

Notitie vlottrekken woningbouw Leudal

Doel van de notitie

Deze notitie is bedoeld voor de gemeenteraad. Dit naar aanleiding van een aantal moties en toezeggingen door het college om te bekijken hoe de woningbouw in Leudal kan worden gestimuleerd.

Er is geen pasklare oplossing aanwezig voor het vlottrekken van de bouw. De stagnatie op de woningmarkt wordt beïnvloed door meerdere factoren. Op veel daarvan heeft de gemeente geen invloed. Daarom is het nodig om het een en ander duidelijk af te bakenen. Daarbij moet allereerst de principiële vraag worden gesteld wat de gemeente wil bereiken met het stimuleren van woningbouw? Is het doel om meer woningen toe te voegen om in een behoefte te voorzien of om een economisch impuls te geven aan de werkgelegenheid in de bouwsector? Is nieuwbouw wel het geëigende middel of juist stimulering van verbouw en renovatie van bestaande woningen? Hoe groot is de invloed van de gemeente op het vlottrekken van de woningmarkt en waar ligt het primaat bij ontwikkelaars of andere partijen?

Volkshuisvestelijke opgave is beperkt

De gemeente heeft een volkshuisvestelijke opgave om kwalitatief goede woningen te realiseren die aansluiten bij de lokale behoeftes en financiële mogelijkheden van diverse doelgroepen. Deze opgave is door de demografische ontwikkelingen nog beperkt.

Leudal is een krimpgemeente in een anticipeerregio. Het aantal inwoners neemt al een paar jaar af, maar het aantal huishoudens groeit nog tot circa 2027. Tot die tijd bestaat nog beperkt behoefte aan aanvullende nieuwbouw (circa 600 woningen, dus gemiddeld zo'n 50 woningen per jaar). Vanuit een goede volkshuisvesting is het de gemeentelijke taak om de resterende nieuwbouwmogelijkheden in te zetten op de juiste locaties en voor de juiste doelgroepen.

In de in voorbereiding zijnde Regionale structuurvisie wonen, zorg en woonomgeving Midden-Limburg worden hierover afspraken gemaakt evenals over het terugdringen van de planvoorraad (van 1600) tot een niveau dat meer in overeenstemming is met de behoefte (van 600). Zo niet, dan zal de Provincie net als in Zuid-Limburg een Verordening Wonen¹ opstellen. Op 3 oktober jl. is een stakeholdersbijeenkomst gehouden over de eerste uitkomsten. De gemeenteraad is hierover geïnformeerd.

Bouwen op maat

De tijd van grote woningbouwplannen is voorbij. Kleinschaligere initiatieven of gefaseerde planrealisaties waarbij meer ruimte bestaat voor de specifieke wensen van bewoners zijn de toekomst. Het nieuwbouwen denken moet ook plaats maken voor renovatie of transformatie-denken.

Zowel bij nieuwbouw als bij renovatie is kwaliteit het sleutelwoord. Daarbij bestaat altijd een spanningsveld tussen de (wettelijke) kwaliteit- en duurzaamheidseisen uit het Bouwbesluit waaraan woningen moeten voldoen, de ruimtelijke en stedenbouwkundige inpasbaarheid én de financiële exploitatie van ontwikkelaars en/of andere initiatiefnemers. De gemeente werkt niet mee aan plannen die kwalitatief onder de maat zijn en/of kwantitatief niet passen in het woonbeleid. Hierdoor kan het voorkomen dat initiatieven op in potentie geschikte locaties soms toch niet tot planontwikkeling leiden.

De afgelopen drie jaar zijn in Leudal 204 woningen gerealiseerd (56 in 2010, 77 in 2011 en 71 in 2012, 3^e actualisatie regionale woonvisies d.d. 2-7-2013). Dit aantal is gezien de crisis, de hervormingen op de woningmarkt, de ontwikkelingen in de corporatiesector en de beperkte hypothecaire financieringsmogelijkheden best goed. Ook in vergelijking tot de regiogemeenten. De gegevens voor 2013 zijn nog niet beschikbaar, maar zullen naar verwachting wel lager uitkomen dan de voorgaande jaren. Realistisch bezien kan voor de nabije toekomst worden ingezet op een toevoeging van maximaal 50-70 woningen per jaar.

