

Raadsavond	10 januari 2021
Zaaknummer	53935
Portefeuillehouder	F.M. Schoonderwoerd
Opsteller	M. Griffioen
Onderwerp	Sturingsinstrumenten wonen

Beslispunten

1. Het college opdracht te geven om de instrumenten 'antispeculatiebeding' en 'opkoopbescherming' uit te werken tot concrete voorstellen.
2. Het college opdracht te geven om een evaluatie van de doelgroepenverordening voor te bereiden en voor te leggen aan de gemeenteraad.
3. Het college opdracht te geven om deze instrumenten verder te onderzoeken
 - a. aan- en verkoop van betaalbare woningen
 - b. opgave sociaal en middensegment
 - c. mogelijkheden van tijdelijke oplossingen
 - d. woning splitsen
 - e. verbreden starterslening
 en de raad daarover te informeren en wanneer mogelijk in een voorstel in te passen.
4. Het college opdracht te geven om in kaart te brengen wat we kunnen doen om meer in te zetten op het middensegment en te komen tot een concreet voorstel.
5. In te zetten op een actiever grondbeleid. Als daarmee de gemeenschappelijke doelen op het gebied van wonen (jongerenhuisvesting, CPO, middensegment, gemeenschappelijk wonen voor senioren, etc.) kunnen worden gerealiseerd, zal hiertoe een wijziging van de Nota Grondbeleid worden voorbereid.

Wat willen we bereiken

Op de Context en Kaders-avond van 10 november heeft de gemeenteraad van Kaag en Braassem gesproken over het thema wonen en hoe gestuurd kan worden op de bouw, op het betaalbaar houden van de voorraad en de toewijzing van woningen. Op deze avond zijn eerste richtingen meegegeven over verschillende opgaven binnen het domein wonen en zijn diverse instrumenten behandeld.

Met dit (proces)voorstel willen we de brede opbrengst van 10 november vastleggen in afspraken en vastleggen wat – en wanneer - we de komende maanden gaan uitzoeken. Voor een inhoudelijke beschrijving per instrument zie bijgevoegde memo.

Wat gaan we daarvoor doen

In dit raadsvoorstel staat beschreven hoe we de opbrengst van de Context en Kaders-avond van 10 november duiden en welke richtingen we willen gaan uitwerken. In dit voorstel stellen we een planning vast wanneer welke onderwerpen naar de raad toekomen. Sommige instrumenten moeten eerst verder worden uitgezocht. Ten slotte hebben sommige instrumenten een regionale component en komen via Holland Rijnland naar u toe.

Inleiding

Op 10 november vond de Context en Kaders-avond over wonen plaats waarop tal van onderwerpen en instrumenten die een relatie hebben tot wonen zijn besproken. Hoe kan gestuurd worden op de bouw, op het betaalbaar houden van de voorraad en de toewijzing van woningen? Op de avond zijn instrumenten en thema's aan bod gekomen die om uitwerking en uiteindelijk vaststelling vragen.

In dit voorstel maken we afspraken over het vervolg: hoe duiden we de opbrengst van 10 november en wanneer komen welke instrumenten en onderwerpen naar de raad toe?

Onderbouwing

Tijdens de avond van 10 november zijn de volgende instrumenten besproken:

Sturing op bouw en sturing op betaalbaar houden van voorraad

- Antispeculatiebeding
- Opkoopbescherming
- Aan- en verkoop van betaalbare woningen
- Opgave sociaal en middensegment
- Grondbeleid

Sturing op toewijzing

- Doelgroepenverordening
- Huisvestingsverordening Holland Rijnland
- Prestatieafspraken

Ook werd door de fracties in de afsluitende ronde de volgende instrumenten nog geopperd: Mogelijkheden onderzoeken van tijdelijke oplossingen, woningsplitsen en het verbreden van de starterslening.

Afspraken:

In bijgevoegde memo vindt u de inhoudelijke duiding van de opbrengst van de Context en Kaders-avond van 10 november 2021 over wonen. We destilleren de volgende afspraken:

