

Raadsvoorstel

13int00813

Datum raadsvergadering : 12 december 2013

Volgnummer : 4

Onderwerp: antwoord op motie raad 4 juli jl. i.h.k.v. stimuleren woningmarkt

Voorgestelde beslissing:

1. Kennis nemen van bijgevoegd memo inzake het antwoord van het college op de motie van 4 juli jl. "stimuleren woningmarkt".
2. De algemene reserve grondexploitatie als bestemmingsreserve aan te merken en het bedrag van € 335.291,- te verdubbelen vanuit de algemene reserve.

Aanleiding

Naar aanleiding van de behandeling van de stukken in het kader van de regionale woonvisie heeft de u op 4 juli jl. de motie van de PvdA en Lokaal Belang aangenomen. In deze motie roept u het college op om "creatieve maatregelen" om de woningmarkt te stimuleren in beeld te brengen, de consequenties van deze maatregelen in beeld te brengen en met een voorstel te komen. In de bijlage worden de verschillende maatregelen nader toegelicht en doet het college van B&W een voorstel om de voorgestelde maatregelen door middel van maatwerk toe te passen.

Wat wordt met beslissing bereikt

- De verkoop van bouwkavels c.q. de bouw van woningen wordt gestimuleerd
- Het college van B&W heeft middelen beschikbaar om maatwerk te kunnen leveren

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

1.1 De bijlage geeft antwoord op de motie

In de bijlage bij dit voorstel wordt uitvoerig ingegaan op de verschillende stimulerende maatregelen voor de woningmarkt en geeft daarmee antwoord op de motie van 4 juli jl.

2.1 Door een bestemmingsreserve in te stellen creëert de gemeente financiële mogelijkheden om maatwerk te kunnen leveren.

Het advies is om geen collectieve maatregelen maar juist maatwerk te leveren in de verschillende projecten. Het doel is dat de financiële impuls ook daadwerkelijk een bijdrage zal leveren aan het stimuleren van de woningmarkt.

2.2 Door een bestemmingsreserve in te stellen komen financiële consequenties van het stimuleren van de niet ten laste van de grondexploitaties.

De grondexploitaties staan door de huidige woningmarkt financieel al erg onder druk. Maatregelen ten laste van grondexploitaties vraagt om herziening van alle grondexploitaties.

Door de stimuleringsmaatregelen te laten lopen via deze bestemmingsreserve worden de grondexploitaties niet onnodig nadelig belast. Op deze manier kan goed in beeld worden gebracht wat de stimulerende maatregelen de gemeente uiteindelijk gekost heeft.

2.3 Om de woningmarkt substantieel te kunnen stimuleren is verhoging van het bestemmingsreserve wenselijk

Het college van B&W streeft ernaar om in 2014 ca. 50 woningen te realiseren. Naar verwachting (e.e.a. op basis reeds ingediende verzoeken) zullen de maatregelen ca. € 10.000,- tot € 15.000,- per woning bedragen. Dit komt neer op een bedrag van ca. € 500.000,- tot € 750.000,-. Een verdubbeling van het algemene reserve van € 335.291,- naar € 670.582,- is daarvoor noodzakelijk.

Kanttekeningen

- a. Door de voorgestelde maatregelen in de bijlage niet collectief door te voeren kan bij potentiële kopers een gevoel van willekeur ontstaan. Gelet op de verscheidenheid in de projecten en met het argument dat de gemeente zorgvuldig om wil gaan met haar middelen en deze alleen daar wil inzetten waar dit ook daadwerkelijk het gewenste effect oplevert kan dit argument worden weerlegd.

Kosten, baten, dekking

Naast de Algemene reserve heeft de gemeente Oude IJsselstreek vanuit het verleden ook nog een Algemeen reserve grondexploitatie. Het college stelt voor om het bedrag van € 335.291,- in te stellen als bestemmingsreserve "stimuleren woningmarkt". Het verzoek aan de raad is om dit bedrag te verdubbelen. Dit betekent dat een deel van de algemene reserve t.b.v. € 335.291,- aanvullend beschikbaar gesteld moet worden.