Uitgangspunten

Binnen de nog beperkte nieuwbouwbehoefte kunnen stimuleringsinstrumenten worden ingezet om bestaande gestagneerde projecten vlot te trekken of doelgroepen anderszins te ondersteunen op de woningmarkt. Het stimuleren van de werkgelegenheid binnen de bouw vormt daarbij geen doel op zich, maar wordt gezien als positieve spin-off evenals andere indirecte effecten bijvoorbeeld voor de retailmarkt.

¹ In de Verordening Wonen Zuid-Limburg is bepaald dat gemeenten in Zuid-Limburg geen bestemmingsplannen, beheersverordeningen of omgevingsvergunningen meer mogen vaststellen of verlenen voor het bouwen van meer dan één nieuwe woning.

In het kader van zelfsturing dient de gemeente hierbij vooral faciliterend op te treden en de verantwoordelijkheden waar mogelijk bij bewoners of ontwikkelaars te laten liggen c.q. neerleggen.

Op dit moment is geen budget beschikbaar gesteld voor extra instrumenten ter ondersteuning van de woningmarkt, aanvullend op de maatregelen die al worden toegepast. Deze notitie kan aanleiding zijn voor een nieuwe bestuurlijke afweging, want stimuleren kost geld.

In deze notitie wordt eerst geïnventariseerd welke stimuleringsmaatregelen in Leudal al worden toegepast en wat de resultaten daarvan zijn. Daarna wordt gekeken welke andere instrumenten zouden kunnen worden toegepast om de lokale woningmarkt en de bouw te stimuleren.

Bestaande maatregelen in Leudal:

1. Grondprijsbeleid (invoeren residuele grondprijsberekening)
2. Afspraken op maat met ontwikkelaars m.b.t. afname gemeentelijke bouwgrond
3. Prestatieafspraken met corporaties
4. Aanvraag provinciale subsidies
5. Startersleningen
6. Vrijstelling compensatie 'groen voor rood' bij doelgroepenbouw
7. Samenbrengen partijen op de woningmarkt

Ad 1. Grondprijsbeleid (invoeren residuele grondprijsberekening)

Grondkosten zijn naast de bouwkosten de belangrijkste kostensoort bij woningbouw. Tot voor kort hanteerde de gemeente voor de grondprijsberekening een comparatieve benadering. Dit betekent dat jaarlijks de grondprijs wordt vergeleken met de prijzen in de regio. Als landelijke trends en/of specifieke ontwikkelingen in de regio daartoe aanleiding geven, worden de lokale prijzen daarop aangepast. De gemeentelijke bouwgrondprijzen variëren daarbij van € 193,- tot € 227,- per m² (excl. btw) en zijn gedifferentieerd naar kern (zie tabel 1). De geldende prijzen zijn sinds 2009 niet meer zijn verhoogd. Gezien de inflatie over de afgelopen jaren betreft het in feite een relatieve verlaging van de grondprijs met 7,5%.

Naast de gedifferentieerde grondprijs per kern wordt voor de doelgroep starters een gereduceerde grondprijs gehanteerd van € 170,-/m² (excl. btw). In het plan De Bevelanden in Heythuysen zijn 8 kavels hiervoor aangewezen en is het verlies op de grondexploitatie genomen. Inmiddels zijn alle 8 kavels verkocht en 6 woningen in aanbouw. In Heibloem wordt ook een gereduceerde grondprijs gehanteerd voor de realisatie van 4 starterwoningen aan Delshorst. Dit plan is nog niet in uitvoering.

Tabel 1: Grondprijzen Leudal 2013

Prijs /m² excl. btw	Kern	Bouwgrond locaties
€ 227,- € 170,- € 200,- n.n.t.b.	Heythuysen	De Bevelanden (3.435 + 4.890 = 8.325 m ²) vrije kavels en (2.145 m ²) gefaseerd verkocht t.b.v. projectwoningen De Bevelanden (700 m ²) starterswoningen De Walk (3.890 m ²) vrije kavels, gereduceerde prijs uit verleden Burgemeester Janssen van Sonlaan (2.915 m ²) vrije kavels
€ 215,-	Baexem Haalen Horn Neer Roggel	Kapittelstraat (2.040 m ²) seniorenwoningen - - - -
€ 204,-	Ell Grathem Haler Hunsel Ittervoort Neeritter Nunhem	- - Locatie Isidorusschool (4.850 m ²) en Speltstraat (8.030 m ²) planontwikkeling t.b.v. diverse doelgroepen - - - -
€ 193,- € 170,-	Buggenum Heibloem Kelpen-Oler	- Pater van Donstraat (6.165 m ²) vrije kavels Delshorst (3.445 m ²) starterswoningen -

