

advies
aan b&w



Sector	: Ruimte	Openbaar:	<input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	Niet openbaar:	<input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	:	Kabinet:	<input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er	: Marian Arts	Tel.:	(0495) 575 221
Portefeuillehouder(s)	: A.F. van Eersel	Nummer B&W-advies:	BW-006363

ONDERWERP

Motie Woningbouwpact

ADVIES

Instemmen met bijgaande reactie op de motie.

TOELICHTING

Relatie met vorig voorstel:





Algemeen:

De raad heeft tijdens de behandeling van de Voorjaarsnota op 30 mei 2013 een motie aangenomen. In deze motie wordt het college opgedragen om een onderzoek te doen naar de mogelijkheid om een woningbouwcompact en alternatieve, innovatieve financieringsmodellen te ontwikkelen.

Argumenten:

De motie is besproken in het bestuur van Stichting WoonstadWeert.nl. Diverse bij het wonen betrokken partijen, waaronder corporaties, projectontwikkelaars, makelaars, ontwikkelende aannemers en een bank zijn lid van deze stichting. De conclusie kunnen we als volgt samenvatten.

Het woningbouwcompact is er al in de vorm van Stichting WoonstadWeert.nl. De doelstelling van deze stichting is het onder de aandacht brengen en promoten van de woonkwaliteit en het wonen in Weert. Dit gebeurt onder andere middels het bundelen van de krachten van gemeente en ondernemers, het bevorderen van de verkoop en verhuur van woningen, het op gang houden van een evenwichtige woningbouwproductie en het organiseren van netwerk- en themabijeenkomsten.

Weert, 20 september 2013 De directeur, 		S		B	W	W	W	W
		akkoord						
		bespreken						
Behandeling uiterlijk in college van 8 oktober 2013								

Beslissing d.d.:

Nummer: 2

De secretaris,

Akkoord met advies
08 OKT. 2013

Op dit moment hebben we met zeer moeilijke omstandigheden te maken. Deze hebben een effect op de woningmarkt. Hierbij wordt allereerst bedoeld op de toename van de werkloosheid en meer specifiek de jeugdwerkloosheid tot wel 17% (landelijk). Degenen die wel werk kunnen vinden, krijgen vaak een tijdelijk contract. Het consumentenvertrouwen ligt op een dieptepunt. Deze omstandigheden hebben grote invloed op de woningmarkt.

Kopers van een woning worden op diverse manieren 'geholpen'. Met een Nationale Hypotheek Garantie ligt het renteniveau lager en dit biedt een achtervang bij eventuele gedwongen verkoop. De Leegstandwet biedt de mogelijkheid om een woning tijdelijk te verhuren, als deze te koop staat. De gemeente verleent hiervoor een vergunning. In Weert wordt hier veel gebruik van gemaakt. De starterslening biedt starters hulp bij het verkrijgen van de eerste woning. De regeling voorziet in een behoefte, gezien het groot aantal startersleningen in Weert dat wordt verstrekt. Tot slot is er de mogelijkheid van erfpacht. In Weert worden enkele woningen (nieuwbouw en bestaand) onder erfpacht te koop aangeboden.

Voor wat betreft het verduurzamen van woningen zijn er diverse subsidieregelingen voorhanden. Deze wijzigen regelmatig. Regelingen stoppen vanwege het bereiken van het subsidieplafond, nieuwe regelingen worden geïntroduceerd. In Weert kennen we de Duurzaamheidslening. Gezien het grote aantal zonnepanelen, dat op daken van woningen verschijnt, mogen we concluderen dat de consument de weg naar het verduurzamen van de woning gevonden heeft. Verder investeert Stichting Wonen Limburg in het verduurzamen van haar woningbezit.

Bouwers ontwikkelen momenteel innovatieve bouwmethoden, waardoor de bouwkosten gereduceerd kunnen worden, omdat de bouwtijd verkort wordt. Het gebruiksklaar opleveren van de woning hoort hier bij. De mogelijkheden in Weert worden onderzocht.

Verder is de markt aan het veranderen. We denken nog teveel in de oude marktomstandigheden. Het standaard te koop aanbieden van woningen via advertenties slaat niet meer aan. Het is zaak in de huid van de potentiële koper te kruipen en sociale media in te zetten. Binnen WoonstadWeert.nl vindt momenteel verdieping hierover plaats.

