MEMO TOEZEGGINGEN

Toezegging in de Statencommissie BF d.d. 10 april 2013

Aan	: de voorzitter en leden van de statencommissie BF
Afschrift	: overige statenleden
Van gedeputeerde	: Rein Munniksma
Behandelend ambtenaar	: H.W.A. van der Meer (58 02)
Datum	: 14 mei 2013
Onderwerp	: Toezending Verkenning Woningmarktoffensief

Geachte voorzitter en commissieleden,

In de commissievergadering van 10 april 2013 is het Drents Woningmarktoffensief aan de orde geweest. U heeft verzocht om de verkenning die daarvoor is uitgevoerd. Bijgaand treft u die aan in de vorm van een bespreeknotitie voor het wethoudersoverleg van de Vereniging van Drentse Gemeenten, gehouden op 28 februari.

Intussen is 24 april het startsein gegeven voor het Woningmarktoffensief dat 25 mei start met de Startersmanifestatie Drenthe. Daarmee is ook de communicatie en promotie gestart. Vanaf 10 mei zijn de commercials via Radio en TV Drenthe te horen en zien. Gedurende de periode dat de Startersmanifestatie loopt, tot en met 15 juni, biedt de provincie iedere koper van een woning onder de € 200.000,-- een Energiepakket aan. Dit pakket bestaat uit een Energiebesparingsadvies op maat en drie zonnepanelen (of een gelijkwaardig energiebesparend product). Met deze manifestatie wordt de doorstroming op de woningmarkt gestimuleerd.

In de commissievergadering werd gevraagd naar de betrokkenheid van Marketing Drenthe. Marketing Drenthe is actief betrokken bij de promotie en communicatie voor de Startersmanifestatie en draagt ook daar zelf substantieel uit eigen middelen in bij, omdat het goed aansluit bij hun pakket.

Een ander spoor waarmee we beweging op de woningmarkt willen, is de verduurzaming van de woningvoorraad. Daarvoor zijn we in gesprek met de gemeenten over een systematische aanpak om de vraag bij particuliere woningeigenaren te stimuleren. Dit naar voorbeeld van de gemeente Assen. Hierover willen we in mei/juni concrete afspraken met de gemeenten maken.

In de verkenning wordt gesproken over enthousiasme bij de partijen waar we mee in gesprek zijn gegaan. De kick-off op 24 april liet duidelijk zien dat het enthousiasme groot is om met elkaar in Drenthe de schouders te zetten onder de woningmarkt. Met het Woningmarktoffensief pakken we ook al direct een aantal zaken op die in uw Statendebat “Woningmarkt en Werkgelegenheid” naar voren zijn gebracht.

Hoogachtend,

Rein Munniksma

Bijlage: Verkenning Drents Woningmarktoffensief

Aan	: voorzitter en leden van het VDG wethoudersoverleg RO/wonen
Afschrift	: ambtelijk wonen-overleg
Van	: Harry van der Meer i.s.m wooncollega's gemeenten
Datum	: 20 februari 2013
Onderwerp	: **Verkenning en voorstellen woningmarktoffensief / ter bespreking**

Beste bestuurders,

Aanleiding en vraagstelling

Op 21 december te Schoonloo is gesproken over de ontwikkelingen op de woningmarkt. Aanleiding was de duur van de crisis, de negatieve gevolgen voor de werkgelegenheid, de mineurstemming in de media en de gevolgen van het Regeerakkoord. Voorafgaand waren er al onderlinge contacten gelegd om te bezien in hoeverre de Drentse overheden collectief de woningmarkt een dienst konden bewijzen. Het gevoel van urgentie en gezamenlijk optrekken werd 21 december uitgesproken met de afspraak dat op korte termijn een verkenning zou worden uitgevoerd naar een gezamenlijke actie om de woningmarkt te stimuleren. Niet vanuit het idee dat het GROTE probleem van de woningmarkt werd opgelost, maar wel vanuit het gevoel dat een collectieve actie zeker iets kan bereiken. Niets doen en langs de zijlijn blijven staan was geen optie.

