

Flankerende Maatregelen Wonen

Reeds jaren streeft Helmond na een aantrekkelijke woonstad te zijn voor haar huidige en nieuwe inwoners. Een aantrekkelijke woonstad kan alleen worden bereikt door de woonvoorraad te laten aansluiten bij de groei en opbouw van de bevolking. In de Begroting 2017 is aangegeven dat we daarnaast via innovatieve woonconcepten en door stimuleringsmaatregelen zoals de starters- en duurzaamheidslening nieuwe bewoners willen aantrekken. Ook heeft de gemeenteraad tijdens de behandeling van Woonvisie op 10 mei 2016¹ bij motie verzocht de mogelijkheden voor de blijverslening te onderzoeken. Tenslotte is een bijzonder project in dit kader de ontwikkeling van Brainport Smart District: een wijk die niet alleen op het gebied van woningbouw en duurzaamheid 'slim' is, maar vooral ook op het vlak van mobiliteit, gezondheid, veiligheid en sociale samenhang.

Daarnaast heeft in het kader van de verhoging van de grondprijs voor sociale woningbouw in maart 2016 de Helmondse gemeenteraad bij motie² verzocht om een pakket van flankerende maatregelen mogelijk te maken, om de gevolgen van deze verhoging voor de laagste inkomensgroepen enigszins te verzachten.

In de Begroting 2017 is eenmalig een bedrag van €3 miljoen opgenomen om zowel stimuleringsmaatregelen als flankerende maatregelen vorm te geven. Hiervoor is een bestemmingsreserve stimulering wonen ingesteld; de middelen worden onttrokken aan de Algemene Reserves van het Grondbedrijf. Voorliggende notitie is bedoeld om verder invulling te geven van deze Stimulerings- en Flankerende maatregelen.

Voorstel: Aan het pakket stimuleringsmaatregelen en flankerende maatregelen elk €1,5 miljoen toe te kennen.

Stimuleringsfonds sociale woningbouw

De verhoging van de grondprijs komt voort uit een gezamenlijk besluit van de negen gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven. Naar aanleiding van de hiervoor genoemde motie van de gemeenteraad bij de behandeling van de verhoging van de grondprijs voor sociale woningbouw stellen wij u een pakket aan flankerende maatregelen voor. Dit heeft als doel om de extra kosten van eisen die gemeenten stellen in het kader van duurzaamheid of aanpasbaarheid van woningen enigszins te compenseren. Onderstaand de lijst met maatregelen die in het Stedelijk Gebied Eindhoven met 9 portefeuillehouders is vastgesteld. Dit zijn voorbeelden van de uitwerking, elk woonproject is uniek en kent eigen voorwaarden en eisen. Daarom zal ook de inzet van deze flankerende maatregelen bij elk project maatwerk betekenen, waarbij het college kan putten uit het vastgestelde pakket. De bijdrage is geenszins bedoeld om de verhoogde grondprijs te compenseren, maar wordt ingezet als "smeermiddel" om projecten, die problemen kennen bij de ontwikkeling een extra zetje te geven om versneld tot ontwikkeling en realisatie te komen.

- **Legeskosten.** In het kader van de ontwikkeling naar het Omgevingsrecht is het steeds meer de bedoeling dat de markt zelf zaken oplost en initieert. De gemeente is faciliterend. Optie is de hiervoor uit te voeren zaken, door de corporatie zelf te laten doen. Hierdoor is dan minder leges verschuldigd. Dat geldt zowel voor omgevingsvergunningen als voor anterieure overeenkomsten.

¹ Motie waarbij het college wordt opgeroepen om "naar voorbeeld van de 'starterslening' en 'duurzaamheidslening' de mogelijkheden naar een 'blijverslening' te onderzoeken en bij de behandeling van de begroting 2017 met een voorstel te komen, dat uitkomst kan bieden bij het ondersteunen van inwoners om hun woning zelf levensloopbestendig te maken".

² Motie waarbij het college wordt opgeroepen om "bij de behandeling van de voorjaarsnota 2016 in juni of bij de behandeling van de begroting 2017 in november met voorstellen te komen voor flankerend beleid, zoals de voortzetting van de starterslening, voortzetting en uitbreiding van de duurzaamheidsleningen en mogelijk andere maatregelen welke ten dienste komen aan het wonen in Helmond voor de sociale doelgroep".