In de motie wordt opgeroepen om alternatieve, innovatieve financieringsmodellen te ontwikkelen om financieringsproblemen in de hele woonketen op te lossen. Binnen WoonstadWeert.nl is onderzoek gedaan naar het 'Verkoopgarantieplan' en naar 'Huizentikken'.

Bij het Verkoopgarantieplan wordt een gegarandeerde verkoopprijs afgesproken op basis van een taxatie en wordt gegarandeerd dat de woning binnen één jaar wordt verkocht. Als dit niet op de markt lukt dan neemt een fonds de woning over. De eigenaar is verplicht aan verkoop binnen dat jaar voor de getaxeerde waarde medewerking te verlenen. De eigenaar betaalt 7,5 % van de getaxeerde waarde. Het fonds wordt gefinancierd door gemeente, marktpartij en bank. Het risico is tevens voor deze partijen. Per keten kan maximaal één woning door het fonds opgekocht worden.

Huizentikken maakt relaties tussen woningen transparant met als doel om zogenaamde 'ketens' die ontstaan zichtbaar te maken. Hierdoor worden verkopers, potentiële kopers en voor hen optredend de makelaar, in staat gesteld transacties tot stand te laten komen. Dit instrument voegt dienstverlening toe in de woningmarkt.

Hoe werkt Huizentikken?

Een opdrachtgever heeft zijn woning bij een makelaar in de verkoop staan, wanneer de opdrachtgever geïnteresseerd is in een andere woning, kan de makelaar deze woning voor hem 'tikken'. Een tik staat voor interesse, zonder dat deze interesse direct consequenties of verplichtingen met zich meebrengt. In eerste instantie gebeurt het tikken namelijk anoniem, de verkopend makelaar van de woning ziet alleen dat deze woning is getikt. Er is dan een potentiële koper, maar men kan dus nog niet zien wie de woning heeft getikt.

Zodra een woning getikt is door een partij die onvoorwaardelijk wil en/of kan kopen, komt een zogenaamde 'keten' tot stand. Dit betekent dat de ene partij kan verkopen aan de andere partij. Het systeem meldt dan aan alle ketendeelnemers, zijnde de makelaars, dat de keten gemaakt kan worden. De gegevens worden aan alle makelaars van de keten gemeld waarna zij in onderhandeling kunnen treden.

Het bestuur van Stichting WoonstadWeert.nl heeft besloten eerst een evaluatie van 'Huizentikken' en het 'Verkoopgarantieplan' af te wachten, alvorens hiermee verder te gaan. In enkele gemeenten wordt thans geëxperimenteerd hiermee.

Verder is er de mogelijkheid van erfpacht. Dit wordt incidenteel toegepast op de markt. De gemeente heeft in een enkel geval een bedrijfsterrein onder erfpacht op de markt gezet. De hypotheekrente is momenteel dermate laag, dat het onder erfpacht aanbieden van gronden niet interessant is. De erfpachtcanon is hoger dan de hypotheekrente. Erfpacht is interessant wanneer de hypotheekrente hoog is.

Hierboven hebben wij aangegeven wat zich afspeelt op de woningmarkt en dat het niet louter de financiering van een woning is, waar zich op dit moment de problemen voordoen. Deze doen zich in een veel breder perspectief voor.

De gemeente zal zich via WoonstadWeert.nl, verder blijven inzetten om de doelstelling van de stichting te bereiken en zal niet overgaan tot andere financieringsmodellen dan de al bestaande.

Kantttekeningen:

Geen

JURIDISCHE GEVOLGEN (o.a. FATALE TERMIJNEN/HANDHAVING)

Geen.

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

Geen.

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

❖ Raadsleden

Nadere specificatie: Raadsleden

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Brief

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

-

Extern:

Bestuur Stichting WoonstadWeert.nl

BIJLAGEN

Openbaar:

Niet van toepassing

Niet-openbaar:

Niet van toepassing



Aan de raadsleden

Weert, **08 OKT. 2013**

Onderwerp : Motie Woningbouwcompact

Geachte leden van de raad,

Uw raad heeft tijdens de behandeling van de Voorjaarsnota op 30 mei 2013 een motie aangenomen. In deze motie draagt u ons college op een onderzoek te doen naar de mogelijkheid om een woningbouwcompact en alternatieve, innovatieve financieringsmodellen te ontwikkelen. Hieronder geven wij u hierover uitsluitsel.

