

MEMO

datum	21-12-2021	☐ ter informatie	☐ ter circulatie
zaaknr.	53935	☐ ter kennisneming	☐ volgens afspraak
aan	Gemeenteraad	☐ ter behandeling	☐ voor commentaar
opsteller	M. Griffioen		
afzender	College van B&W		
onderwerp	Vervolg op Context-en-Kadersavond wonen		

Geachte leden van de raad,

Op 10 november heeft u tijdens een Context-en-Kadersavond gesproken over het thema wonen en hoe gestuurd kan worden op de bouw, betaalbaar houden van de voorraad en de toewijzing van woningen. Tijdens deze eerste avond van discussie zijn eerste richtingen meegegeven en deze bieden als opmaat voor de verdere uitwerking van de diverse instrumenten. In deze memo worden de richtingen per instrument omschreven en wordt aangegeven hoe dit instrument verder wordt uitgewerkt tot een concreet voorstel. 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

Antispeculatiebeding

Een antispeculatiebeding is een clausule in een koopcontract of koop-aannemingsovereenkomst waarmee een huiseigenaar (1) wordt verplicht om de aangekochte woning zelf te bewonen en (2) op grond waarvan hij een boete verschuldigd is wanneer hij de woning binnen een bepaalde periode met winst doorverkoopt.

Vervolg

Over het algemeen werd aangegeven dat dit een instrument is om verder uit te werken tot een voorstel. Daarbij werd wel opgemerkt dat het bepalen van de grens, de effecten op de markt en uitvoerbaarheid nog een onderwerp van de discussie kunnen zijn. Het aanhouden van de NHG-grens, zoals werd voorgesteld in 'de toolbox', hoeft niet strak aangehouden te worden, wanneer het hoger mogelijk is moeten we dit onderzoeken.

Opkoopbescherming

De opkoopbescherming, welke naar verwachting op 1 januari 2022 mogelijk wordt om in te zetten, heeft als doel dat huizen in gewilde buurten beschikbaar blijven voor mensen die er zelf in gaan wonen. De vergunningplicht zit enkel op 'goedkope' en 'middeldure' huizen. De gemeente bepaalt zelf tot welke WOZ-waarde koopwoningen in die segmenten vallen.

Vervolg

In het gesprek over de opkoopbescherming werd voorgesteld om dit instrument verder uit te werken, waarbij de discussie nog kan gaan over het gebied en het bepalen van de grens (prijshoogte). Ook werd aangegeven dat bij dit instrument rekening gehouden moet worden met uitzonderingen en persoonlijke situaties. Met een positieve grondslag zal worden onderzocht hoe dit instrument ingezet kan worden, tot welke grens en hoe uitvoerbaar het in werking stellen van een opkoopbescherming voor Kaag en Braassem is.

Aan- en verkoop betaalbare koopwoningen

In de gemeente willen we de betaalbare koopwoningen betaalbaar en beschikbaar houden voor de doelgroep, zonder dat deze tegen een meerprijs worden verkocht. Veel gemeenten verlangen naar een instrument om deze woningen beschikbaar te houden, echter een kant-en-klare oplossing is hier nog niet voor beschikbaar.

Vervolg

Een actiever beleid voeren op het betaalbaar houden van koopwoningen werd wenselijk bevonden, maar daarbij werd aangegeven dat dit een instrument is wat op langere termijn moet worden onderzocht en wellicht kan worden ingevoerd. Tijdens de avond werd het oprichten van een fonds, voorbeeld uit de gemeente Utrecht, als een van de mogelijkheden voorgesteld, deze ontwikkelingen worden met belangstelling gevolgd. Ook wordt gezamenlijk met een ontwikkelaar de mogelijkheden van deze vorm van sturing onderzocht.

Opgave sociaal en middensegment

In elke ontwikkeling wordt op dit moment gestuurd op 30% sociale woningbouw. Voor het realiseren van woningen in het middensegment is geen verplichting opgenomen. Op dit moment worden er nauwelijks plannen in het middensegment gerealiseerd, echter is de

behoefte aan woningen in dit segment groot en zien we dat de 'middengroep' knel zit. Het opnemen van een verplichting tot realisatie in het middensegment is ook een onderwerp van gesprek in de regio Holland Rijnland, in aanloop naar de vorming van de Regionale Woonagenda.

Vervolg

Tijdens het gesprek bleek dat het opnemen van een verplichting voor het realiseren van woningen in het middensegment breed wordt gedragen. Daarbij werd wel opgemerkt dat dit niet ten koste mag gaan van sociale (huur)woningen en dat we daarbij ook zoveel mogelijk moeten sturen op de toewijzing naar de doelgroep. Er zal een voorstel worden voorbereid om in de woningbouwopgave een percentage voor het realiseren van woningen in het middensegment op te nemen.

Grondbeleid

In de gemeente hanteren we geen actief grondbeleid. We geven ruimte aan projectontwikkelaars om invulling te geven aan de mogelijke locaties voor woningbouw. Een actieve positie in het grondbeleid bevat risico's. Anderzijds maakt deze positie het lastig om de woningen voor de doelgroep te bouwen, daarna te behouden en dus de doelen die we stellen te realiseren.

Vervolg

Onderzocht zal worden wat de kansen zijn om actiever beleid te kunnen voeren, rekening houdend met ervaringen uit het verleden.

Doelgroepenverordening

De werking van de doelgroepenverordening wordt als positief ervaren. Aangegeven wordt dat wanneer er keuzes gemaakt worden om te sturen op een bredere woningbouwopgave het ook wenselijk is om dit instrument breder in te zetten waar mogelijk.

Vervolg

Bij het uitwerken van de eerder genoemde instrumenten zal worden bekeken hoe de doelgroepenverordening daaraan kan ondersteunen of op kan sturen. Daarnaast kan de verordening worden geëvalueerd en van een update worden voorzien, dat zal in samenspraak gebeuren met de betrokken partners.

Huisvestingsverordening Holland Rijnland

Tijdens de bespreking van het instrument huisvestingsverordening zijn er geen concrete op- of aanmerkingen gekomen. Het zoveel mogelijk inzetten op lokaal maatwerk wordt breed gedragen, daarin zal wel rekening gehouden moeten worden met de samenwerking in de regio.

Vervolg

Dit instrument heeft op dit moment geen verdere uitwerking.

Kijkend naar het onderwerp 'lokaal maatwerk' zullen we de ontwikkelingen in de gaten houden. In december 2021 ligt er namelijk een voorstel van minister Ollongren ter

consultatie voor het mogelijk te maken dat gemeenten bij nieuwbouwprojecten voorrang geven aan 'eigen inwoners'. Deze voorrang zou moeten gaan gelden voor sociale nieuwbouwwoningen tot €355.000, wat ook de grens is voor de Nationale Hypotheek Garantie volgend jaar. Maximaal 30% van de woningen zou via deze regeling mogen worden toegewezen.

Prestatieafspraken

De samenwerking aan en invulling van de prestatieafspraken wordt positief bevonden. Dit instrument behoeft geen verdere uitwerking.

In de afsluitende ronde langs de fracties zijn ook de volgende instrumenten nog aan de orde gekomen: Mogelijkheden onderzoeken van tijdelijke oplossingen, woningsplitsen en het verbreden van de starterslening.