- **Standaardisatie.** Zeker voor sociale woningbouw is vaak sprake van een grote standaardisatie. De binnenkant van de woning is vaak hetzelfde ingedeeld en dat is al tientallen jaren het geval. Beoordeling van bouwvergunningen door de gemeente moet goedkoper en sneller kunnen bij standaardwoningen. Dit punt heeft dus ook een relatie met de legeskosten.
- **Kwaliteitshandhaving.** Uitgangspunt voor de corporatie is kwaliteitshandhaving. De woning moet immers op langere termijn ook zijn waarde behouden. Maar uitgangspunt is “sober en doelmatig”. Ook de gemeente wil kwaliteitshandhaving, maar gaat daarin vaak verder dan de corporatie. De kosten komen wel voor rekening van de corporatie. Een bijdrage van de gemeente in deze kosten behoort tot de mogelijkheden. Ook kan in bepaalde gevallen soepeler worden omgegaan met bepaalde kwaliteitsvoorschriften vanuit de gemeente.
- **Parkeren.** Corporaties hebben het idee dat de parkeernorm vaak te hoog is, wat zwaar op de exploitatie drukt. Bovendien is het voor de corporaties wenselijk bij kleine sociale woningen het parkeren geheel in de openbare ruimte te laten plaatsvinden. Parkeergarages staan vaak leeg. Mensen huren of kopen geen dure plek in de garage als er ook geparkeerd kan worden in de openbare ruimte. Voor parkeerders kunnen aangepaste grondprijzen gelden.
- **Erfpacht.** Het aanbieden van gronden in erfpacht kan ook een optie zijn.
- **Termijnen.** Voor corporaties is het tijdsaspect om meerdere redenen erg belangrijk. Het scheelt niet alleen geld (zowel aan de kostenkant als inkomstenkant), maar snelheid werkt ook stimulerend om te investeren. De corporaties zien dit als een belangrijk punt. Bijvoorbeeld na het indienen van stukken voor een omgevingsvergunning duurt het soms weken voordat de indiener te horen krijgt dat iets ontbreekt. Het binnen de gemeente aanwijzen van een accountmanager per corporatie kan positief werken.
- **Reststroken.** Soms zijn kavels erg onhandig vorm gegeven en moet een corporatie hierdoor meer grond kopen dan eigenlijk nodig is (bijvoorbeeld een punt aan een kavel of onnodig diepe kavel). Het aanbieden van deze extra grond tegen de aangepaste grondprijs voor reststroken kan eveneens een optie zijn binnen deze flankerende maatregelen.
- **Duurzaamheid en andere extra investeringen.** In uitzonderlijke gevallen zou de gemeente, om een project vlot te trekken, een bijdrage kunnen doen voor bijvoorbeeld (extra) energiezuinig bouwen (bijvoorbeeld nul op de meter ipv EPC 0,4)?
- **Achtervang WSW** (Waarborgfonds Sociale Woningbouw: borgstelling door de gemeente). Door deze borging kunnen woningcorporaties onder gunstige voorwaarden leningen aantrekken.

Een aantal van deze maatregelen brengt kosten met zich mee. Het is de bedoeling deze kosten te bekostigen uit het budget voor flankerende maatregelen. Andere maatregelen vragen versoepeling van voorschriften en eisen en tenslotte brengt de Achtervang WSW voor de gemeente geen kosten met zich mee, maar kan dit wel tot een besparing bij de corporaties leiden.

Voorstel: de €1,5 miljoen die voor de Flankerende Maatregelen beschikbaar zijn gesteld, onder te brengen in een nog op te richten **Stimuleringsfonds Sociale Woningbouw**. Het fonds valt binnen de Reserve Stimuleren Wonen, waarin het bedrag van € 3 miljoen voor Flankerende Maatregelen vorig jaar is gestort en waaruit alle in deze notitie genoemde maatregelen zullen worden afgedekt. Het college van burgemeester en wethouders kan dan vanuit dit fonds middelen verstrekken om projecten vlot te trekken en/of te versnellen. Het voorstel voor een bij dit Fonds behorende verordening is onderdeel van dit voorstel en treft u als bijlage hierbij aan.

Algemene maatregelen ter stimulering van de woningbouw in Helmond.

Voorstel: €1,5 miljoen wordt ingezet voor het verstrekken van leningen aan inwoners van Helmond, hierbij gaat het om een groep starters, mogelijke blijvers en inwoners die duurzaamheidsmaatregelen nemen in hun eigen huis.

