

RIB 110 Bijlage 1 : Taskforce Woningbouw gemeente Helmond 2011

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 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.

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.

In voorliggende notitie wordt kort de voortgang besproken en aangegeven of de betreffende maatregel al of niet 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 door nagenoeg alle partijen een convenant getekend waarin voor de periode 2010 t/m 2012 een fasering/prioritering van de woningbouw is vastgelegd. Tijdens een overleg op 15 september 2010 is overeenstemming bereikt over het woningbouwprogramma voor 2011 en de uitgangspunten voor 2012. Op 21 september 2011 heeft de Taskforce ingestemd met het voorgestelde woningbouwprogramma voor 2012. In het voorjaar 2012 wordt gesproken over het programma 2013 en volgende jaren. Dit moet vervolgens leiden tot een nieuw convenant (het huidige convenant heeft betrekking op de jaren 2010, 2011 en 2012).

In het voorjaar van 2011 heeft de gemeente een analyse gemaakt van de huidige restcapaciteit aan woningbouw. Hieruit is gebleken dat ten opzichte van het in regionaal verband afgesproken woningbouwprogramma voor de periode tot 2020 de huidige restcapaciteit (ruimschoots) toereikend is om de woningbehoefte op te vangen. Dit heeft het college van burgemeester en wethouders in juli 2011 doen besluiten geen nieuwe woningbouwcapaciteit meer te ontwikkelen tenzij sprake is van:

- Kleine projecten (max. 2 woningen)
- Ruimte voor ruimte woningen
- Projecten conform bestemmingsplan
- Groot maatschappelijk en/of financieel belang

Het overleg wordt door alle partijen als positief ervaren. Gelet op de huidige situatie op de woningmarkt wordt voorgesteld ook in 2012 en 2013 overleg te blijven voeren over de fasering/prioritering van het woningbouwprogramma en voor de jaren 2013, 2014 en 2015 een nieuw convenant af te sluiten.

3. Inkoopgarantieregeling

Met een aantal vertegenwoordigers van projectontwikkelaars, makelaars, een bank en woningcorporaties is gesproken over de mogelijkheden van een lokale inkoopgarantieregeling. Een dergelijke regeling biedt de koper van een nieuwbouwwoning de mogelijkheid de bestaande woning tegen een gegarandeerde prijs aan te bieden indien de woning niet binnen een bepaalde periode wordt verkocht. Het biedt de koper van een nieuwbouwwoning een gegarandeerde opbrengst en dus enige zekerheid. Deze zekerheid moet de woningmarkt weer in beweging brengen.

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

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

Naar verwachting zullen ca. 500 woningen door de provincie moeten worden ingekocht. De regeling is inmiddels gesloten. In het voorjaar van 2012 wordt gezien of de regeling een vervolg krijgt.

Geconcludeerd kan worden dat thans geen verdere invulling aan een lokale regeling hoeft te worden gegeven. Afhankelijk van een eventuele voortzetting van de regeling door de provincie kan in de loop van 2012 gezien worden of alsnog een lokale regeling wenselijk/mogelijk is.

4. Grondkosten

Uitgangspunt is dat de gemeente geen grondkosten verlaagd.

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 31-12-2011 vrijstelling van rentevergoeding te verlenen.

Voorgesteld wordt deze maatregel in 2012 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

Naar aanleiding van de evaluatie van Huren in Helmond is gestart met een onderzoek naar de mogelijkheden van een virtueel woonplein.

Dit onderzoek, in opdracht van de woningcorporaties uitgevoerd door mevrouw T. Booi, is afgerond. Vervolgens is een businessplan opgesteld en wordt in de eerste helft van 2012 getracht voldoende deelnemers te interesseren om het virtueel woonplein daadwerkelijk vorm te geven.

Ten aanzien van het informatiecentrum is gekozen voor een opzet waarbij in de ruimte op de begane grond in de Stadswinkel marktpartijen woningbouwplannen kunnen exposeren.

In 2012 zal daadwerkelijk invulling aan het informatiecentrum worden gegeven.

6. Starterslening

Circa 1/3 van het aantal woningverkoop 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 Duurzaamheidslening.

Voorgesteld wordt vooralsnog geen wijzigingen in de huidige werkwijze aan te brengen

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 2012 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 kwartaalrapportages conclusies en aanbevelingen gedaan.

Voorgesteld wordt dit ook na 1-1-2012 voort te zetten.

Voor alle voorgestelde maatregelen geldt dat het wenselijk is deze aan het eind van het jaar kort te evalueren en op basis daarvan een besluit te nemen over voortzetting.