Molenlanden

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	**Instrumenten woningbouw**
Zaaknummer	:	1170533
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Lia de Kievit

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. In te zetten op een viertal aanvullende woningbouwinstrumenten om de betaalbaarheid van woningen te vergroten zijnde:
   - Doelgroepenverordening;
   - Anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht bij nieuwbouwwoningen;
   - Koopconstructies;
   - Kaveluitgifte aan lokale groepen.
2. Het college te verzoeken om hier uitvoering aan te geven en / of nader uit te werken.

Inleiding

Een van de grote uitdagingen in de Woonvisie 2020-2024 is aandacht voor betaalbaar wonen.
Een van de acties uit de woonvisie is om te onderzoeken welke instrumenten het best ingezet kunnen worden om betaalbare woningen op lange termijn betaalbaar te houden.

Er zijn voor een gemeente verschillende instrumenten voorhanden om de betaalbaarheid van woningen te vergroten. Van een aantal instrumenten maken we al gebruik:

- Woonvisie, doorstroombevordering door corporaties, vereveningsfonds (uitvoering volgt na vaststelling Omgevingsvisie), starterslening/verzilverlening, grondprijsbeleid.
- Beïnvloeding via verkoop sociale huurwoningen, afspraken met ontwikkelaars en makelaars, gefaseerd of beperkt bekend maken van het project.

De inzet van deze instrumenten zetten we (of onze volkshuisvestingspartners) voort.

In deze notitie worden instrumenten die de gemeente ten dienste staan en die we nog niet inzetten besproken. In dit voorstel is een afweging gemaakt van welke instrumenten in onze situatie het best bruikbaar en meest kansrijk zijn. De raad heeft een kaderstellende rol voor de inzet van instrumenten. Vanuit dat oogpunt wordt de keuze aan uw raad voorgelegd. Het college werkt de verschillende instrumenten verder uit en worden waar nodig nog ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.

Eerdere besluiten

- Actiepunt 11, Woonvisie:
  “Tegelijkertijd denken we als gemeente ook na over mogelijk in te zetten instrumenten om betaalbare woningen ook op lange termijn betaalbaar te houden. Hierbij kan gedacht worden aan het onderzoeken van de haalbaarheid en wenselijkheid van instrumenten als een doelgroepenverordening en anti-speculatiebeding.”

- Motie 13 juli 2021:
  Bij de behandeling van de Kadernota in 2021 heeft de raad een motie aangenomen met als strekking de in de Woonvisie genoemde instrumenten versneld te onderzoeken en de bevindingen voor te leggen aan de gemeenteraad in het eerste kwartaal van 2022.

- Raadsvragen opkoopbescherming september/oktober 2021:
  In september vorig jaar heeft de raad vragen gesteld over opkoopbescherming. Daarop heeft het

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000

college geantwoord dat het inzetten van opkoopbescherming meegenomen wordt bij het onderzoek naar het instrumentarium.

- Motie bouw flexibele en betaalbare woningen 10 november 2022
  De raad vraagt om bij het voorstel over instrumenten woningbouw ook het instrument van de bouw van flexibele en betaalbare woningen op gemeentegrond te betrekken op de aspecten financiering, (juridische) haalbaarheid, wenselijkheid en effectiviteit.

Beoogd effect

Een belangrijk doel van de woonvisie is zorgen voor betaalbare woningen. De voorgestelde instrumenten moeten bijdragen aan dit doel.

Het voorrang geven aan eigen inwoners is geen doel dat in de woonvisie als zodanig opgenomen is. Vanuit de opgave om 1.460 woningen te bouwen tot 2030 om te voorzien in de eigen behoefte worden instrumenten die het regelen van voorrang waar mogelijk in dit voorstel meegenomen.