Het structureel verlagen van de grondprijs heeft nauwelijks een aanjagend effect op het stimuleren van woningbouw. Dit blijkt wel met de kavels aan De Walk die vanuit afspraken uit het verleden nog een grondprijs hebben van € 200,-/m², terwijl de overige kavels in Heythuysen € 227,-/m² kosten. Sinds de start van de verkoop in circa 2007 is er pas 1 verkocht.

Veel meer kans van slagen heeft het om per kavel, afhankelijk van de situering, het type woning dat er wordt gebouwd en allerlei omgevingsfactoren een residuele grondprijs te laten berekenen. Onlangs (d.d. 5-11-2013) heeft het college besloten over te stappen op deze methodiek. De residuele benadering van de grondprijs wordt inmiddels ook in verschillende regiogemeenten toegepast. Dit kan op sommige locaties leiden tot een verlaging van de grondprijs, terwijl die op andere locaties mogelijk kan worden verhoogd. Voorgesteld wordt in deze notitie geen verdere uitspraken te doen over andere aanpassingen van het grondprijsbeleid, maar dat in het reguliere besluitvormingstraject te laten plaatsvinden. Hoewel het effect van de residuele benadering nog niet is aan te geven, biedt het in ieder geval meer mogelijkheden voor gedifferentieerde prijzen afgestemd op de lokale omstandigheden en behoefte.

Ter informatie en nuancering wordt hierbij wel vermeld dat de gemeente slechts in een viertal kernen bouwgrond in uitgifte heeft, te weten Heythuysen, Baexem, Haler en Heibloem. In vrijwel alle andere kernen zijn woningbouwplannen aanwezig, maar is de grond eigendom van derden. De invloed van de gemeente om via dit instrument de bouw te stimuleren blijft dus beperkt.

Ad 2. Afspraken op maat met ontwikkelaars m.b.t. afname gemeentelijke bouwgrond

In de huidige markt durven c.q. kunnen kleine ontwikkelaars de financiële risico's van grondaankopen niet meer nemen. De gemeente biedt ontwikkelaars daarom de mogelijkheid om gemeentelijke bouwgrond gefaseerd af te nemen. Dit is een win-win situatie, waarbij de ontwikkelaar de grond pas aankoopt en bebouwt op het moment dat er een koper is voor de woning. Een voorbeeld hiervan zijn de 8 starterskavels in De Bevelanden in Heythuysen die het afgelopen jaar per twee aan Bouwbedrijf Smivers zijn verkocht. De gemeente faciliteert op deze manier de bouw. De werkwijze blijkt effectief en wordt voortgezet, bijvoorbeeld bij de overige kavels in het plan De Bevelanden en bij de kavels aan de Kapittelstraat in Baexem.

Ad 3. Prestatieafspraken met corporaties

De gemeente heeft op 19-4-2012 prestatieafspraken ondertekend met de corporaties Wonen Limburg, Wonen Zuid en WoonGoed 2-Duizend. De prestatieafspraken zijn opgebouwd uit 3 delen. De meerjarige prestatieafspraken vormen het raamwerk voor de concretere afspraken in het uitvoeringsplan (nu 2014), die jaarlijks worden geactualiseerd. De checklist is een dynamisch werkdocument dat de stand van zaken van de afspraken weergeeft en gedurende het jaar wordt bijgewerkt.

Met het afsluiten van de prestatieafspraken is bereikt dat periodiek overleg plaatsvindt tussen de gemeente en de corporaties. De invloed van de gemeente op de bedrijfsvoering van corporaties is beperkt en het blijft lastig om daarop te sturen, maar de prestatieafspraken bieden wel een handvat. Corporaties worden door rijksbeleid ook gedwongen om bepaalde keuzes te maken (bijvoorbeeld ten aanzien van de verkoop van huurwoningen), terwijl dit in strijd is met het gemeentelijk belang.