1. Leningen Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn):

De gemeente Helmond maakt sinds een aantal jaren gebruik van een tweetal leningen van SVn, namelijk de Starterslening en de Duurzaamheidslening.

Voorstel in grote lijnen: Vanuit het budget Algemene maatregelen ter stimulering van de woningbouw de huidige Starterslening voortzetten. Dit geldt ook voor de Duurzaamheidslening, hiervoor is op dit moment geen geld meer beschikbaar. Verder de inzet van deze twee leningen aan te passen, deels in het kader van de flankerende maatregelen en deels om nog sterker uitvoering te geven aan het beleid op het gebied van duurzaamheid. Daarnaast wordt de Blijverslening aan de maatregelen toegevoegd. Alleen de rentederving die de inzet van de leningen voor de gemeente Helmond kost worden ten laste gebracht van dit budget. Door in de begroting alleen rekening te houden met de rentederving is het mogelijk een aanzienlijk groter bedrag in te zetten voor de leningen³ dan dat een extra storting in het Revolving Fund zou plaatsvinden.

Nadeel van deze manier van inzet is, dat de bedragen slechts éénmaal ingezet kunnen worden en na aflossing weer terugvloeien naar de gemeente Helmond. Bij inzet in een Revolving Fund vloeien rente en aflossing terug naar het Revolving Fund om vervolgens opnieuw in te zetten voor nieuwe leningen.

- **Starterslening:**

Huidige situatie: In totaal zijn inmiddels 846 leningen verstrekt, waarvan 25 in 2016. Voor deze lening is op dit moment nog voldoende budget aanwezig.

Voorstel: Voor nieuwbouwwoningen die voorheen in aanmerking kwamen voor de korting op de grondprijs (sociale koop) een hogere Starterslening mogelijk te maken (in plaats van maximaal €25.000 die bij de andere woningen geldt, maximaal €35.000 bij sociale koopwoningen⁴). Een aanpassing van de Verordening Starterslening 2017 op dit punt treft u als bijlage aan.

- **Duurzaamheidslening:**

Huidige situatie: In totaal zijn 153 leningen verstrekt, waarvan 55 in 2016.

Voorstel: De lening nu ook beschikbaar te stellen voor woningen die na 1995 gebouwd zijn. De lening nu ook voor nieuwbouwwoningen beschikbaar te stellen, maar dan alleen voor aanvullende maatregelen boven de huidige eisen van het Bouwbesluit. Het maximale bedrag van de lening van € 15.000 verhogen naar € 25.000. De maximale termijn van de lening blijft 15 jaar. Een aanpassing van de Verordening Duurzaamheidslening op dit punt treft u als bijlage aan.

- **Blijverslening:**

Huidige situatie: De gemeente Helmond kent tot op heden geen Blijverslening.

Voorstel: De Blijverslening in te voeren, voornamelijk voor een periode van 1 jaar. Aan het eind van deze periode te evalueren en op basis daarvan besluiten of de gemeente Helmond de Blijverslening wel of niet blijft aanbieden.

Voorlopig te starten met de consumptieve variant, waarbij leningen van maximaal €10.000 mogelijk zijn. Omdat de lening een goede afstemming met de WMO vereist, zal een verordening hiervoor de komende maanden separaat worden voorgelegd.

2. Ontwikkeling Brainport Smart District:

De gemeente Helmond werkt samen met onder andere de TU Eindhoven, Tilburg University, het Duitse kennisinstituut Fraunhofer, SPARK Campus, Brainport, en de provincie Noord-Brabant aan de ontwikkeling van Brainport Smart District. Deze wijk gaat gerealiseerd worden in het plange-

⁴ Huidige stichtingskosten €180.000

bied Brandevoort II: de perfecte locatie om in te richten als blijvend *living lab* voor de stad van morgen. Hier worden innovaties op het gebied van energie, duurzaamheid, mobiliteit, gezondheid, inclusieve samenleving, data en governance geïmplementeerd; op een integrale manier en in nauwe afstemming met (toekomstige) bewoners. Daarbij zullen juist ook sociale woonvormen, deelconcepten en zelfredzaamheid een belangrijk onderdeel uit gaan maken van Brainport Smart District. De wijk moet immers niet alleen technologisch slim worden, maar vooral ook sociaal slim: in Brainport Smart District is het eerst en vooral ontzettend fijn wonen.

