



Aan de leden van de gemeenteraad.

Raadsinformatiebrief 97

Bouwen en Wonen

Helmond, 27 november 2012
Onderwerp: Taskforce Woningbouw

Ons kenmerk: 1299008617
Uw kenmerk:

Doorkiesnr.: 0492-587501
Uw brief d.d.:

Sedert het voorjaar van 2009 is een Taskforce Woningbouw in Helmond actief. Vertegenwoordigers van woningcorporaties, projectontwikkelaars, aannemers en makelaars bespreken tweemaal per jaar met de gemeente de ontwikkelingen op de woningmarkt. Evenals voorafgaande jaren treft u bijgaand een evaluatie van de werkwijze van de Taskforce over het afgelopen jaar aan.

Helaas zijn er nog geen tekenen van een herstel op de woningmarkt. Dit rechtvaardigt de conclusie dat ook in 2013 de Taskforce Woningbouw dient te worden voortgezet. In bijgevoegde voortgangsrapportage wordt kort stilgestaan bij de diverse maatregelen en de noodzaak deze in 2013 te continueren. Deze voortgangsrapportage wordt u ter kennisname aangeboden.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Helmond
de burgemeester de secretaris

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Blaas', written over a horizontal line.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

BIJLAGE Voortgang Taskforce Woningbouw gemeente Helmond 2012

1. Inleiding

Sedert het voorjaar van 2009 is op initiatief van wethouder Stienen de Taskforce Woningbouw actief. Deze Taskforce, bestaande uit vertegenwoordigers van woningcorporaties, projectontwikkelaars, aannemers en makelaars (in de bijlage is een volledig overzicht opgenomen) heeft op 30 september 2009 de volgende aanbevelingen gedaan:

- a. De Inkoopgarantieregeling op lokaal niveau verder uit te werken, in beginsel waren de aanwezige partijen bereid hierin te participeren;
- b. De prioritering woningbouw intern verder uit te werken en hierover zo mogelijk een bestuurlijk standpunt te laten innemen.

Daarnaast heeft het plenaire overleg al eerder ingestemd met de overige aanbevelingen uit de eindrapportage 2009.

Eind 2010 is de werkwijze en de aanbevelingen van de Taskforce geëvalueerd en de gemeenteraad door middel van een raadsinformatiebrief hierover geïnformeerd.

Destijds is besloten de aanbevelingen en maatregelen voort te zetten tot en met 31 december 2011.

Eind 2011 is de voortgang in het kader van de Taskforce Woningbouw wederom in de gemeenteraad aangeboden door middel van een raadsinformatiebrief (d.d. 13 december 2011). In deze brief is de volgende conclusie opgenomen: "Er zijn geen tekenen van een herstel op de woningmarkt, sterker nog voor 2012 wordt een verder terugval in woningproductie c.q. verkoop van woningen verwacht. Dit rechtvaardigt de conclusie dat ook in 2012 de Taskforce Woningbouw dient te worden voortgezet".

In voorliggende notitie wordt kort de voortgang besproken en aangegeven of de betreffende maatregel al of niet in 2013 dient te worden voortgezet.

2. Prioritering

In de notitie "Kiezen of delen, prioritering woningbouw (periode 2010 – 2012)" is enerzijds de gehanteerde werkwijze weergegeven (uitgangspunten en criteria) en anderzijds voor de jaren 2010 t/m 2012 een vertaalslag gemaakt op projectniveau.

Op 28 april 2010 is op 1 partij na door alle partijen een convenant getekend waarin voor de periode 2010 t/m 2012 een fasering/prioritering van de woningbouw is vastgelegd.

Op 22 mei 2012 is de voortgang van de woningbouw besproken in de Taskforce Woningbouw. Hieraan voorafgaande zijn bilaterale gesprekken gevoerd met de deelnemers aan de Taskforce Woningbouw. In het overleg d.d. 22 mei 2012 is eveneens de concept Woonvisie 2012 – 2020 besproken. De advisering van de Taskforce Woningbouw is betrokken bij de besluitvorming in de gemeenteraad inzake de Woonvisie.