Uitvoering

Planning

- 4 december 2013 behandeling raadsrotonde
- 12 december 2013 gemeenteraadsvergadering

Personeel

-

Communicatie/participatie

Na behandeling in het college is er via de reguliere kanalen een persbericht verstuurd.

Evaluatie/verantwoording

Via de reguliere P&C cyclus zal de uitvoering van de voorgestelde maatregelen worden geëvalueerd en verantwoord.

Bijlage:

Memo van college aan raad inzake motie 4 juli jl. "stimuleren woningmarkt"

Burgemeester en wethouders,

G.H. Tamminga
secretaris

J.P.M. Alberse
burgemeester

Memo

Aan: Gemeenteraad Oude IJsselstreek

Cc:

Van: College van B&W

Datum: 19 november 2013

Kenmerk: 13ini02513

Onderwerp: antwoord op motie raad 4 juli jl. stimuleren woningmarkt

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij ontvangt u een memo waarin antwoord wordt geven op de raadsmotie van 4 juli jl..

1. Aanleiding

Naar aanleiding van de behandeling van de stukken in het kader van de regionale woonvisie heeft de gemeenteraad op 4 juli jl. de motie van de PvdA en Lokaal Belang aangenomen. Deze motie heeft als doel de woningmarkt te stimuleren en luidt als volgt:

“overweegt dat woningbouw kan worden gestimuleerd door creatieve maatregelen, zoals:

- *aanpassing van de grondprijzen, mogelijk ‘om niet’ overdragen of in gebruik geven;*
- *erfpachtconstructies*
- *startersleningen en duurzaamheidsleningen;*
- *uitgestelde betalingen koopsommen;*
- *toestaan van ‘maatwerk’ bij afwijkende wensen;*
- *etc, etc....*

en roept daarbij het college op;

- *om bovenstaand lijstje aan te vullen;*
- *de consequenties van de maatregelen te onderzoeken;*
- *de consequenties (bij de raad) in beeld te brengen;*
- *de maatregelen waar mogelijk te gebruiken om daarmee de woningmarkt te stimuleren.*

Voordat wordt ingegaan op de maatregelen zoals voorgesteld in de motie is het goed om een aantal zaken vooraf vast te stellen.

- In het voorjaar van 2013 is een aantal grondexploitaties in de gemeente Oude IJsselstreek aangepast. Deze aanpassing had betrekking op het terugbrengen van de plancapaciteit in het kader van de woonvisie. Daarmee zijn de financiële gevolgen van de woonvisie verwerkt. De gevolgen van de crisis daarentegen nog niet. Daarbij moet in ogenschouw worden gehouden dat er duidelijk onderscheid is aangebracht in de consequenties ten gevolge van de woonvisie (verleden) en de gevolgen van de crisis (heden).
- Het is het een illusie om te denken dat door enkele maatregelen op lokaal niveau het landelijke probleem op de woningmarkt opgelost kan worden. Ondanks allerlei nadelige effecten van de crisis, geeft deze tijd ook de mogelijkheid tot bezinning en heroverweging. Het biedt de mogelijkheid om buiten de bestaande kaders om een kanteling te maken in het tot nu toe gevoerde beleid. De tijd van “wat je ook bouwt het wordt wel verkocht” is allang voorbij en gelet op de demografische ontwikkelingen komt deze tijd ook niet meer terug. Het traditionele denken dat “de overheid wel weet wat goed is voor de burger” gaat niet meer op.
- Veel voorgenomen maatregelen anticiperen op slechts 1 knelpunt op de woningmarkt. Namelijk de betaalbaarheid. Uit het onlangs uitgevoerde woonwensenonderzoek is gebleken dat naast betaalbaarheid ook andere zaken een belangrijke rol spelen in de “malaise” op de woningmarkt. Zo geeft bijna de helft van de respondenten aan dat het aanbod in de omgeving niet aansluit bij de wensen van de kopers. Deze constatering is toch vrij opmerkelijk te noemen gelet op het vele aanbod van te koop staande woningen. Naast betaalbaarheid en het aanbod speelt ook de financiële onzekerheid een belangrijke rol bij het al dan niet kopen van een woning. Hoe gaat het verder op de woningmarkt? Zullen de prijzen nog verder dalen? Moet ik nog even wachten met kopen van een woning? Verkoop ik mijn huidige, maar ook toekomstige woning ooit weer? Deze onzekerheid kan lokaal niet worden weggenomen.