Afgesproken is om in die verkenning:
- Gesprekken aan te gaan met de bouwkolom, makelaars, banken en woningcorporaties
- Dat medio februari duidelijk moet zijn of er voldoende muziek in zit (: doorgaan of niet)
- Dat ieder kijkt welke ruimte er binnen de eigen begroting zit voor een extra stimulans/inzet
- De provincie de coördinatie op zich neemt.

De verkenning heeft duidelijk gemaakt dat bij de betrokken partijen veel behoefte is aan positieve geluiden en waarderen het initiatief van de Drentse overheden. Omdat het enthousiasme groot is bij de makelaars, hebben zij al een voorzet in elkaar gezet voor hun bijdrage. Dit zal tijdens de vergadering worden gepresenteerd.

Daarnaast is ook in het ambtelijk wonen-overleg over het offensief gesproken, wat zij al aan initiatieven ontplooien en waar verder aan wordt gedacht. Een belangrijke overheidsdoelstelling is de energetische verduurzaming van de woningmarkt. De gemeente Assen geeft een presentatie over hoe zij de particuliere woningmarkt inmiddels weten te vinden en wat Drenthe-breed zou kunnen worden opgepakt.

Belangrijk is te bespreken of de voorgestelde uitwerking past bij hetgeen op 21 december over tafel is gegaan en te besluiten welke stap nu wordt genomen.

Bijlagen
- Wat gemeenten zoals doen ter illustratie (p.6)
- Drie artikelen uit Cobouw 14 februari

Bespreek- en beslispunten

1. Kennis nemen van de uitkomst van de verkenning
2. In te stemmen dat gemeenten en provincie het offensief voor de woningmarkt in april publiekelijk aankondigen dat de maand mei daarvoor in het teken staat
3. Gemeenten stellen in mei het gemeentehuis op een zaterdag open voor publieke inloop met als doel om particulieren van informatie te voorzien vanuit de betrokken partijen
4. Vanuit gemeenten en provincie in de maand mei het offensief publicitair ondersteunen met aantrekkelijke acties
5. Gemeenten en provincie zijn het erover eens dat het niet bij deze eenmalige actie blijft, maar gaan actief op zoek naar de mogelijkheden om te versnellen, financiële mogelijkheden creëren e.d om de woningmarktstimulering nadrukkelijker van impulsen te voorzien
6. Afspraken te maken over de aansturing van dit offensief aangezien dit initiatief vanuit de woningmarkt is ingegeven, maar het ook over de beleidsterreinen economie en energie gaat

Hieronder volgt een toelichting op deze punten.

Uitkomst van de verkenning

23 en 31 januari is gesproken met vertegenwoordigers van de NVM, directeur van de Rabobank Assen-Beilen, brancheorganisaties bouwkolom (Bouwend Nederland, NVBU, VNO-NCW) en woningcorporaties.

In grote lijn waren de partijen zeer blij met dit initiatief vanuit de overheid. Voor de makelaars ging het vooral om duidelijk te maken wat wel kan en zorg voor positieve reuring, voor de Rabobank is op zich positief communiceren al een belang op zich, voor de bouwkolom is iedere positieve wind een steun in de rug en de woningcorporaties waren vooral vol van de discussie over de uitwerking van het Regeerakkoord.

Door de partijen werd het volgende meegegeven:

- *Makelaars* constateren dat het erg moeizaam gaat om snel met de grote banken om tafel te komen voor een hypotheekgesprek en dat zij zich terughoudend opstellen waar volgens hen meer ruimte is om huishoudens te kunnen financieren. Ook de te hoge prijsstelling van kavels werd aan de orde gesteld. Volgens de makelaars zijn (1.) de starterslening (koop <u>bestaande</u> woning) en (2.) een oplossing waarbij garant wordt gestaan voor de restschuld effectieve maatregelen. Zij pleiten er dan ook voor dat alle Drentse gemeenten, in navolging van de middelen die het Rijk in 2013 beschikbaar stelt, actief mee te doen aan de starterslening. Verder wees men op de onbekendheid met bijvoorbeeld dat energiebesparende investeringen tot € 8.000,-- buiten de NHG-inkomenstoets blijven.
- *Rabobank* wijst op regels (o.a. AFM) en constateert dat ondanks die regels er iedere dag financiering wordt verstrekt. De vraag werd gesteld wat de beweegreden is om als provincie/gemeente startersleningen te willen verstrekken waar de overheid normen geeft voor wat een huishouden aan financiële last kan dragen. In ieder geval een punt voor overheden om bij stil te staan. Overigens verscheen alleen de Rabobank. ING stelde geen belang te hebben en ABN Amro kon op dat moment niet, zou terugbellen maar dat is niet meer gebeurd.
- *Bouwkolom* wees op het belang om de borging voor woningcorporaties te herstellen, belang van verduurzaming bestaande woningvoorraad, als overheden breder te kijken dan alleen naar de woningmarkt (aanpak kantoren, onderhoud aan wegen vervroegen etc etc), intervisie op gestagneerde projecten toe te passen (een Drentse voorbeeldaanpak?). De bedrijven hebben

alleen geen ruimte voor iets extra's. De NVBU heeft tot en met maart voor het 2e achtereenvolgende jaar de actie "wintermakelaar".
- *Woningcorporaties* kwamen tot de constatering dat ieder, afhankelijk van de borgingsruimte, investeringen in de begroting voor 2013 heeft staan. Extra impuls kan zijn verduurzaming en levensloopbestendig maken aansluitend bij de geplande investeringen. Pleidooi om de termijn voor het Noordelijk Energiebesparingsfonds Bestaande Bouw na september 2013 te verlengen.

De hoofdlijn uit de gesprekken is dat het positief communiceren (marketingcampagne) al een belang op zich is om aspirant kopers of huishoudens die in hun woning willen investeren het evenwichtige verhaal te vertellen. Waar partijen (makelaar, bank) het eens zijn is dat de sleutel bij de (jonge) koopstarter ligt om beweging op de 'bestaande' woningmarkt te helpen. Heb daar specifieke aandacht voor.

De kern waar het woningmarktoffensief om moet draaien

De discussie in Schoonloo ging over een impuls voor de **werkgelegenheid** gerelateerd aan de woningmarkt en over "**doorstroom en beweging**" op die markt te krijgen.
Wat de makelaars betreft gaat het om focus op de **groep koopstarters** die een bestaande woning kopen, want dat veroorzaakt vervolgbewegingen. Bericht positief, want er is vraag in de markt.
De bouwkolom vraagt een actieve rol van de overheid om (onderhouds)investeringen niet naar achteren te schuiven, om **(bouw)projecten** los te trekken en in te zetten op **energiebesparing**.
Voor woningcorporaties is het is het investeren in het **verduurzamen en levensloopbestendig** maken van de voorraad.
Vanuit de Rabobank werd het belang benadrukt van een **positieve campagne**: beïnvloed de negatieve beeldvorming, laat zien wat wel kan/werkt. De spelregels voor de hypotheekmarkt wordt nationaal bepaald, houd het 'playing level field' naar ieders rol en verantwoordelijkheid in de gaten.

April aankondigen, in mei "losgaan" en gemeentehuizen openen hun deuren daarvoor

Een belangrijk bespreekpunt is of we doorgaan of niet. Tot nu toe zijn er alleen ambtelijke uren in gaan zitten. Zo hebben we ook een oriënterend en niets verplichtend gesprek gehad met Marketing Drenthe. Willen we het offensief in mei laten gebeuren, dan moeten we wel kunnen doorpakken om tijdig alle communicatie-voorbereidingen nu in gang te kunnen zetten.

Zo zal er afstemming moeten zijn tussen de betrokken partijen wie wat en waarover communiceert. Aangezien dit initiatief onder aansturing van de Drentse overheden plaatsvinden, zal een overkoepelend communicatieplan gemaakt moeten worden waarbinnen de betrokken partijen ook hun communicatiekanalen kunnen inpassen/onderbrengen. Daarover zullen ook afspraken gemaakt moeten worden.

