordt uitgegaan van een hogere kwaliteit.
- De grondwaarde onder een sociale huurwoning bedraagt € 18.657.
- De te betrekken markt woningen zijn middeldure koop (€ 264.000 VON) met een grondwaarde van ca. € 39.000.
- Het verschil in grondwaarde tussen een markt woning en een sociale huurwoning is hiermee € 20.000 (exclusief BTW en exclusief een eventuele onrendabele top).
- Uitgangspunt is dat er nog geen planontwikkeling heeft plaatsgevonden. Herprogrammeringskosten en herontwerpkosten zijn buiten beschouwing gelaten.
- Locatiespecifieke omstandigheden (bereikbaarheid tijdens de bouw, parkeeroplossingen, specifieke bouwkundige oplossingen) zijn buiten beschouwing gelaten.
- Als de ontwikkelende partij de sociale huurwoningen zelf bouwt wordt het verschil in algemene koste, winst en risico (AKWR) als gering beschouwd.

De financiële consequenties zijn als volgt ingeschat:

1. De verevening tussen sociale huurwoningen en duurdere plandelen kan binnen de ontwikkeling plaatsvinden. De financiële effecten worden hierbij als 0 beschouwd.
2. Indien verevening niet mogelijk wordt het financieel effect worden bepaald door een aantal koopwoningen als sociale huurwoning te realiseren. Het omzetten van een middeldure koopwoning naar een sociale huurwoning betekent een afname van de grondwaarde van ca. € 20.000. Hierbij is het uitgangspunt dat de ontwikkelaar zelf de woningen realiseert.
3. Bij stedelijke herverkaveling is het effect per saldo gelijk aan het verschuiven van markt woningen tussen locaties. Het financieel verschil is het verschil voortkomend uit het marktprijsverschil tussen gebieden en het (eventuele) verschil in locatie specifieke omstandigheden. Praktisch zal een herverkaveling met name een oplossing zijn bij het schuiven tussen ontwikkelingslocaties van dezelfde eigenaar. De markteffecten spelen dan alleen in de portefeuille en kunnen daar zelfs een positief effect hebben.
4. De effecten van planschade worden in beginsel gelijk verondersteld met de effecten in de grondwaarde. Dit is € 20.000 per woning. De bijkomende (proces)kosten worden ingeschat op 10%. Bij elkaar is dat € 22.000 per woning.
5. Het inzetten van actief grondbeleid kan in eerste instantie door het minnelijk aankopen van de gronden. Per saldo betekent dit dat er grond aangekocht wordt voor markt woningbouw en dat deze vervolgens wordt afgewaardeerd tot sociale huurwoningen en dat de ontwikkelaar moet worden gecompenseerd voor de afname van het bouwvolume (AKWR). De afwaardering zal gelijk zijn aan het verschil in grondwaarde (€ 20.000). De bijkomende kosten voor de gemeente worden hierbij op 20% ingeschat. De afname AKWR bedraagt ca 15.000 per woning. Dit is samen € 39.000 per woning.