2. Stimuleren woningmarkt

De economische recessie in Nederland houdt al enige jaren aan. Dit heeft ook grote gevolgen voor de woningmarkt. Het landelijke beeld is nog steeds dat het aantal verkopen terugloopt, de prijzen dalen en de tijd dat een woning gemiddeld te koop staat alleen maar langer wordt. Weliswaar zijn er enkele signalen dat de economie de komende jaren weer wat zal aantrekken, maar zoals uit het verleden is gebleken loopt de vastgoedmarkt veelal een aantal jaren achter op de economie.

Ondanks de beperkte invloed van lokale ingrepen is het mogelijk om de voorgestelde maatregelen nader te onderzoeken, de voor- en nadelen te benoemen en af te sluiten met een advies.

Onderstaand worden de verschillende maatregelen kort besproken. In het grijze kader wordt per maatregel een advies gegeven.

- *aanpassing van de grondprijzen, mogelijk 'om niet' overdragen of in gebruik geven;*
De gemeente Oude IJsselstreek kent 7 grondexploitaties waarbij (in)direct gronden worden uitgegeven voor woningbouw. De grondexploitaties zijn onderling behoorlijk verschillend. Niet alleen in omvang en woningtypologie maar ook in het geraamde resultaat. Zo kennen (op basis van de stand van zaken op 1-1-2013) slechts twee projecten een positief geraamd resultaat (Essenkamp Varsveld en Van der Pavert in Varsselder). Onderzocht is wat het financieel zou betekenen als de grondprijzen in de afzonderlijke grondexploitaties met 25% verlaagd zouden worden. Al snel wordt hierbij gesproken over enkele miljoenen. De grote vraag die hierbij komt kijken is wat het effect is van het bijvoorbeeld collectief verlagen van de grondprijzen in de grondexploitaties? In hoeverre wordt de verkoopbaarheid hiermee gestimuleerd? Naast prijs spelen immers ook kwaliteit, locatie en woningtypologie mee in de verkoopbaarheid van woningen.

Advies: ga per project/grondexploitatie afzonderlijk bekijken in hoeverre het oorspronkelijke woningbouwprogramma nog past bij de huidige vraag/behoefte en pas waar nodig aan. Laat vervolgens een marktanalyse maken, en oordeel welke VON verkooprijzen voor de woningtypes reëel zijn. Op basis van dit advies kan een residuele grondwaarde worden bepaald en daarmee ook de grondprijs van de woningen. Ondertussen kan maatwerk worden verleend in het toepassen van kortingen op de grondprijzen.

- *erfpachtconstructies*
In diverse onderzoeken is al eens in beeld gebracht in hoeverre erfpacht bij zou kunnen dragen aan de verkoopbaarheid van woningen in de gemeente Oude IJsselstreek. Erfpacht zou in beperkte mate bij kunnen dragen aan de financierbaarheid van de woning;
 - Erfpacht is alleen interessant voor kopers indien het erfpachtcanon voor een langere tijd lager is dan de hypotheeklast die men anders verschuldigd zou zijn bij aankoop van de grond. Hypotheekverstrekkers houden rekening met lasten uit andere contracten zoals persoonlijke kredieten en erfpachtconstructies. Het geringe verschil in de huidige marktrente en de rente die door de gemeente hanteren (BNG) maakt het voor de erfpachter al snel minder aantrekkelijk.
 - Het hypotheekstelsel in Nederland is onlangs behoorlijk gewijzigd. Zo geldt voor nieuwe hypotheeklen dat de rente alleen nog fiscaal aftrekbaar is als de hypotheekschuld volledig over de looptijd van 30 jaar wordt afgelost. Aangezien voor het deel van de grond geen hypotheek hoeft te worden afgesloten kan dit een financieel voordeel opleveren. Dit geldt overigens alleen voor nieuwkomers op de koopwoningmarkt. Kopers die al een bestaande koopwoning hebben (gehad) kunnen gebruik maken van hun "oude" recht. Daarvoor gelden de nieuwe hypotheekregels niet en biedt erfpacht dan ook geen voordeel.
 - Het ministerie van BZK heeft in 2011 al eens een onderzoek gedaan in hoeverre de woningmarkt gestimuleerd zou kunnen worden met erfpacht. Uit dit onderzoek komt naar voren dat erfpachtconstructies een bijdrage zouden kunnen leveren in met name de verkoopbaarheid van "corporatiewoningen" en maatschappelijke bestemmingen (in dit geval sociale woningbouw). De gronden/woningen worden dan tegen een gereduceerde prijs verkocht. Via een erfpachtconstructie blijft de corporatie of gemeente gedeeltelijk eigenaar van de grond. Indien tijdens de looptijd van de erfpacht de woning/grond wordt verkocht, geldt er een aanbiedingsplicht aan de gemeente/corporatie en heeft de gemeente/corporatie vaak ook een terugkoopplicht.