Tijdens het overleg op 14 november 2012 is geconstateerd dat ondanks de problemen op de woningmarkt in 2012 de woningbouwproductie op peil is gehouden, hetgeen zeker niet in alle Brabantse steden het geval is. Uitgegaan wordt van de volgende productiegetallen:

1. Verwachte oplevering woningbouw 2012: 505 woningen + 45 eenheden
2. Verwachte oplevering woningbouw 2013: 487 woningen + 79 eenheden
3. Verwachte oplevering woningbouw 2014: 783 woningen

Het overleg wordt door alle partijen als positief ervaren. Gelet op de huidige situatie op de woningmarkt wordt voorgesteld ook in 2013 overleg te blijven voeren.

3. Inkoopgarantieregeling

De provincie Noord Brabant heeft in november 2009 een dergelijke regeling ingevoerd, waarmee de noodzaak tot een Helmondse regeling kwam te vervallen.

In totaal hebben 923 huishoudens gebruik gemaakt van deze provinciale regeling.

Eventuele nieuwe ontwikkelingen op dit gebied zullen in overleg met de marktpartijen op haalbaarheid worden gezien.

4. Grondkosten

Uitgangspunt is dat de gemeente geen grondkosten verlaagt.

Bij een eventuele subsidieverlening (bv rijksstimuleringsregeling) is het mogelijk deze gelden indirect hiervoor in te zetten.

De toepassing van ABC leveringen wordt thans reeds in de praktijk uitgevoerd.

Wel is besloten voor de periode 1-11-2009 t/m 31-12-2012 vrijstelling van rentevergoeding te verlenen.

Voorgesteld wordt deze maatregel in 2013 voort te zetten.

Daarnaast is de aanbeveling gedaan de mogelijkheden van toepassing van erfpacht te onderzoeken. Dit onderzoek is afgerond, hierover is de gemeenteraad door middel van een raadsinformatiebrief geïnformeerd. Uitgangspunt is dat desgevraagd hieraan medewerking kan worden verleend. In de discussie met de Taskforce is gebleken dat vooralsnog hiervoor weinig animo is.

Voorgesteld wordt hier geen actief beleid op te voeren.

5. Infocentrum/Virtueel Woonplein

Het initiatief om te komen tot één centraal informatiecentrum is in 2012 volledig uitgewerkt. Mede vanwege de kosten en het verwachte rendement is door de deelnemers van de Taskforce Woningbouw afgezien van het oprichten van een infocentrum.

Door Wooniezie is een haalbaarheidsonderzoek verzicht naar de mogelijkheden van een virtueel Woonplein. Ook dit initiatief is uiteindelijk niet tot uitvoering gebracht.

6. Starterslening/Duurzaamheidslening

a. Starterslening

Circa 1/3 van het aantal woningverkopen in Helmond wordt gerealiseerd met gebruikmaking van de starterslening. De regeling mag derhalve een succes worden genoemd. Na een tijdelijke verhoging van de koopgrens in 2010 naar € 350.000,- is per 1-1-2011 deze grens weer verlaagd naar de oude NHG grens van € 265.000,-. Tevens is de maximale hypotheek gelimiteerd op 20 % met een maximum van € 36.500,-. Nadat reeds in juli 2010 een bedrag van € 8 mln. extra beschikbaar is gesteld, is door de gemeenteraad besloten voor 2012 nogmaals € 1 mln. beschikbaar te stellen en een half miljoen om te zetten vanuit het budget. Door deze middelen toe te voegen aan de voorziening BLS is aanvullend € 5.000.000,- voor startersleningen beschikbaar gekomen.

Duurzaamheidslening.

De rekenkamercommissie heeft inmiddels opdracht verleend een onderzoek uit te laten voeren naar de doelmatigheid van het instrument starterslening. De resultaten van dit onderzoek worden eind november 2012 verwacht, op grond waarvan een besluit kan worden genomen inzake de voortzetting van dit instrument in 2013

b. Duurzaamheidslening

Na een moeizame start groeit het aantal aanvragen om een lening (op dit moment ca. 15).

Voorgesteld wordt vooralsnog geen wijzigingen in de huidige werkwijze aan te brengen (binnen de ter beschikking gestelde middelen)

7. Gemeentegaranties

In 2010 zijn twee verzoeken om een gemeentelijke lening door of namens een woningcorporatie ontvangen. Beide verzoeken hebben niet geleid tot het verstrekken van een geldlening (verzoeken zijn door de woningcorporaties ingetrokken).

