

Voortgang Taskforce Woningbouw gemeente Helmond 2014

1. Inleiding: sinds 2009 actief ter stimulering van de woningbouw

Sinds 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 2014. De Taskforce is op 29 januari 2014 en op 3 september 2014 plenair bijeen geweest. Onderwerpen van gesprek waren de stand van zaken woningbouwprogramma, de nieuwbouwroute, het rapport Duurzaam Betaalbaar.

Daarnaast hebben in het voorjaar van 2014 individuele gesprekken met de leden van de Taskforce plaats gevonden over de voortgang van de woningbouwplannen. Tot slot is met een beperkt aantal vertegenwoordigers de voorbereiding van de nieuwbouwroute besproken.

Eind 2013 is de voortgang in het kader van de Taskforce Woningbouw wederom in de gemeenteraad aangeboden door middel van een raadsinformatiebrief.

In deze informatiebrief werd melding gemaakt van de eerste tekenen van herstel van de woningmarkt. Dit herstel heeft zich, zij het in beperkte mate, in 2014 voortgezet. In voorliggende notitie wordt kort de voortgang in 2014 besproken en aangegeven of de Taskforce Woningbouw in deze vorm voortgezet moet worden.

2. Prioritering: keuzes maken in bouwprojecten

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 3 september 2014 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 2013 441 woningen bedroeg, terwijl de verwachting voor 2014 ruim 200 woningen bedraagt.

Wat verder opvalt, is het aantal bouwinitiatieven. In de Woonvisie 2012 is het volgende daarover opgenomen:

"Voor de korte termijn (3 tot 5 jaar) zullen deze woningen worden gerealiseerd op zowel uitbreidings-, transformatie- als inbreidingslocaties, uitgaande van een globale verdeling van gemiddeld 1/3 per locatie. Indien de omstandigheden op de woningmarkt of de exploitatie van een locatie hierom vragen kan evenwel een accentverschuiving tussen locaties wenselijk/noodzakelijk zijn.

Om deze woningen te realiseren kan gebruik worden gemaakt van de thans reeds aanwezige restcapaciteit woningbouw in bestemmingsplannen. Nieuwe capaciteit is voor de woningbouwopgave voor de komende periode niet nodig.

Derhalve wordt voorgesteld terughoudendheid te betrachten bij het verlenen van medewerking aan nieuwe initiatieven en slechts medewerking te verlenen, indien:

- *het kleine projecten betreft;*
- *het ruimte voor ruimte woningen betreft;*
- *projecten reeds conform het bestemmingsplan kunnen worden gerealiseerd;*
- *er een groot maatschappelijk en/of financieel belang bij de realisatie is;"*

Ondanks deze restrictie neemt de restcapaciteit aan woningbouw toe. Met inachtnaam van de ladder stedelijke duurzaamheid¹ dient per initiatief zorgvuldig te worden afgewogen of de voorgestelde capaciteit noodzakelijk is. Nog meer dan in het verleden dient het beginsel geen nieuwe initiatieven voor woningbouw meer toevoegen aan de bestaande woningbouwcapaciteit te worden gehanteerd.

3. Inkoopgarantieregeling: een gegarandeerde verkoop

De provincie Noord Brabant heeft in november 2009 een regeling ingevoerd die de koper van een nieuwbouwwoning de mogelijkheid biedt de bestaande woning tegen een gegarandeerde prijs aan te bieden indien de woning niet binnen een bepaalde periode wordt verkocht.

In 2013 is reeds geconstateerd dat vanwege de provinciale regeling de noodzaak voor een lokale regeling is komen te vervallen.

4. Grondkosten: geen vrijstelling meer verlenen

Uitgangspunt is dat de gemeente geen grondkosten verlaagt. Op dit moment vindt binnen de regio Zuid Oost Brabant een discussie plaats over de methodiek van vaststelling van grondprijzen. De uitkomsten van deze discussie worden in 2015 verwacht.

De toepassing van ABC leveringen wordt in de praktijk al uitgevoerd.