Vanuit de provincie wordt begin 2014 een traject gestart om te komen tot regionale prestatieafspraken voor heel Midden-Limburg. Het is de bedoeling om net als in Parkstad te komen tot richtinggevende afspraken tussen de zeven regiogemeenten en alle werkzame corporaties. Deze afspraken vloeien voort uit het POL en de in voorbereiding zijnde Regionale structuurvisie wonen, zorg en woonomgeving Midden-Limburg. Hoe en wanneer dit precies vorm gaat krijgen is nog niet bekend, maar het is een positieve ontwikkeling. De regio staat in deze sterker om dingen bij een regionaal opererende corporatie voor elkaar te krijgen dan één afzonderlijke gemeente.

Ad 4. Aanvraag provinciale subsidies

Een andere manier waarop de gemeente de bouw stimuleert is door provinciale subsidies aan te vragen. De provincie heeft verschillende subsidieregelingen waar onder strikte voorwaarden aanspraak op kan worden gemaakt. De regeling 'stimulering bouw en transitie Limburgse woningmarkt 2013-2015' is daar een voorbeeld van. Het doel is om een impuls te geven aan startklare, maar vastgelopen projecten voor bijvoorbeeld nieuwbouw of transformatie en verduurzaming van bestaande gebouwen. Leudal heeft een bijdrage toegekend gekregen van bijna 1 miljoen voor BMV Ellenhof in Ell, circa € 135.000,- voor de uitwerking van de Centrumvisie Heythuysen en € 260.000 voor Tennispark Galgenberg in Haalen. Deze plannen betreffen geen woningen, maar stimuleren wel de bouw. Er lopen in een volgende tranche nog

aanvragen voor een bijdrage in de realisatie van De Herbergier in Heythuysen (zorgwoningen), de ontwikkeling van buitencentrum De Spar in Haalen en het Samenorghuis in het plan Mariabosch in Baexem.

In het kader van ISV 3 (Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing) heeft de provincie in september 2012 ook een investeringssubsidie verleend van € 620.000 voor het woningbouwplan Mariabosch in Baexem. Tot op heden heeft dit nog niet geleid tot het definitief starten van de bouw.

Ad 5. Startersleningen

Sinds de invoering in september 2011 zijn er 40 startersleningen verleend (tot 1-12-2013). Dit betreft een totaalbedrag van € 1.134.070,- ter ondersteuning van starters op de woningmarkt. De gemeenteraad had in 2011 een budget beschikbaar gesteld van € 900.000,- voor in principe 30 leningen. Door cofinanciering van de provincie en sinds 1-1-2013 ook het rijk kunnen met de beschikbaar gestelde middelen meer starters worden geholpen dan eerst voorzien. De totale bijdrage van de gemeente en provincie is per 1-12-2013 elk € 455.527,25 en van het rijk € 223.015,50.

Uitgaande van een maximaal leenbedrag van € 30.000 en blijvende cofinanciering van het rijk (50%) en de provincie (25%) kunnen nog zo'n 60 startersleningen worden verstrekt. De verwachting is dat de beschikbaar gestelde middelen ruim voldoende zijn om de regeling tot eind 2014 te continueren. Daarna wordt de situatie opnieuw bezien.

De regeling zorgt er enerzijds voor dat een deel van de starters versneld kunnen toetreden op de koopmarkt, terwijl ook een deel met gebruikmaking van de regeling een hogere woonkwaliteit realiseert doordat ze een iets duurdere woning (tot max € 173.000,-) gefinancierd krijgt. Deze regeling is bovendien niet alleen gunstig voor starters, maar ook voor doorstromers die hun bestaande woning kunnen verkopen en daardoor zelf verder doorstromen op de woningmarkt. Van de 40 verleende startersleningen zijn er 36 gebruikt voor de aankoop van een bestaande woning en 4 voor nieuwbouwwoningen.

Verruiming starterslening naar doelgroep herstarters?