Voorgesteld wordt hierop geen actief beleid te voeren. Er is in beginsel de bereidheid uitgesproken dit instrument te overwegen indien hierom expliciet wordt gevraagd. *Zolang dit niet gebeurt hoeft van gemeentezijde dit niet geïnitieerd te worden.*

8. Uitstel bouwleges

Het college van B&W heeft hierover op 21 juli 2009 een besluit genomen. Een aantal projecten heeft hiervan gebruik gemaakt. Omdat het verlenen van uitstel steeds aan voorwaarden is gebonden heeft het tot nu toe nog nauwelijks tot extra kosten c.q. verminderde opbrengsten geleid.

Voorgesteld wordt voor 2013 deze maatregel voort te zetten, ondanks het feit dat het directe effect op het stimuleren van de woningbouw beperkt is, geeft het een positief signaal naar de marktpartijen.

9. Marktanalyse

Het periodiek (1 x per kwartaal) registreren en analyseren van de ontwikkelingen op de woningmarkt wordt zowel door de gemeente als de marktpartijen positief ervaren. Met name het verkrijgen van inzicht in ontwikkelingen over meerdere jaren is waardevol. De Taskforce heeft aan de hand van de gemeentelijke rapportages conclusies en aanbevelingen gedaan.

Inmiddels is aan de gemeenteraad de toezegging gedaan deze rapportage tweejaarlijks aan de gemeenteraad aan te bieden.

Voorgesteld wordt dit ook na 1-1-2013 voort te zetten.

Deelnemerslijst Taskforce Woningbouw

- Adriaans BouwGroep, dhr. W. Giesbers, Postbus 1001, 5700 BA Helmond
- SDK Vastgoed bv, dhr. J.A. van der Waal, Postbus 7050, 5605 JB Eindhoven
- AM Wonen, ing. T.E. Martens, Postbus 84128, 3009 CC Rotterdam
- Bouwfonds Ontwikkeling, dhr. P. Hoen, Postbus 6540, 5600 HM Eindhoven vervangen door dhr. G. Vera
- Woningbouwvereniging Bergopwaarts, dhr. C. Theuws, Postbus 301, 5750 AH Deurne
- De heer X. Broeckx, Broeckx-Praasterink makelaars, Mierloseweg 3, 5707 AA Helmond
- Rabobank Helmond, dhr. J.C.P.M. Sterke, Postbus 245, 5700 AE Helmond
- Mario Geerts makelaars, dhr. M. Geerts, Molenstraat 68, 5701 KH Helmond
- Clerkx Liebau Woningmakelaardij B.V., dhr. M. de Zwaan, Postbus 847, 5700 AV Helmond
- Van Wijnen Projectontwikkeling Zuid BV, dhr. J. Bordewijk, van Liemptstraat 10, 5145 RB Waalwijk
- woCom, dhr. P. van Rixtel, Postbus 36, 5710 AA Someren
- Stichting Woonpartners, dhr. G. de Wilde, Postbus 6006, 5700 ES Helmond
- Woningbouwvereniging Compaen, dhr. P. Smidt, Postbus 249, 5700 AE Helmond
- Woningbouwvereniging Volksbelang, dhr. J. Flemminks Smid, Postbus 276, 5700 AG Helmond
- Dhr. F. van de Kam, VB&T makelaars, Vestdijk 180, 5611 CZ Eindhoven
- Adriaan van den Heuvel makelaars, dhr. B. Teeuwen, Hoofdstraat 155, 5706 AL Helmond
- Hurks Vastgoed Zuid BV, dhr. G.M.J.M. van de Ven, Postbus 671, 5600 AR Eindhoven
- Heijmans Vastgoed, dhr. S. Swinkels, Graafsebaan 65, 5248 JT Rosmalen
- Van Wanrooij Projectontwikkeling, dhr. H. Hulscher, Postbus 4, 5386 ZG Geffen
- Jansen De Jong, dhr. M. van Doorn, Postbus 131, 5690 AC Son & Breugel
- De heer P. Verleg, SIR 55, Postbus 545, 5600 AM Eindhoven
- Van Santvoort & van Santvoort Makelaars, dhr. P. van Santvoort, Kromme Steenweg 4, 5707 CC Helmond
- Gemeente Helmond: wethouder F. Stienen; mw. C.G.M. Klitsie; dhr. E. Bongaarts; dhr. T. Middel; dhr. H. van Heck; dhr. H. Morskate