Op dit moment zijn de voorbereidingen om te komen tot een concreet plan van aanpak in volle gang. Globaal worden de volgende stappen ondernomen:

1. Begin april vindt een intensief en deskundig begeleid brainstormproces plaats, waarin kennisinstellingen, private partijen en netwerkorganisaties toewerken naar een gedeelde visie op Brainport Smart District op het gebied van inhoud en organisatiestructuur, en waarin zij prioriteiten aanbrengen in de uitvoering.
2. De volgende stap is om deze resultaten te vertalen in een gezamenlijk gedragen business case, waarin voor ieder van de partners duidelijk is welke bijdrage zij leveren in de uitvoering. Op basis van de businesscase zal een Samenwerkingsovereenkomst worden ondertekend, waarna het plan verder in uitvoering zal worden genomen.
3. Het collectief gedragen beeld over de vormgeving van Brainport Smart District wordt ten eerste vertaald in een interne en externe projectorganisatiestructuur waarin aan de diverse thema's in werkgroepverband handen en voeten wordt gegeven. Daarnaast zullen de resultaten ruimtelijk worden vertaald in een gebiedsvisie.
4. Parallel aan de voorbereiding van de ontwikkeling van de wijk is het voornemen om in de tweede helft van dit jaar (2017) ook te starten met het uitvoeren van Living Lab-projecten/pilots in de genoemde thema-gebieden in bestaande wijken.

De stimuleringsmiddelen worden binnen het project Brainport Smart District ingezet om (wetenschappelijke) toekomstgerichte en innovatieve ideeën uit te werken in concrete toepassingen en deze daadwerkelijk te implementeren. Randvoorwaardelijk daarbij is dat deze toepassingen gericht zijn op het verbeteren van de leefomgeving of leefomstandigheden van mensen die in deze wijk zullen wonen. Daarnaast is de doelstelling dat de Living Lab-projecten (de ideeën en technieken die in de wijk worden beproefd) breder opgeschaald worden en dus gebruikt kunnen worden in de gehele gemeente, in de regio en daarbuiten.

Voordat de eerst schop in de grond gaat moet er nog veel gebeuren. Bovenop de gebruikelijke gebiedsinventarisatie, worden onderzoeken en innovatieve werkwijzen op de thema's van energie, duurzaamheid, mobiliteit, gezondheid en sociale samenhang ingepast. Die onderzoeken worden voor een belangrijk deel door onze partners gedaan, maar het inpassen in de ontwikkeling van een complete woonwijk is een opgave waar de gemeente Helmond zelf ook een belangrijke taak in vervult. Zoals dat altijd het geval is met innovatie, zal dat ongetwijfeld met trial en error gaan. Alleen met uitgebreid onderzoek vooraf, en met de inzet van specifieke capaciteit hiervoor, kan de belofte van een technologisch en sociaal slimme wijk worden nagekomen.

Verder is het de bedoeling al in 2017 te starten met een of meerdere pilotprojecten die vooruitlopen op de daadwerkelijke bouw van Brainport Smart District.

3. Algemeen budget stimulering volkshuisvesting:

Jaarlijks maximaal een bedrag ad €50.000 beschikbaar te stellen voor stimuleringsactiviteiten volkshuisvesting. Hieronder vallen onder andere promotieactiviteiten, zoals deelname aan en organiseren van woonbeurzen, bekostigen van adviescommissies (Commissie Wonen en Taskforce Wonen), etc..

Tenslotte

De twee onderscheiden pakketten stimuleringsmaatregelen omvatten elk een budget van €1,5 miljoen. Voor de ontwikkeling van Brainport Smart District wordt een bedrag van €600.000 gereserveerd, voor de leningen een bedrag van €750.000 en voor het Algemeen Budget Stimulering Volkshuisvesting €150.000 (zijnde het budget voor de jaren 2017, 2018 en 2019). Er worden geen andere financiële schotten tussen de afzonderlijke leningen geplaatst om in te kunnen spelen op de behoeften van de inwoners en projectontwikkelaars.

Beide pakketten vormen een breed scala van maatregelen. Het moge duidelijk zijn, dat beide pakketten voorstellen een fors beslag doen op het beschikbare budget ad €3 miljoen. Na uitputting van dit bedrag zullen we bekijken of we al deze stimuleringsmaatregelen moeten voortzetten en zo ja, aanvullende financiering te zoeken.