Bij de algemene beschouwingen is (door het CDA) aangedrongen op het in aanmerking laten komen van herstarters voor de startersregeling. Dit is niet mogelijk, omdat herstarters sinds de aanscherping van de normen in juli 2012 voor de aanvullende lening niet onder dekking van de NHG vallen. Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) verleent dus geen startersleningen aan herstarters. Ook is er geen sprake van mogelijke cofinanciering met rijk en provincie voor deze doelgroep. Om herstarters financieel te ondersteunen zal de gemeente zelf het volledige bedrag van € 30.000,- beschikbaar moeten stellen én financieel risico dragen op het moment dat het mis gaat, omdat niet kan worden teruggevalen op de achtervang van de NHG. Hoewel dit een doelgroep is die aandacht vraagt op de woningmarkt, behoort dit niet tot de kerntaken van de gemeente.

Ad 6. Vrijstelling van compensatie 'groen voor rood' bij doelgroepenbouw

In de Beleidsregel compensatie bij woningbouwontwikkeling 'groen voor rood' is bepaald dat bij toevoeging van woningen in de kern waarvoor geen directe bouwtitel geldt, een compensatie van € 12.000,- moet worden gestort in het gemeentelijk groenfonds. Uitzondering hierop zijn woningen voor de doelgroepen starters, senioren, gehandicapten / zorgvragers en sociale huurwoningen. Ook plannen die knelpunten oplossen in de kern zijn hiervan uitgesloten.

Het heffen van de compensatiebijdrage heeft nauwelijks een beperkend effect gehad op woningbouw in de kernen. Het is juist een goed instrument gebleken om te sturen op doelgroepenbouw. In totaal is sinds 2008 voor slechts 8 woningen een bijdrage gestort in het groenfonds. De overige gerealiseerde woningen (circa 200 sinds 2010) waren ofwel rechtstreeks via de bestemmingsplannen mogelijk of zijn voor de uitgezonderde doelgroepen gebouwd.

Het heeft de voorkeur om de criteria in de regeling aan te passen en niet meer te koppelen aan een doelgroep, maar aan een woningtype. Hierdoor bestaat meer flexibiliteit om woningen te verkopen aan eenieder die er behoefte aan heeft. Denk bijvoorbeeld aan een stel van rond de 50 dat al interesse heeft in een seniorenwoning, maar net een paar jaar te jong is om hiervoor in aanmerking te komen omdat een senior in de gehanteerde definitie 55+ moet zijn. Of iemand met een laag inkomen die graag in een goedkope starterwoning wil wonen, maar die ooit in het verleden een eigen woning heeft gehad. Dit komt wel eens voor na scheidingen. Hiervoor zou bijvoorbeeld een inkomenstoets uitkomst bieden. Een dergelijke werkwijze geeft de ontwikkelaar in een eerder stadium zekerheid over de exploitatie van een plan.

Ad 7. Samenbrengen partijen op de woningmarkt

De gemeente kan een rol spelen om verschillende partijen die op de woningmarkt actief zijn samen te brengen en ontwikkelingen op gang te helpen. In het kader van zelfsturing is de rol van de gemeente hierin grotendeels faciliterend en liggen de verantwoordelijkheden vooral bij bewoners of ontwikkelaars. De gemeente is zich steeds actiever gaan bemoeien op dit vlak. In het verleden was hier geen noodzaak toe, omdat de ontwikkelingen vanzelf op gang kwamen. Dit is voor de gemeente een nieuwe manier van werken, waar zeker nog winst te behalen is met betrekking tot het stimuleren van woningbouw.

Een paar eerste voorbeelden waarbij de gemeente een rol heeft gehad in het samenbrengen van diverse partijen op de woningmarkt zijn bijvoorbeeld het organiseren van een lokale woontafel d.d. 29-8-2013 met corporaties, zorgpartijen en lokale makelaars en de deelname aan de infobeurs Wonen in Leudal d.d. 15 juni 2013. Deze initiatieven zullen het komende jaar een vervolg krijgen. Momenteel zijn ook gesprekken gaande met de Rabobank om te bezien of begin 2014 gezamenlijk een symposium kan worden georganiseerd over het vlottrekken van de woningmarkt, af te tasten wat betrokken partijen voor elkaar kunnen betekenen en tot concrete gezamenlijke actie te komen.