Argumenten

1.1. Betaalbaarheid staat onder druk

Geconstateerd wordt dat de afgelopen jaren vooral veel ruime grondgebonden koopwoningen in onze gemeente zijn gebouwd; doorgaans woningen in het duurdere segment. Aantrekkelijk voor kapitaalkrachtige gezinnen, maar lastig te betalen voor starters en jonge doorstromers. Zij hebben op dit moment weinig mogelijkheden om een betaalbare koop- of huurwoning te vinden in onze gemeente.

1.2. Het schaarste-onderzoek dat onderzoeksbureau Companen in 2022 heeft uitvoert voor de regio vormt een belangrijke onderbouwing voor inzet van de instrumenten

Doel van dat onderzoek is om voor de huur- en de koopsector schaarste in beeld te brengen, zoals bedoeld in de Huisvestingswet. Het aantonen van schaarste is een voorwaarde om onderdelen van de Huisvestingswet, zoals de opkoopbescherming, in te kunnen zetten. Het schaarste-onderzoek biedt daarmee een belangrijke basis voor de te maken keuzes. Het schaarste-onderzoek is in bijlage 2 bijgevoegd.

1.3.We kiezen voor instrumenten die in Molenlanden effectief zijn

Er zijn verschillende typen instrumenten die ingezet kunnen worden, met meer of minder effect op de woningmarkt van Molenlanden. Het schaarste-onderzoek van Companen geeft in de bijlage bij het onderzoek een uitgebreid overzicht van mogelijke instrumenten en hun werking. In het schema in bijlage 1 bij dit voorstel is op basis van dat overzicht een afweging gemaakt.

Instrumenten die kansrijk zijn en die het college voorstelt om in te zetten zijn:

- doelgroepenverordening/bestemmings- of omgevingsplan: hiermee kunnen via een aan bestemmingsplannen te koppelen verordening nieuwbouwwoningen in bepaalde prijscategorieën behouden blijven voor in de verordening te omschrijven doelgroepen.
- anti-speculatie-beding en zelfbewoningsplicht: hiermee kan voorkomen worden dat betaalbare nieuwbouw koopwoningen worden opgekocht door een belegger die de woning verhuurt of deze binnen korte tijd weer met winst verkoopt.
- koopconstructies: via concepten als Koopstart of Koopsmarter woningen beter betaalbaar en bereikbaar maken, met name voor starters.

Deze instrumenten zijn goed in samenhang met elkaar in te zetten en vormen samen een “pakketje” instrumenten die elkaar aanvullen.

- Aanvullend hierop: kaveluitgifte aan lokale groepen. Hiermee wordt een beperkte doelgroep bediend, maar kan wel helpen om bijzondere initiatieven van de grond te krijgen.

1.4 Een aantal instrumenten zijn directie toepasbaar

Hieronder is in beeld gebracht welke instrumenten snel, dat wil zeggen zonder dat nadere besluitvorming of uitwerking, toepasbaar zijn en voor welke instrumenten een tussenstap genomen moet worden om ze in te kunnen zetten. Die kan bestaan uit het opstellen van een specifieke regeling, beleid of verordening.

	Direct in te zetten	Na tussenstap
Doelgroepenverordening		X
Anti-speculatiebeding	X	
Zelfbewoningsplicht	X	

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000

Koopconstructies		X
Kaveluitgifte lokale groepen	X	

1.5 Niet ieder instrument kan ingezet worden
Een aantal instrumenten kan alleen ingezet worden als schaarste aangetoond kan worden. Het gaat daarbij om instrumenten die hun basis in een huisvestingsverordening vinden, zoals de opkoopbescherming en het voorrang verlenen aan lokale huishoudens.
Uit het schaarste-onderzoek wordt duidelijk dat de schaarste niet voldoende aangetoond kan worden om die instrumenten in te zetten.
Voor opkoopbescherming geldt dat er weliswaar sprake is van schaarste op de koopwoningmarkt, maar dat niet aangetoond kan worden door het opkopen van woningen door partijen als beleggers. Dit vindt in onze gemeente slechts beperkt plaats.
Voor het voorrang verlenen aan lokale huishoudens geldt dat dit instrument niet effectief in te zetten is. Dit kan voor maximaal de helft van het aanbod. Het is nu zo dat meer dan de helft van de sociale huurwoningen al toegewezen worden aan lokale huishoudens.