Wij hebben de motie besproken in het bestuur van Stichting WoonstadWeert.nl. Diverse bij het wonen betrokken partijen, waaronder corporaties, projectontwikkelaars, makelaars, ontwikkelende aannemers en een bank zijn lid van deze stichting. De conclusie kunnen we als volgt samenvatten.

Het woningbouwcompact is er al in de vorm van Stichting WoonstadWeert.nl. De doelstelling van deze stichting is het onder de aandacht brengen en promoten van de woonkwaliteit en het wonen in Weert. Dit gebeurt onder andere middels het bundelen van de krachten van gemeente en ondernemers, het bevorderen van de verkoop en verhuur van woningen, het op gang houden van een evenwichtige woningbouwproductie en het organiseren van netwerk- en themabijeenkomsten.

Op dit moment hebben met zeer moeilijke omstandigheden te maken. Deze hebben een effect op de woningmarkt. Wij doelen allereerst op de toename van de werkloosheid en meer specifiek de jeugdwerkloosheid tot wel 17% (landelijk). Degenen die wel werk kunnen vinden, krijgen vaak een tijdelijk contract. Het consumentenvertrouwen ligt op een dieptepunt. Deze omstandigheden hebben grote invloed op de woningmarkt.

Kopers van een woning worden op diverse manieren 'geholpen'. Met een Nationale Hypotheek Garantie ligt het renteniveau lager en dit biedt een achtervang bij eventuele gedwongen verkoop. De Leegstandwet biedt de mogelijkheid om een woning tijdelijk te verhuren, als deze te koop staat. De gemeente verleent hiervoor een vergunning. In Weert wordt hier veel gebruik van gemaakt. De starterslening biedt starters hulp bij het verkrijgen van de eerste woning. De regeling voorziet in een behoefte, gezien het groot aantal startersleningen in Weert dat wordt verstrekt. Tot slot is er de mogelijkheid van erfpacht. In Weert worden enkele woningen onder erfpacht te koop aangeboden.

Voor wat betreft het verduurzamen van woningen zijn er diverse subsidieregelingen voorhanden. Deze wijzigen regelmatig. Regelingen stoppen vanwege het bereiken van het subsidieplafond, nieuwe regelingen worden geïntroduceerd. In Weert kennen we de Duurzaamheidslening. Gezien het grote aantal zonnepanelen, dat op daken van woningen

verschijnt, mogen we concluderen dat de consument de weg naar het verduurzamen van de woning gevonden heeft. Verder investeert Stichting Wonen Limburg in het verduurzamen van haar woningbezit.

Bouwers ontwikkelen momenteel innovatieve bouwmethoden, waardoor de bouwkosten gereduceerd kunnen worden, omdat de bouwtijd verkort wordt. Het gebruiksklaar opleveren van de woning hoort hier bij. De mogelijkheden in Weert worden onderzocht.

Verder is de markt aan het veranderen. We denken nog teveel in de oude marktomstandigheden. Het standaard te koop aanbieden van woningen via advertenties slaat niet meer aan. Het is zaak in de huid van de potentiële koper te kruipen en sociale media in te zetten. Binnen WoonstadWeert.nl vindt momenteel verdieping hierover plaats.

In de motie wordt opgeroepen om alternatieve, innovatieve financieringsmodellen te ontwikkelen om financieringsproblemen in de hele woonketen op te lossen. Binnen WoonstadWeert.nl is onderzoek gedaan naar het 'Verkoopgarantieplan' en naar 'Huizentikken'.

Bij het Verkoopgarantieplan wordt een gegarandeerde verkoopprijs afgesproken op basis van een taxatie en wordt gegarandeerd dat de woning binnen één jaar wordt verkocht. Als dit niet op de markt lukt dan neemt een fonds de woning over. De eigenaar is verplicht aan verkoop binnen dat jaar voor de getaxeerde waarde medewerking te verlenen. De eigenaar betaalt 7,5 % van de getaxeerde waarde. Het fonds wordt gefinancierd door gemeente, marktpartij en bank. Het risico is tevens voor deze partijen. Per keten kan maximaal één woning door het fonds opgekocht worden.