Op projectniveau wordt deze nieuwe werkwijze ook al toegepast, bijvoorbeeld aan de Janssen van Sonlaan in Heythuysen. Voor deze locatie is de gemeente samen met de ontwikkelaar actief op zoek gegaan naar geïnteresseerden om vervolgens in gezamenlijkheid (binnen de gestelde kaders) een plan te ontwikkelen met woningen die voldoen aan hun specifieke behoeftes. Een dergelijke actieve benadering 'op maat' zet de gemeente vooralsnog alleen in bij de planontwikkeling van haar eigen gronden.

Met diverse ontwikkelaars worden momenteel gesprekken gevoerd om m.n. voor de grotere, majeure projecten te inventariseren hoe zaken kunnen worden vlot getrokken. Gezien de veelheid aan plannen is het uitgangspunt hierbij wel dat het primaat nadrukkelijk bij de ontwikkelaar ligt en niet bij de gemeente. Mogelijk dat plannen inmiddels zijn ingehaald door de tijd. Het kan natuurlijk nooit de bedoeling zijn om te bouwen voor leegstand.

Mogelijk nieuw in te voeren stimuleringsmaatregelen:

Naast de genoemde bestaande maatregelen zijn er nog een aantal andere stimuleringsinstrumenten te bedenken die mogelijk een positieve invloed hebben op het vlottrekken van de woningmarkt. Deze zijn echter niet zonder (aanzienlijke) financiële bijdrage te implementeren. Hieronder volgt een korte verkenning van de mogelijkheden.

1. Uitgifte gemeentegrond in erfpacht
2. Koopsubsidie
3. Woongarantieregeling
4. Woonketting
5. Fonds voor woningaanpassingen

Ad 1. Uitgifte gemeentegrond in erfpacht

Erfpacht is een zakelijk recht waarbij de erfpachter voor het gebruik van de grond aan de eigenaar een vergoeding betaalt, de canon. Door de beperkte wettelijke regeling biedt erfpacht mogelijkheden om erfpachtconstructies 'op maat' te maken. Daar waar gemeenten in het verleden kozen voor constructies met langdurige erfpacht zijn de laatste jaren moderne vormen van erfpacht ontwikkeld met als belangrijkste doel de woningmarkt te stimuleren. Bijvoorbeeld erfpachtcontracten waarbij de erfpachter na een bepaald aantal jaren (tussentijds of aan het einde van het erfpachtcontract) de mogelijkheid krijgt het goed in eigendom te verkrijgen.

In theorie maakt een erfpachtregeling het eigen-woningbezit sneller bereikbaar voor meer mensen. Reden hiervoor is dat de potentiële koper alleen een hypothecaire geldlening voor de woning en niet voor de grond hoeft aan te gaan. Hierdoor kunnen de maandlasten in het begin lager uitvallen dan bij aankoop van een volledige onroerende zaak. Het voordeel van het niet hoeven financieren van de aankoop van de grond is echter relatief beperkt. Bij de beoordeling van de financiering voor een aan te kopen woning wordt de verschuldigde canon voor de grond namelijk ook meegenomen door de geldverstrekker. Daarnaast houdt erfpacht niet op na 30 jaar zoals bij een hypotheek en wordt de canon ook daarna nog doorbetaald. Op deze wijze wordt op termijn met erfpacht meer canon voor de grond betaald dan rente en aflossing bij een hypotheek. Dit kan nooit de bedoeling zijn van een stimuleringsregeling.

Daarnaast tonen recente landelijke cijfers aan dat de meeste gemeenten, die gronden in erfpacht aanbieden, momenteel actief beleid voeren om de erfpacht af te schaffen. Bovendien leert navraag bij de

regiogemeenten dat erfpacht in de meeste gevallen niet de beoogde stimulering tot gevolg heeft. Gezien het voorgaande wordt geconcludeerd dat dit instrument niet het meest voor de hand liggende is om de lokale woningmarkt in Leudal een impuls te geven.

Ad 2. Koopsubsidie

Een paar jaar geleden heeft de rijksoverheid koopsubsidies verleend aan mensen met een bescheiden inkomen. Deze doelgroep kon bij de aankoop van een woning van maximaal € 167.300 een tegemoetkoming krijgen in de maandelijkse hypotheeklasten. Vooral starters hebben van deze regeling gebruik gemaakt. Vanwege de grote populariteit van de subsidieregeling was het daarvoor bestemde budget niet meer toereikend en is de regeling met ingang van 1-5-2010 beëindigd.