1.6 Financiële consequenties brengen we zo nodig in beeld bij invoering van het instrument
Aan de meeste instrumenten zijn geen financiële consequenties verbonden. Bij instrumenten zoals koopconstructies moet de gemeente eventueel wel middelen inzetten. Dit zal het geval zijn als er geen andere partij is die voor de uitvoering wil zorgen, zoals een corporatie. Als dat aan de hand is, legt het college dit ter besluitvorming aan uw raad voor.

Kanttekeningen

1.1 De invloed van de gemeente is beperkt
De lijst instrumenten met instrumenten is lang. Sommige instrumenten zetten we nu al in, van andere maken we op dit moment (nog) geen gebruik. Dat biedt kansen. Tegelijkertijd is de reikwijdte van een aantal instrumenten beperkt, zeker waar het gaat om de bestaande voorraad. De meeste instrumenten zijn alleen in te zetten bij nieuwbouw. Dat maakt dat onze invloed grenzen heeft.

1.2 Met inzet van instrumenten wordt marktwerking beïnvloed
Een aantal instrumenten, zoals de doelgroepenverordening en het anti-speculatiebeding, kan invloed hebben op de prijsstelling van woningen. De vrije verhandelbaarheid wordt immers ingeperkt. Dat heeft uiteraard ook invloed op de belangen van eigenaren. Voor starters is waardevermeerdering van belang, om na de eerste woning een vervolgstap te kunnen maken.

1.3 We zijn mede afhankelijk van partners
Een instrument als koopconstructies is vooral succesvol als er een partner is die de uitvoering voor z'n rekening neemt, bijvoorbeeld een corporatie.

1.4 Het draagvlak bij ontwikkelende partijen is onbekend
Voor ontwikkelende partijen betekent het een extra eis die vanuit de gemeente opgelegd wordt. Bij sommige instrumenten is dat waarschijnlijk geen groot issue, bijvoorbeeld bij een zelfbewoningsplicht of anti-speculatiebeding. Een zwaarder instrument als een doelgroepenverordening zal tot meer overleg en onderhandeling met een ontwikkelaar leiden. En daarmee mogelijk ook tot minder versnelling.

Communicatie

Per instrument verschilt de wijze van communiceren en de inzet van communicatiemiddelen. Voor de op korte termijn in te zetten privaatrechtelijke instrumenten zoals zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding is de communicatie vooral intern gericht. De instrumenten moeten een plek krijgen in de overeenkomsten die de gemeente sluit.
Bij de instrumenten die niet direct ingezet kunnen worden, zoals de doelgroepenverordening en de koopconstructies, is communicatie onderdeel van het verdere proces.

Vervolgstappen

Het college werkt de in te zetten instrumenten nader uit. De direct in te zetten instrumenten worden onderdeel van het lopend werk.
Voor de doelgroepenverordening volgt een voorstel in het tweede half jaar van 2023. Over koopconstructies gaat het college in gesprek met de corporaties.

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000

Bijlagen:

Bijlage 1: Schema Afweging in te zetten instrumenten in Molenlanden
Bijlage 2: Regionaal schaarste-onderzoek gemeente Molenlanden, Companen.

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000

Raadsbesluit

Onderwerp	:	Instrumenten woningbouw
Zaaknummer	:	1170533
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. In te zetten op een viertal aanvullende woningbouwinstrumenten om de betaalbaarheid van woningen te vergroten zijnde:
   - Doelgroepenverordening;
   - Anti-speculatie-beding en zelfbewoningsplicht bij nieuwbouwwoningen;
   - Koopconstructies;
   - Kaveluitgifte aan lokale groepen.
2. het college te verzoeken om hier uitvoering aan te geven en / of nader uit te werken.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden,
gehouden op 18 april 2023.

de griffier,	de voorzitter,
Marjolein Teunissen	Theo Segers

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000