Wel is besloten voor de periode 1-11-2009 t/m 31-12-2013 vrijstelling van rentevergoeding te verlenen.

Voorgesteld wordt deze vrijstelling niet meer te verlengen.

Daarnaast is de aanbeveling gedaan de mogelijkheden van toepassing van erfpacht te onderzoeken. In het verleden is besloten hier geen actief beleid op te voeren.

5. Wooncampagne: in 2015 een nieuwbouwroute in combinatie met een woonbeurs

Op initiatief van de Taskforce is op 24 mei 2014 voor het eerst een nieuwbouwroute georganiseerd. In totaal werden op deze dag een twaalfstal bouwlocaties voor publiek open gesteld. Daarnaast bestond de gelegenheid op een centraal punt (Cacaofabriek) informatie te verkrijgen over in aanbouw zijnde projecten, de financiering van een woning en de aankoop van bouw kavels.

Hoewel de belangstelling enigszins tegen viel waren de deelnemers over het algemeen zeer positief over het initiatief. In oktober 2014 is getracht het initiatief nogmaals te herhalen, hiervoor bleek te weinig animo.

Voorgesteld wordt om in het voorjaar 2015 wederom een activiteit te organiseren, ditmaal met het accent op de woonbeurs.

6. Starterslening/Duurzaamheidslening: ook in de toekomst ?

a. 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. In 2014 zal de 750 ste lening worden verstrekt. Nu de Provincie Noord-

¹ De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor ondermeer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Brabant en ook het Rijk met ingang van 2015 niet langer deelnemen aan de financiering van de starterslening zal een heroverweging plaats vinden of en zo ja in welke vorm de starterslening in 2015 moet worden voortgezet.

b. Duurzaamheidslening

Na een moeizame start groeit het aantal aanvragen om een lening. Derhalve wordt deze regeling, zolang hiervoor budget is, ook in 2015 voortgezet.

7. Gemeentegaranties/leningen: geen actief beleid

In 2014 zijn 2 verzoeken om een gemeentelijke lening door of namens een woningcorporatie ontvangen. Beide verzoeken hebben niet geleid tot het verstrekken van een geldlening.

Al eerder is besloten hierop geen actief beleid te voeren, en uiterst terughoudend te zijn met het verstrekken van gemeentegaranties of leningen.

8. Uitstel bouwleges: niet voortzetten

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 deze maatregel niet langer voort te zetten.

9. Overige maatregelen: Taskforce ook in 2015 voortzetten

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. Voor de deelnemers blijkt dit nuttige informatie.

Nu weliswaar nog geen sprake is van een volledig herstel (maar slechts geleidelijk enige verbetering waar te nemen is) is de vraag of de Taskforce in haar huidige vorm en doelstelling moet worden voortgezet.

Voorgesteld wordt dit platform 2 maal per jaar te blijven gebruiken om met name informatie uit te wisselen

Bijlage: deelnemers Taskforce Woningbouw:

Adriaans BouwGroep, dhr. W. Giesbers, Postbus 1001, 5700 BA Helmond
SDK Vastgoed bv, dhr. F. Gremmen, Postbus 7050, 5605 JB Eindhoven
Bouwfonds Ontwikkeling, dhr. Van der Horst, Postbus 6540, 5600 HM Eindhoven
Woningbouwvereniging Bergopwaarts, dhr. C. Theuws, Postbus 301, 5750 AH Deurne
De heer X. Broeckx, Broeckx-Praasterink makelaars, Mierloseweg 3, 5707 AA Helmond
Rabobank Helmond, mevr. J. van de Laar, 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, mevr. D 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
Van Santvoort & van Santvoort Makelaars, dhr. P. van Santvoort, Kromme Steenweg 4, 5707 CC Helmond
Gemeente Helmond: wethouder F. Stienen; dhr. J. van Duren; dhr. E. Bongaarts; dhr. T. Middel; dhr. H. van Heck; dhr. H. Morskate