Advies:

- *Erfpacht kan in beperkte mate een bijdrage leveren aan m.n. de financierbaarheid van woningen. Door middel van maatwerk kan op verzoek erfpacht toegepast worden. Het advies is om een beleidskader te ontwikkelen onder welke voorwaarden en tegen welke condities erfpacht toegepast kan worden in de gemeente Oude IJsselstreek*
- *Daarnaast is het advies om de mogelijkheid van een koopgarantregeling zoals ook al wordt toegepast door diverse woningcorporaties te onderzoeken voor de eigen projecten.*

- *startersleningen en duurzaamheidsleningen;*

Inmiddels loopt de starterslening in Oude IJsselstreek 4 jaar. In deze vier jaar (medio oktober) zijn 60 startersleningen verstrekt (waarvan 25 aan tweepersoonshuishoudens) met een gemiddeld leenbedrag van ca. € 30.000,-. Ondanks de afname van het aantal verkochte woningen blijft het aantal verstrekte startersleningen jaarlijks ongeveer gelijk. De starterslening in de gemeente Oude IJsselstreek is daarmee tot nu toe een succes te noemen.

In het kader van de herstructurering van de Vogelbuurt en de energieneutrale nieuwbouwwoningen in de Biezenakker heeft de gemeente Oude IJsselstreek een regeling om eigenaren/kopers een duurzaamheidslening aan te bieden voor energiebesparende maatregelen aan hun woning. Sinds de regeling in 2010 van kracht is, zijn er 8 duurzaamheidsleningen verstrekt van gemiddeld ca. € 12.750,-. Dit betekent dat er maar weinig eigenaar-bewoners gebruik hebben gemaakt van de duurzaamheidslening. Vanuit de stichting ADV (Achterhoek Duurzaam Verbouwen) wordt gewerkt om het instrument van de duurzaamheidslening breder uit te gaan zetten binnen de Achterhoek. Dit geeft wellicht meer bekendheid aan de duurzaamheidslening waardoor de belangstelling wellicht zal toenemen.

Advies:

- *De starterslening is een goed instrument om starters op de koopwoningmarkt te helpen bij hun financiering. Het advies is dan ook om de starterslening voort te zetten. Wel is het goed om nog eens te bekijken of de hoogte van de verwervingskostenprijs van € 220.000,- nog reëel is of dat dit bedrag verlaagd moet worden gelet op de prijsdaling op de woningmarkt van de afgelopen jaren. Dit heeft als gevolg dat de starterslening ook alleen wordt ingezet bij koopwoningen in het goedkope segment.*
- *Van de duurzaamheidslening is nog maar beperkt gebruik gemaakt. Het advies is om, in afstemming met de stichting ADV, de duurzaamheidslening in de gemeente Oude IJsselstreek breder uit te gaan zetten. Op deze wijze kunnen alle eigenaar-bewoners in de gemeente gebruik maken van de voordelige voorwaarden van een duurzaamheidslening.*

- *uitgestelde betalingen koopsommen;*

Indien ervoor gekozen wordt om het concept "uitgestelde betaling koopsom" toe te passen, wordt met de koper een termijn afgesproken wanneer de grond uiteindelijk moet worden betaald. Het doel van deze maatregel is om de betaalbaarheid van de woningen te bevorderen. Alleen van uitstel komt geen afstel. Banken zullen bij het verstrekken van een hypotheek wel rekening houden met eventuele verplichtingen in de toekomst. De aanschafprijs van de woning is in eerst instantie weliswaar lager, maar het levert geen extra financiële ruimte op bij het verkrijgen van een hypotheek. De vraag is dan ook in hoeverre deze maatregel de betaalbaarheid en verkoopbaarheid stimuleert. Daarnaast loopt de gemeente aanzienlijke financiële risico's gedurende de periode van uitstel.

