

# VOORSTEL AAN DE RAAD: Raadsvergadering d.d. 09 okt 2018

NR.: RI-18-00427

<b>Onderwerp:</b> Evaluatie stimuleringsmaatregelen woningbouw	Agendapunt	<b>14.</b>
	Raadsvoorstelnummer	<b>2018-67</b>
<b>Voorstel:</b> Kennis te nemen van de evaluatie en in te stemmen met de daarin opgenomen maatregelen.  Burgemeester en wethouders van Nederweert, De secretaris, De burgemeester,  drs. J.C.T. Bakens H.F.M. Evers		
Portefeuillehouder 1	: Wethouder Voss	Afdeling : DVL
Portefeuillehouder 2	: Wethouder Koolen	Auteur : W.L.J. Bijlmakers
Datum	: 3 september 2018	
Bijlage(n)	: Notitie evaluatie stimuleringsmaatregelen woningbouw 2018	
Programma	: 1. Fysieke leefomgeving	

## Rapportage bij Raadsvoorstel RI-18-00427 Raadsvergadering d.d. 09 okt 2018

### Voorstel

Kennis te nemen van de evaluatie en in te stemmen met de daarin opgenomen maatregelen.

### Inleiding

In 2011 is de woningmarktcrisis voor de gemeenteraad aanleiding geweest om maatregelen te nemen om de woningbouw te stimuleren. De maatregelen richten zich vooral op de eigen bouwgrondexploitaties. In 2013 en 2015 zijn de maatregelen geëvalueerd en bijgesteld. Deze hebben in hoofdzaak betrekking op:

- De grondprijzen per kern.
- De startersregeling.
- De uitgiftevoorwaarden voor bouwterreinen.

In de bijgevoegde notitie 'Evaluatie stimuleringsmaatregelen woningbouw 2018' blikken we terug op de in het verleden genomen maatregelen. Er vindt een evaluatie plaats tegen het licht van de huidige woningmarkt. Gevolgd door voorstellen voor maatregelen die aansluiten bij de huidige marktomstandigheden. In de praktijk hebben de maatregelen vooral betekenis voor het uitbreidingsplan 'Hoebenakker-Salmespad'. Hiervoor is in 2017 grond aangekocht en een grondexploitatie vastgesteld.

### Beoogd effect

- Het bevorderen van de afzet van de bouw kavels in de eigen grondexploitaties.
- Een klantgericht verkooptraject voor bouw kavels
- Het bevorderen van eigen woningbezit onder starters en doorstroom op de woningmarkt.
- Het ontwikkelen van een duurzame nieuwbouwwijk (Hoebenakker-Salmespad).

### Argumenten

#### 1.1 *De notitie plaatst de genomen maatregelen tegen het licht van de huidige woningmarkt en regionale afspraken.*

De notitie gaat eerst in op de stand van zaken rondom de regionale structuurvisie Wonen uit 2014 en de actualisatie die in voorbereiding is. We gaan in op de bouw mogelijkheden voor Nederweert. Van daaruit kijken we naar onze eigen grondexploitaties. We gaan in op het effect van de grondprijzen, de uitgiftevoorwaarden en de startersregeling.

#### 1.2. *De voorgestelde maatregelen vloeien voort uit de evaluatie*

Uit de evaluatie vloeien een aantal maatregelen voort. Hiervoor verwijzen we u naar bijgevoegde notitie met bijlagen. De voorgestelde maatregelen hebben in de praktijk vooral betekenis voor het nieuwbouwplan 'Hoebenakker-Salmespad'. De insteek is om hier een duurzame nieuwbouwwijk van te maken en kopers daarbij te begeleiden. Naast de particuliere zelfbouwer willen we met dit plan ook voorzien in projectmatige woningbouw voor starters en senioren.

### Kanttekeningen

*De woningmarkt kan snel veranderen.*

De woningmarkt is erg dynamisch en kan snel veranderen. Dit geldt ook voor regelgeving en beleid van provincie en Rijk op het gebied van wonen. De voorgestelde maatregelen kunnen relatief snel door de tijd achterhaald worden. Zo is de provincie Limburg bezig met een evaluatie van de startersregeling. De uitkomst is nog niet bekend en wordt eind dit jaar verwacht. Dit is echter geen reden om te wachten met maatregelen. Zo nodig stellen we deze bij indien daar aanleiding voor is.

### Uitvoering

De voorgestelde maatregelen onder 1 t/m 6 in de notitie vormen het kader om de exploitatie van het uitbreidingsplan 'Hoebenakker-Salmespad' verder op te pakken. Momenteel bereiden we het bouwrijp maken van het plangebied voor. De start van de uitgifte van de kavels voorzien we voor het 2<sup>e</sup> kwartaal 2019. De geactualiseerde verordeningen vormen het toetsingskader voor aanvragen om startersleningen en de huisvesting van de sociale doelgroepen (koop en huur) bij nieuwe woningbouwplannen en in de bestaande woningmarkt.

### Communicatie

Communicatie over de genomen maatregelen vindt plaats via de gebruikelijke kanalen (Gemeentecontact, website). Voor het plan "Hoebenakker-Salmespad" organiseren we in aanloop naar de uitgifte nog een informatie/inloopavond. De Verordening Starterslening Nederweert 2018 en de Verordening doelgroepen sociale woningbouw Nederweert 2018 maken we op de gebruikelijke wijze officieel bekend.

**Financiële gevolgen**

Twee voorgestelde maatregelen (begeleiden kopers bij duurzaam bouwen en aanpassing grondprijs) worden verwerkt bij de actualisatie van de grondexploitatie “Hoebenakker-Salmespad” in het kader van de jaarrekening 2018. Op basis van de huidige inzichten leidt dit nog steeds tot een positief eindresultaat.

**Bijlage**

Notitie evaluatie stimuleringsmaatregelen woningbouw 2018.

# Concept raadsbesluit

## De raad van de gemeente Nederweert

Overwegende dat naar aanleiding van de woningmarktcrisis in 2011, 2013 en 2015 maatregelen zijn genomen om de woningbouw te stimuleren;

Gezien het voorstel nr. 2018-67 van het college van burgemeester en wethouders d.d. 3 september 2018;

Gelet op de uitkomst van de notitie Evaluatie Stimuleringsmaatregelen Woningbouw 2018;

## Besluit

Kennis te nemen van de evaluatie en in te stemmen met de voorgestelde maatregelen 1 t/m 13 onder punt 7 van de notitie.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 9 oktober 2018,

De raadsgriffier,

De voorzitter,

E.G. Schrier

H.F.M. Evers