Mede als reactie hierop en gezien de situatie op de woningmarkt hebben een aantal grotere gemeenten een eigen regeling ontworpen, waarbij kopers van een kavel of (nieuwbouw)woning aanspraak kunnen maken op een gemeentelijke bijdrage in de vorm van een eenmalige koopsubsidie. Gemeenten zijn vrij om de subsidie toe te kennen aan bepaalde doelgroepen zoals bijvoorbeeld starters al dan niet in combinatie met een aankoop binnen bepaalde woningbouwprojecten.

Een dergelijke subsidie wordt in Midden-Limburg (nog) niet toegepast. Wel is recentelijk de gemeente Horst aan de Maas gestart met een regeling waarbij in gemeentelijke projecten starters en kopers van levensloopbestendige woningen onder bepaalde voorwaarden in aanmerking komen voor een extra bijdrage van respectievelijk € 6.000,- en € 8.500,-. In Maasgouw is in de begroting 2013 maximaal € 300.000,- beschikbaar gesteld om een dergelijke regeling in te voeren. De voorwaarden zijn nog niet vastgesteld, maar er wordt ingestoken op een bijdrage van € 10.000,- bij nieuwbouwwoningen van maximaal € 300.000,- die in projecten worden gerealiseerd waar de gemeente de grondexploitatie voert.

Gezien het beperkt aantal gemeentelijke bouwkavels in Leudal en de net ingevoerde residuele grondprijsberekening, lijkt invoering van een dergelijke koopsubsidieregeling in Leudal niet het meest aangewezen instrument. Voorgesteld wordt de resultaten van de regelingen in Horst aan de Maas en Maasgouw te monitoren.

Ad 3. Woongarantieregeling

De woninggarantieregeling houdt in dat bij aankoop van een kavel of nieuwe woning de koper onder bepaalde voorwaarden de garantie van de gemeente krijgt dat zijn woning tegen een vastgesteld percentage (bijv. 90%) van de vooraf getaxeerde vrije onderhandse verkoopwaarde wordt aangekocht door de gemeente. Op deze garantiewaarde kan de betreffende koper aanspraak maken als de te koop staande woning binnen een vastgestelde termijn niet wordt verkocht. Daarmee is de koper van een kavel of woning verzekerd van een gegarandeerde opbrengst en een snelle verhuizing.

Aan een dergelijke regeling kunnen tal van aanvullende voorwaarden worden verbonden zoals een voorbehoud ten aanzien van nieuwbouwprojecten en woningmarktsegmenten waarvoor de regeling geldt, maar ook de maximale aankoop prijs en bepaalde termijnen.

Dit instrument kent nogal wat risico's en is daarom op dit moment voor Leudal minder geschikt. Zover bekend wordt een dergelijke garantieregeling in Limburg alleen in de gemeente Horst aan de Maas toegepast. Daar is € 2,5 miljoen beschikbaar gesteld om maximaal 10 woningen van € 250.000,- tegelijkertijd in portefeuille te kunnen hebben. Het is een principiële afweging of de gemeente voor zichzelf een dergelijke rol als vastgoedmakelaar ziet weggelegd of dat dit aan de markt moet worden overlaten. Geadviseerd wordt om de woninggarantieregeling vooralsnog niet in te voeren en de nog te behalen resultaten van deze regeling te monitoren.

Ad 4. Woonketting

De Woonketting is een marktinitiatief (vanuit de makelaardij ontstaan) dat kopers en verkopers als schakels van een ketting met elkaar verbindt. Door allemaal een premie van 5% over de verkoopwaarde af te staan, kan de woning die als laatste in het rijtje aansluit tegen zo'n gunstige prijs op de markt worden gebracht, dat de aan- en verkoop van de overige woningen ook meteen een feit is. Bouwkavels kunnen eveneens deel uitmaken van de Woonketting. De gemeente en/of projectontwikkelaar geeft dan een premie van 5% van de grondprijs om de ketting rond te maken. Om als gemeente deel te nemen aan dit instrument is jaarlijks een investering van € 25.000,- nodig als tegemoetkoming voor de bemiddeling en een reservering van 5% van de verkoopprijs van de ingezette kavels.