1. De instrumenten "Antispeculatiebeding" en "opkoopbescherming" werden als kansrijk bestempeld en gaan we uitwerken tot concrete voorstellen en leggen we aan de raad voor. We brengen daarbij de gevolgen en effecten voor uitvoerbaarheid in kaart. Deze voorstellen zullen medio 2022 aan de nieuwe gemeenteraad worden voorgelegd.
2. Rekening houdend met de uitwerking van verschillende instrumenten zal er ook een voorstel komen voor het instrument van de doelgroepenverordening, waarin de huidige verordening geëvalueerd zal worden. Dit voorstel zal medio 2022 aan de nieuwe gemeenteraad worden voorgelegd.
3. De verdere behandelde instrumenten worden verder onderzocht en we rapporteren in 2022 per instrument of deze kansrijk zijn en tot een voorstel worden uitgewerkt:
 - a. Aan- en verkoop van betaalbare woningen
 - b. Opgave sociaal en middensegment
 - c. Mogelijkheden van tijdelijke oplossingen
 - d. Woning splitsen
 - e. Verbreden starterslening
4. Met de Nota Grondbeleid is gekozen voor een faciliterend grondbeleid, tenzij. Voorgesteld wordt om deze 'tenzij' actiever in te vullen, als daarmee de gemeentelijke doelen op het gebied van wonen (jongerenhuisvesting, CPO, middensegment, gemeenschappelijk wonen voor senioren, etc.) kunnen worden gerealiseerd. Onderzocht zal worden hoe de instrumenten uit het grondbeleid in deze situaties actiever kunnen worden ingezet. Wij zullen hiertoe een wijziging van de Nota Grondbeleid voorbereiden.

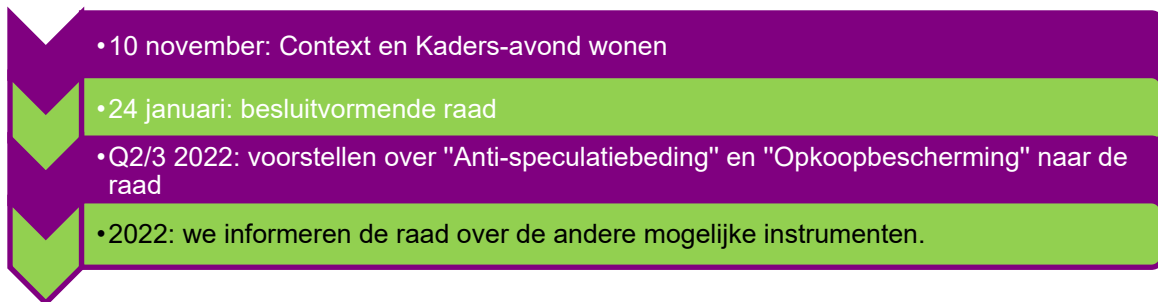
5. Wat betreft opgave sociaal en middensegment: op de Context-en-Kadersavond werd een brede behoefte uitgesproken om naast sturen op het sociale segment ook op het middensegment te sturen. Dit zal in de vorming van de Regionale Woonagenda dan ook onze inzet zijn.
Daarnaast brengen we verder in kaart wat we kunnen doen om meer in te zetten op het middensegment.

Uitvoering

Kosten

Niet van toepassing

Participatie en tijdslijn



Risico's

In dit voorstel bevinden zich geen directe risico's.

De verdere uitwerking en de risico's daarin zullen ook per instrument verschillen. Zo wordt er regionaal ook gesproken over verschillende instrumenten, waardoor enkele instrumenten mogelijk vooruit lopen op deze discussie. Kijkend naar de opgave van het middensegment zien we ook een risico dat de regio deze verplichting eerder oplegt, waardoor we de hierop achterlopen.

Regio

In de regio Holland Rijnland zijn we bezig met een actualisatie van de Regionale Woonagenda Holland Rijnland. Hierover zal vóór de verkiezingen van maart 2022 een hoofdlijnennotitie worden opgeleverd. De nieuwe raden mogen dan in 2022 een zienswijze indienen op de nieuwe Regionale Woonagenda. (naar verwachting na de zomer van 2022)

Duurzaamheid

Het thema duurzaamheid is een belangrijk aspect onder de opgaven 'wonen'. Daarbij zetten we ons in op een duurzaam gebruik van de woningen en het bouwen en behouden van de woningen voor de juiste doelgroep.

Evaluatie

Per instrument zal inzichtelijk worden gemaakt wat de huidige situatie is en wat de gevolgen kunnen gaan zijn. Kijkend naar de doelgroepenverordening zal deze geëvalueerd gaan worden en met een voorstel richting de gemeenteraad komen.

Roelofarendsveen, 21 december 2021

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
de gemeentesecretaris a.i. de burgemeester,
A.J.E. van der Werf-Bramer A. Heijstee-Bolt

Bijlagen behorend bij het voorstel

Memo inhoudelijke duiding Context en Kaders-avond 10 november wonen.