Advies:

- *Van uitstel komt geen afstel. De grondprijs dient uiteindelijk betaald te worden. In die zin levert deze maatregel geen meerwaarde in de verkoopbaarheid van de grond. Daarnaast lopen de rentelasten voor de gemeente al snel op. Een rekenvoorbeeld laat zien dat in 10 jaar tijd de rentelast 40% van de grondprijs betreft. Indien ervoor gekozen wordt om een financieel voordeel voor kopers te bieden kan er in deze situatie beter voor gekozen worden om het bedrag aan renteverliezen direct als korting op de grondprijs aan te bieden.*

- *toestaan van 'maatwerk' bij afwijkende wensen;*

De woningmarkt is al lang geen aanbodmarkt meer. Het aanbod aan woningen is veel groter dan de vraag. Kopers hebben behoorlijk wat keuze. Veel projecten in de gemeente Oude IJsselstreek zijn al jaren geleden tot stand gekomen. De markt is in de tussentijd behoorlijk veranderd. Het zou wel eens zo kunnen zijn dat de plannen zoals ze destijds bedacht zijn, niet meer aansluiten bij de wensen van de potentiële kopers. De meest recente (bestemmings)plannen bieden veelal al wel flexibiliteit in de zin van ruime bouwvlakken, hoogtes en types (vrijstaand of 2¹ e.d.), echter zijn andere belemmerende zaken zoals bijvoorbeeld welstand en beeldkwaliteitseisen die eventuele flexibiliteit, al dan niet terecht zou kunnen belemmeren. Welstand is primair voor bedoeld om nieuwe bouwwerken in te passen in de bestaande omgeving. Daarnaast zijn de bestemmingsplanregels er natuurlijk niet voor niets. De discussie die hierbij ontstaat is, indien onder de noemer "maatwerk" van de vastgestelde regels afgeweken wordt, of deze regels nog wel een toegevoegde waarde hebben. Als de mogelijkheid bestaat om af te wijken? Waarom hebben we dan nog regels?

Advies:

- Steeds meer ontstaat het besef dat de klant het voor het zeggen heeft. Om hierop te anticiperen kan ervoor gekozen worden om een pilot te starten op een locatie met zo min mogelijk regels. Geef hooguit enkele kaders mee zoals grens van het plangebied, de ontsluiting en een budget voor kosten bouw en woonrijp maken en een minimale grondprijs. Het particulier opdrachtgeverschap maar dan met zo min mogelijk bestemmingsplanregels, stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstandscriteria.

3. Eindconclusie en voorstel:

Naar aanleiding van bovenstaande analyse en adviezen is het duidelijk dat het stimuleren van de woningmarkt in Oude IJsselstreek vooral gebaat is bij maatwerk. De grondexploitaties verschillen onderling zodanig (locatie, prijsstelling, typologie etc.) dat het collectief doorvoeren van bepaalde maatregelen "onnodig" veel geld zal kosten met daarbij het risico dat de maatregelen geen effect hebben.

Om het gewenste maatwerk te kunnen leveren is het voorstel om het algemeen reserve grondbedrijf ten bedrage van € 335.291,- in te zetten. Gevraagd wordt aan u om dit bedrag te verdubbelen tot een totaalbedrag van € 670.582,-.

Zoals eerder gesteld verschillen de grondexploitaties onderling behoorlijk van elkaar. Per project zal moeten worden bekeken welke (van bovenstaande) maatregelen de verkoop stimuleren. Dit is mede afhankelijk van in hoeverre de huidige prijs, kwaliteit, vraag en aanbod nog op elkaar aansluiten. Vervolgens kan het college via de reguliere begroting en verantwoordingscyclus de voortgang toelichten en inzicht geven in de gemaakte kosten en de nog beschikbare middelen.