Woonketting B.V. is een bedrijf uit Echt dat momenteel in de regio aan het lobbyen is bij gemeenten (Peel & Maas, Echt-Susteren, Roerdalen en Leudal) voor deelname aan hun product. Vooralsnog wordt de Woonketting alleen in Horst aan de Maas en Maasgouw toegepast. De effectiviteit is beperkt. In Horst aan de Maas zijn met dit instrument in bijna 2 jaar tijd zo'n 6 gemeentelijke kavels verkocht. Ook zijn er nog 6/7 kavels in een ketting in voorbereiding. De ervaring in Horst aan de Maas is wel dat deze organisatie actiever is op de woningmarkt dan afzonderlijke makelaars. Daarvoor krijgen ze dan ook een jaarlijkse bemiddelingsvergoeding van € 25.000,-.

In Maasgouw is het instrument Woonketting sinds 1-7-2012 voor het project Reutsdael in Heel ingevoerd. Het betreft bouwgrond van € 200,-/m² waar 5% (€ 10,-/m²) wordt afgedragen ten behoeve van de Woonketting. Daarnaast investeert de gemeente jaarlijks € 25.000,- voor de bemiddeling. In Maasgouw zijn via de Woonketting sinds de invoering nog geen kavels verkocht, wel 3 in de pijplijn.

De Woonketting is niet het enige marktinitiatief dat probeert om vraag en aanbod op de woningmarkt met elkaar te verbinden en zo de verkoop en/of bouw van woningen te stimuleren. Een soortgelijk instrument is bijvoorbeeld het Treintje van NVM. De vraag moet worden gesteld welke rol de gemeente heeft in het uitvoeren c.q. ondersteunen van werkzaamheden die feitelijk behoren tot de verantwoording van marktpartijen. In de lokale woontafel d.d. 29-8-2013 is hierover oriënterend met enkele lokale makelaars van gedachten gewisseld. Geadviseerd wordt vooralsnog niet over te gaan tot invoering van het instrument Woonketting, maar juist met lokale partners te onderzoeken hoe de gemeente de markt kan faciliteren. Hierbij wordt korthedshalve verwezen naar hetgeen bij punt 7 'samenbrengen marktpartijen op de woningmarkt' is beschreven.

Ad 5. Fonds voor woningaanpassingen

De toekomstige behoefte aan nieuwbouw is nog relatief beperkt, dus ook de mogelijkheden om hiermee de bouw te stimuleren. Er zit wat dat betreft veel meer potentie in de bestaande woningvoorraad. Een mogelijk instrument daarvoor is het oprichten van een stimuleringsregeling voor woningaanpassingen. Gegeven het feit dat mensen geacht worden langer zelfstandig thuis te blijven wonen, ook vanuit een zorgsituatie, dient er aandacht te komen voor het toegankelijker, levensloopbestendig en zorggeschikt maken van hun woning. Ook een tegemoetkoming in de kosten van woningverbeteringen in het kader van energiebesparing of duurzaamheid zouden door een dergelijk fonds kunnen worden gefaciliteerd. Voorgesteld wordt dit instrument vooralsnog niet lokaal uit te werken, maar alleen regionaal op te tuigen mits het wordt ondersteund door de provincie. In het kader van de regionale structuurvisie wonen, zorg en woonomgeving zijn gesprekken gaande om te bezien hoe een dergelijke stimuleringsregeling regionaal kan worden ingebed om een bijdrage te leveren aan het stimuleren van particuliere woningaanpassingen.

Tot slot

Het is een principiële afweging om met stimuleringsinstrumenten in te grijpen op de lokale woningmarkt. De standpunten over de effectiviteit van verschillende met name financiële maatregelen lopen onder andere bij gemeentelijke overheden nogal uiteen. Het is de vraag of het invoeren van extra stimuleringsmaatregelen wel zal leiden tot het gewenste stimulerende effect en of de benodigde financiële middelen en risico's daartegen opwegen.

Op basis van deze notitie wordt de gemeenteraad geadviseerd naast voortzetting van de reeds gehanteerde stimuleringsmaatregelen vooralsnog geen aanvullende instrumenten in te voeren.