Raadsvoorstel

Portefeuillehouder:	Wethouder E. Heinrich
Datum B&W vergadering	24 augustus 2021
Documentkenmerk:	19589-2021:090694 behorende bij zaak: 19589-2021

Aan de raad,

Onderwerp:

Notitie Beleidskaders Woningbouwprogramma

Voorgesteld raadsbesluit/c.q. beslispunten

1. De notitie 'Beleidskaders Woningbouwprogramma' met bijlage 1 vast te stellen en de 'Beleidskaders Woningbouwprogramma' als uitgangspunt te hanteren voor komende nieuwbouwplannen.
2. In te stemmen met het voorstel om concrete mandaatbesluiten uit te werken om de doorlooptijd van de eigen procedure in te korten.

Wettelijke grondslag voor raadsbevoegdheid

Artikel 149 van de Gemeentewet

Inleiding

Aanleiding

Op 25 maart 2021 heeft uw gemeenteraad de motie 'A4 met beleidskaders (ter opname bij Woonvisie)' aangenomen. In deze motie staat het volgende beschreven:

- Er daadwerkelijk wat gedaan moet worden aan de woningvoorraad (voor jongeren, starters en senioren);
- Initiatiefnemers die sneller duidelijkheid hebben/krijgen hun plan eerder kunnen bijstellen, waardoor de doorlooptijd korter wordt;
- Transparantie en heldere kaders hierbij noodzakelijk zijn;
- Bij nieuwbouw inwoners van Landsmeer voorrang moeten hebben bij het toewijzen van een woning;
- Voor woningbouwprojecten op dit moment duidelijke kaders voor de verdeling van een woningbouwprogramma per project ontbreken.

In de motie wordt aan het college verzocht om een A4 met beleidskaders voor een woningbouwprogramma voor woningbouwprojecten op te stellen om ter besluitvorming aan de raad aan te bieden tijdens de raadsvergadering van september 2021. Hierbij dient rekening te worden gehouden met:

- Indeling in woningsegmenten;
- Projectgrootte;
- Particulier dan wel gemeentelijk eigendom.

In bijgevoegde notitie 'Beleidskaders Woningbouwprogramma' wordt een invulling gegeven aan de door uw raad aangenomen motie.

Kader

- Woonvisie Landsmeer 2016-2024

- Algemene Richtlijnen Woningbouw 2019-2024

- Huisvestingsverordening Landsmeer 2020

Doelstelling/beoogd resultaat

Het doel is om een A4 met beleidskaders voor een woningbouwprogramma voor woningbouwprojecten op te stellen en hiermee invulling te geven aan de aangenomen motie.

Argumenten en afweging

Doelgroepen in Woonvisie

In de door uw raad vastgestelde Woonvisie staan drie doelgroepen centraal: jongeren, starters en senioren. De mogelijkheden voor hen om in Landsmeer aan een huur- of koopwoning te komen zijn beperkt. De populariteit en ligging van de gemeente bepaalt de hogere marktwaarde van woningen. Ook wordt opgemerkt dat de wachtlijsten om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning lang is. Door deze doelgroepen in de Woonvisie vast te leggen maakt dat de gemeente een handvat heeft om daarvoor in te zetten. In de notitie wordt ingezet op het creëren van meer woningen voor de doelgroepen uit de Woonvisie.

Percentages woningsegmenten

Het uitgangspunt is om meer woningen te creëren voor de doelgroepen uit de Woonvisie. In de notitie wordt voorgesteld om de volgende percentages te hanteren bij ingediende nieuwbouwplannen met minimaal 12 woningen: minimaal 30% sociale huur, minimaal 30% middeldure huur en/of sociale koopwoningen en 40% vrije markt voor huur- of koopwoningen. Enerzijds wordt een substantieel aantal woningen toegevoegd aan het woningaanbod en anderzijds wordt een balans gevonden bij de financiële aantrekkelijkheid van een project voor een ontwikkelaar. Met de bovenstaande percentages wordt sturing gegeven aan de voorgenomen ambities in de Woonvisie om de dynamiek op de woningmarkt c.q. doorstroming te bevorderen, meer aanbod te realiseren voor de doelgroepen en waar mogelijk uitbreiden van de sociale voorraad.

Doorlooptijd procedure

Om de wens van uw raad versneld nieuwbouw te realiseren, is ook de doorlooptijd van de eigen procedures van belang. Aan uw raad wordt voorgesteld om in te stemmen met het voorstel om mandaatbesluiten op te stellen om de doorlooptijd van de eigen procedure te verkorten. Het gaat bijvoorbeeld om het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan (waarna de terinzagelegging zal beginnen) en het afgeven van een ontwerpverklaring van geen bedenkingen bij een omgevingsvergunningsprocedure. Door deze stappen aan het college te mandateren, kan de doorlooptijd van een project met twee maanden worden ingekort. In het zomerreces kan het oplopen tot vier maanden. In beide procedures wordt de definitieve besluitvorming aan uw raad voorgelegd. Na instemming van uw raad, worden de mandaatbesluiten uitgewerkt en aan uw raad voorgesteld.

Risico

In de notitie worden een aantal kaders aan uw raad voorgesteld. Een risico is dat, indien een nieuwbouwplan niet voldoet aan één van de kaders, geen medewerking van de gemeente kan worden verleend om het plan te realiseren.

Financiële aspecten

Het voorstel kent geen financiële aspecten.

Duurzaamheid

Het voorstel kent geen duurzaamheidsaspecten.

Uitkomsten advies en inspraak:

n.v.t.

Communicatie

Het A4 met de beleidskaders woningbouwprogramma wordt toegevoegd aan de Woonvisie.

Bijlagen

B1. Notitie Beleidskaders Woningbouwprogramma

U wordt uitgenodigd tot besluitvorming over te gaan.

Met vriendelijke groet,
namens het college van burgemeester en wethouders van Landsmeer,

L.A. (Léon) de Lange
burgemeester

P.G. (Peter) Küppers
gemeentesecretaris

Raadsbesluit

Portefeuillehouder:	Wethouder E. Heinrich
Datum raadsvergadering	30 september 2021
Documentkenmerk:	behorende bij zaak:

De raad van de gemeente Landsmeer

Gelezen het raadsvoorstel van het college, voorstelnummer: 900580069753896 behorende bij zaak: 19589-2021

Gehoord de behandeling in de oordeelsvormende sessie van de raad.

Raadsbesluit

1. De notitie 'Beleidskaders Woningbouwprogramma' met bijlage 1 vast te stellen en de 'Beleidskaders Woningbouwprogramma' als uitgangspunt voor komende nieuwbouwplannen te hanteren.
2. In te stemmen met het voorstel om concrete mandaatbesluiten uit te werken om de doorlooptijd van de eigen procedure in te korten.

De raad van de gemeente Landsmeer,

J.P. (Johan Paul) de Groot
griffier

L.A. (Léon) de Lange
voorzitter