Huizentikken maakt relaties tussen woningen transparant met als doel om zogenaamde 'ketens' die ontstaan zichtbaar te maken. Hierdoor worden verkopers, potentiële kopers en voor hen optredend de makelaar, in staat gesteld transacties tot stand te laten komen. Dit instrument voegt dienstverlening toe in de woningmarkt.

Hoe werkt Huizentikken?

Een opdrachtgever heeft zijn woning bij een makelaar in de verkoop staan, wanneer de opdrachtgever geïnteresseerd is in een andere woning, kan de makelaar deze woning voor hem 'tikken'. Een tik staat voor interesse, zonder dat deze interesse direct consequenties of verplichtingen met zich meebrengt. In eerste instantie gebeurt het tikken namelijk anoniem, de verkopend makelaar van de woning ziet alleen dat deze woning is getikt. Er is dan een potentiële koper, maar men kan dus nog niet zien wie de woning heeft getikt.

Zodra een woning getikt is door een partij die onvoorwaardelijk wil en/of kan kopen, komt een zogenaamde 'keten' tot stand. Dit betekent dat de ene partij kan verkopen aan de andere partij. Het systeem meldt dan aan alle ketendeelnemers, zijnde de makelaars, dat de keten gemaakt kan worden. De gegevens worden aan alle makelaars van de keten gemeld waarna zij in onderhandeling kunnen treden.

Het bestuur van Stichting WoonstadWeert.nl heeft besloten eerst een evaluatie van 'Huizentikken' en het 'Verkoopgarantieplan' af te wachten, alvorens hiermee verder te gaan. In enkele gemeenten wordt thans geëxperimenteerd hiermee.

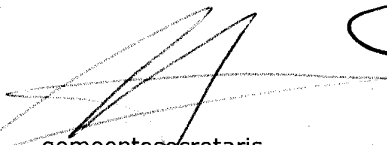
Verder is er de mogelijkheid van erfpacht. Dit wordt incidenteel toegepast op de markt. De gemeente heeft in een enkel geval een bedrijfsterrein onder erfpacht op de markt gezet. De hypotheekrente is momenteel dermate laag, dat het onder erfpacht aanbieden van gronden niet interessant is. De erfpachtcanon is hoger dan de hypotheekrente. Erfpacht is interessant wanneer de hypotheekrente hoog is.

Hierboven hebben wij aangegeven wat zich afspeelt op de woningmarkt en dat het niet louter de financiering van een woning is, waar zich op dit moment de problemen voordoen. Deze doen zich in een veel breder perspectief voor.

De gemeente zal zich via WoonstadWeert.nl, verder blijven inzetten om de doelstelling van de stichting te bereiken en zal niet overgaan tot andere financieringsmodellen dan de al bestaande.

Wij gaan er van uit dat we met deze brief de woningmarktsituatie in breder perspectief hebben geplaatst en daarmee naar tevredenheid een reactie hebben gegeven op de motie. Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met Marian Arts. Ze is telefonisch bereikbaar op (0495) 575 221 en per email via m.arts@weert.nl.

Burgemeester en wethouders van Weert,



gemeentesecretaris
M.H.F. Knaapen



burgemeester
A.A.M.M. Heijmans



Motie Woningbouwcompact

V.M.3

Onderwerp: Woningbouwcompact	
De raad van de gemeente Weert, in vergadering bijeen d.d. 30 mei 2013	
<p>Overwegende dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De bouwsector in zwaar weer zit; • Zowel de koop- als de huursector 'op slot' zitten; • Dit alles ongewenste ontwikkelingen zijn; • Weert jaarlijks circa 100 nieuwe woningen wil opleveren; • Er vele woningen zijn die met verduurzamingsmaatregelen energiezuiniger te maken zijn; • Weert zich als woonstad wil profileren 	
<p>Draagt het college op om</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Een woningbouwcompact te ontwikkelen samen met verhuurders, bouwondernemingen, ontwikkelaars en provincie waarbij op nieuwe manieren een verduurzaming van het bestaande woningsegment plaatsvindt en door nieuwbouw van huur en koopwoningen de jaarlijkse toevoeging wordt behaald; 2. Hiervoor alternatieve, innovatieve financieringsmodellen te ontwikkelen om financieringsproblemen in de hele woonketen (van bouwer, ontwikkelaar, verhuurder en koper) op te lossen. <p>en gaat over tot de orde van de dag,</p>	
Fractie SP,	Fractie PvdA,
J. Goubet	C. Beenders