In het voorstel van de makelaars is opgenomen dat gemeenten hun gemeentehuis op een zaterdag openstellen. Men kan alles in één dag regelen, maar er moet tijd zijn om over een aankoop na te denken. Dit vanuit het idee dat het voor particulieren het dan ook helder is dat het een initiatief is dat door de overheid wordt gesteund. Dit is ook door de Rabobank benadrukt, verwijzend naar het lage consumentenvertrouwen. Een actieve betrokkenheid en zichtbaarheid van de overheid is belangrijk.

Met aantrekkelijke acties vanuit de overheid het woningmarktoffensief in mei ondersteunen

Tijdens de bijeenkomst in Schoonloo zijn ideeën geopperd om een woningmarktoffensief publicitair te ondersteunen. Dit varieerde van een collectieve korting op kavels van gemeenten tot 'de zoveelste' zonnepaneel krijgt u van de provincie.

In het voorstel van de makelaars zit de suggestie om per besteed aankoopbedrag een x-aantal zonnepanelen aan te bieden. Dit om het duurzame karakter en de koop te stimuleren. Zo zijn er meer mogelijkheden. Bijvoorbeeld de actie van de gemeente Leeuwarden navolgen: *"De gemeente biedt nu 250 van deze energiebesparingscans aan voor slechts € 25,- ."*

Uiteraard zijn gemeenten en provincie prima in staat om ook op andere wijze op die dagen aanwezig te zijn met informatie over regelingen, bouwlocaties, etc etc.

Geef een vervolg aan het eerste offensief, benut het moment

Dit overziend is de vraag hoe we de afspraak van 21 december plaatsen? Wat gemeenten en provincie willen doen is dat een paraplu of gezamenlijke kapstok waaronder ieder individueel zijn eigen traject blijft volgen? Blijft het bij eenmaligheid, een "good-will" offensief met betrokken partijen of willen we als overheden een volgende stap zetten? En zijn we dan ook bereid om met open houding naar meer onderlinge samenwerking te kijken?
Het antwoord dat uit de ambtelijke bijeenkomsten is te geven, is dat het zonde zou zijn als we het bij een eenmalig initiatief zouden laten en er geen vervolg aan weten te geven.

In de verkenning is daarom ook gekeken naar wat we als overheden al doen, programma's die we uitvoeren e.d. om te zien waar we kunnen versnellen en verbinden. Helder is wel dat er mogelijkheden zijn, maar er tijd nodig is voor de verdere uitwerking ervan. Hieronder een aantal voorbeelden.

Een voorbeeld dat in het ambtelijk overleg tot de verbeelding sprak wat we als Drentse overheden met elkaar zouden kunnen bereiken, is de duurzaamheidsaanpak van de gemeente Assen. Een aanpak die aansluit op wat in Noord-Nederland onder 'SLIM wonen met energie' in de steigers is gezet. Onder deze naam werkt een groot aantal bedrijven met elkaar samen. Daartoe vormen zij consortia. die helpen om een woning eenvoudig, snel en betaalbaar energiezuinig te maken. Van advies tot uitvoering. Het verhaal van Assen brengen wij graag onder uw aandacht als inspirerend, doelgericht en stimulerend op de samenwerking in Drenthe. Maar ook omdat de beleidsterreinen van wonen, energie en economie hier herkenbaar in terugkomen.

In de verkenning zijn ook gesprekken gevoerd tussen de Drentse Energie Organisatie en de woningcorporaties. Tijdens het Drents Platform Wonen van najaar 2012 heeft Guido Hoek (directeur DEO) een presentatie gegeven over plaatsing van zonnepanelen op huurwoningen. Aan de hand van een rekenvoorbeeld heeft hij laten zien waar de winst zit voor zowel de huurder als woningcorporatie. Maar los van corporaties wordt de komende tijd vanuit DEO ook aandacht gericht op ander vastgoed, zoals schoolgebouwen.

Verder heeft Bouwend-Nederland voorgesteld om op bouwprojecten intervisie te doen. Daar hebben zij elders goede ervaring mee om helder te krijgen waarom een project stagneert, waar versnelling is te bereiken. Een idee is deze benadering actief op te pakken en te bezien waar we als Drentse overheden in kunnen verbeteren.

