

Voortgang Taskforce Woningbouw gemeente Helmond 2013

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) komt enkele keren per jaar bijeen om de situatie op de woningmarkt te bespreken. Zo ook in 2013. De Taskforce is op 25 april 2013 en op 30 oktober 2013 plenair bijeen geweest. Daarnaast hebben in het voorjaar van 2013 individuele gesprekken met de leden van de Taskforce plaats gevonden over de voortgang van de woningbouwplannen. Tot slot is met een beperkt aantal vertegenwoordigers ter voorbereiding van het plenaire overleg de agenda besproken alsmede het initiatief tot een wooncampagne.

Eind 2012 is de voortgang in het kader van de Taskforce Woningbouw wederom in de gemeenteraad aangeboden door middel van een raadsinformatiebrief. In deze brief is de volgende conclusie opgenomen: "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".

Inmiddels zijn de eerste tekenen van herstel wel zichtbaar.

In voorliggende notitie wordt kort de voortgang besproken en aangegeven of de betreffende maatregel al of niet in 2014 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 25 april 2013 is de voortgang van de woningbouw besproken in de Taskforce Woningbouw. Hieraan voorafgaande zijn bilaterale gesprekken gevoerd met de deelnemers aan de Taskforce Woningbouw. Tijdens dit overleg is geconstateerd dat de woningbouwproductie over het jaar 2012, met in totaal 462 woningen, als zeer redelijk mag worden genoemd. Voor wat betreft de verwachte opleveringen in 2013 is tijdens het overleg op 30 oktober 2013 aangegeven dat de verwachte woningbouwproductie uit zal komen op ca. 450 woningen. In 2014 wordt evenwel een terugval in productie onder de 300 woningen verwacht. Vandaar dat is aangegeven dat de gemeente bereid is eventuele belemmeringen weg te nemen om de woningbouwproductie te stimuleren. Het gaat daarbij om incidentele dispensatie van gemeentelijke voorwaarden er van uitgaande dat daardoor de woningen in uitvoering kunnen worden genomen en voor 1-1-2015 worden opgeleverd.

Het overleg wordt door alle partijen als positief ervaren. Gelet op de huidige situatie op de woningmarkt wordt voorgesteld ook in 2014 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.

Mede gelet op de ervaringen van de Provincie Noord-Brabant wordt niet overwogen een dergelijke regeling lokaal in te voeren.

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 2014 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. Wooncampagne

Nadat eerdere initiatieven tot het oprichten van één Centraal Informatiepunt en een Virtueel Woonplein niet haalbaar bleken is op 30 oktober 2013 het initiatief een wooncampagne in de Taskforce Woningbouw besproken.

Het initiatief gaat uit om in de maand december de belangstelling van het (winkelend) publiek te trekken met een groot cadeau (b.v. geplaatst in het paviljoen op de markt).

De inhoud van het cadeau is te winnen door het raden van de inhoud en/of het kraken van een code. Via Facebook kan men aanwijzingen krijgen over de inhoud.

Halverwege de campagne wordt bekend gemaakt wie achter de campagne zit om vervolgens op de finaledag met een verrassende act groots uit te pakken.

In de maanden daarna kunnen de “deelnemers” met producten en informatie worden benaderd hetgeen uiteindelijk kan leiden tot een woonmarkt in het eerste weekend van april 2014.

De Taskforce acht het concept onvoldoende gericht op de woonconsument, terwijl de marktomstandigheden nog niet toe zijn aan een dergelijke benadering. *Vandaar dat momenteel bezien wordt of een beperkte wooncampagne in een alternatieve vorm wel haalbaar is.*

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,- wordt deze grens geleidelijk weer verlaagd naar de oude NHG grens van € 265.000,-. Met ingang van 2014 zullen de marktpartijen en de woningcorporaties (naast het Rijk en de Provincie) financieel gaan bijdragen aan de Starterslening.

Op deze wijze kan ook in 2014 uitvoering aan deze regeling worden gegeven.

Per 1 november 2013 zijn in totaal 635 leningen verstrekt. De verwachting is dat in 2014 een honderdtal leningen zullen worden verleend.

Voorgesteld wordt de huidige werkwijze in 2014 voort te zetten.

b. Duurzaamheidslening

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

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

7. Gemeentegaranties

In 2010 zijn 2 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 beperkt 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 2014 deze maatregel voort te zetten.

9. Overige maatregelen

Tijdens het overleg van de Taskforce op 25 april 2013 is het Stimuleringsfonds Leren Werken gebouwde omgeving besproken. Dit initiatief vanuit de Opleiding Bouw/Infra (SBRH te Mierlo) wil met dit stimuleringsfonds de werkgelegenheid in de bouw behouden, alsmede meer jongeren in de bouw interesseren en op termijn de kwaliteit in de bouw garanderen. Het initiatief wordt met een aantal partners in de bouw verder uitgewerkt.

Periodiek wordt de voortgang van de woningbouw met de Taskforce besproken aan de hand van een marktanalyse. De gemeente stelt hiertoe tweemaal per jaar een rapportage op.

Informatief is met de Taskforce Woningbouw gesproken over de regels omtrent staatssteun.

Bijlage: deelnemers 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
- Clercx 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. L. van Stiphout, 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