Zo zijn er meer onderwerpen te vinden waar meer samenspanning tussen de Drentse overheden tot meer resultaat leidt. Op het moment dat we dit traject zijn gestart en de gesprekken zijn aangegaan, is er altijd bijvangst.

Dit betekent niet dat alles in uniformiteit moet eindigen. De concrete vertaling naar de eigen gemeente blijft afhankelijk van de Couleur Locale (politiek, financiële ruimte en de kenmerken van de eigen woningmarkt).

Coördinatie en regievoering

In Schoonloo is afgesproken dat de provincie de coördinatie voor de verkenning op zich nam. Met deze notitie wordt die verkenning afgesloten.

De voorstellen in deze notitie volgend is het de vraag hoe coördinatie en regievoering voor het vervolg wordt afgesproken. Daarbij goed om onderscheid te maken naar het “Mei-offensief” en de onderwerpen die we oppakken in de raakvlakken van de beleidsterreinen Wonen, Energie/Duurzaamheid en Economie. Niet om het zwaar op te tuigen, maar wel om oog te hebben voor de verbreding en goed te verbinden.

Bovendien zou iedere partij ook kijken naar de mogelijkheden binnen de eigen begroting om ruimte te vinden voor de stimulans.

Maar het gaat niet alleen om de afstemming op inhoud. Het gaat ook over de organisatie en de bijbehorende financiën voor het promoten van het “Mei-offensief”. Er is verkennend gesproken met Marketing Drenthe. De makelaars maken gebruik van een mediabureau. Het is de kunst de kracht en sterkte van alle partijen te benutten, maar de overall-regie bij de overheid te houden.

Tot slot

Het idee voor een Drents woningmarktoffensief is door de marktpartijen enthousiast en met waardering ontvangen. Wat de marktpartijen betreft is dit een goed moment om op de golf van aandacht in te stappen en Drenthe voor het voetlicht te brengen met positieve publiciteit. Dit wordt versterkt door het recente woningmarktakkoord met onder andere de stimulans voor energiebesparing en een lager BTW-tarief van 6% tot (vooralsnog) 1 maart 2014.

Bijlage bij notitie Bespreekpunten: wat gemeenten zoal doen ter illustratie

Allemaal hebben we beleid, een programma, een actie of regeling die we uitvoeren, intensiever gaan doen of anderszins om de bouw, de werkgelegenheid en de woningmarkt in de brede zin van het woord. Allemaal afhankelijk van de Couleur Locale (politiek, financiële ruimte en de kenmerken van de eigen woningmarkt) kiezen we voor een bepaalde insteek. Zomaar wat voorbeelden van de laatste week:

- Gemeente Hoogeveen maakt samen met het Hoogeveen Ondernemers Collectief een plan om bouwinitiatieven te stimuleren. In maart ligt er een stimuleringsplan met concrete kortetermijnmaatregelen en acties die partijen gezamenlijk gaan doen.
- Gemeente Noordenveld roept 2013 uit tot jaar van de Duurzaamheid. De gemeente richt zich in eerste instantie op energiebesparing en duurzame energie. Per maand besteedt de gemeente aandacht aan één project.
- Gemeente De Wolden heeft de eigen regelgeving en werkwijze onder de loep genomen. Welstandsvrij wonen, versnelde vergunningverlening, voorfinanciering van onderzoekskosten.
- De gemeente Emmen werkt aan een aanvalsplan waar vanuit bestaande budgetten concrete maatregelen en acties worden genomen gericht aanpak jeugdwerkloosheid, stimulering bouw.

Daarnaast verstrekken diverse gemeenten een starterslening of een duurzaamheidslening via het SVn of erover nadenken. Er zijn gemeenten (Emmen, Coevorden) die zeer bewust niet voor een starterslening kiezen omdat de bestaande voorraad daar al voldoende ruimte in biedt qua beschikbaarheid en prijsstelling. De gemeente Emmen doet mee met de duurzaamheidslening.