



Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Gereedschapskist woningbouwproductie

23 juni 2009

Bijeenkomst 23 maart en 20 april

Op 23 maart en 20 april jl. is met corporaties, ontwikkelaars, makelaars en gemeente gesproken over de gevolgen van de kredietcrisis en mogelijke maatregelen die kunnen bijdragen aan het op gang houden van de woningbouwproductie en de stedelijke ontwikkeling. In dit boekje zijn de uitkomsten van deze gesprekken vertaald naar concrete maatregelen die partijen kunnen nemen.

Geconcentreerde inzet op prioritaire/kansrijke projecten

De kern van de aanpak is dat gemeente en marktpartijen gezamenlijk bepalen welke woningbouwprojecten zij willen realiseren, zodat de woningbouwproductie en stedelijke ontwikkeling wordt aangestuurd vanuit overeengekomen prioriteiten. Hiervoor wordt een prioriteitenlijst samengesteld. Op deze lijst met prioritaire projecten kan dan de aandacht worden gelegd en bij 'vastlopers' kunnen de juiste maatregelen worden ingezet. Per project worden daarna afspraken gemaakt over wat mogelijk en nodig is om het project in 2009 dan wel in 2010 te starten.

Uitgangspunten bij het pakket van maatregelen

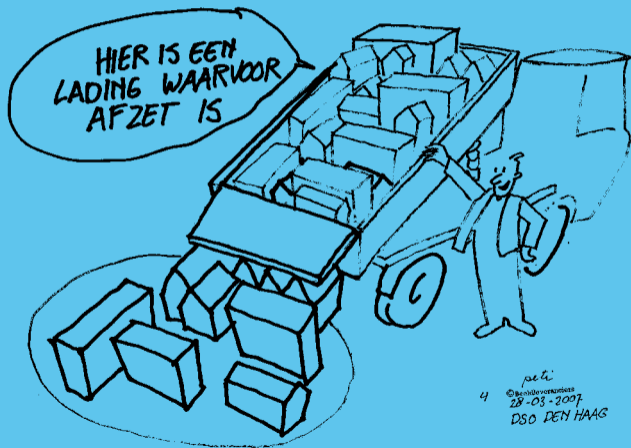
Het pakket van maatregelen is in feite een gereedschapskist, die bestaat uit generieke én projectspecifieke maatregelen. Belangrijke uitgangspunten bij het pakket van maatregelen zijn:

- a. De specifieke maatregelen kunnen op projectniveau worden ingezet om prioritaire of kansrijke projecten doorgang te laten vinden. Op projectniveau worden concrete afspraken gemaakt over de inzet van deze maatregelen.
- b. De specifieke maatregelen worden ingezet op basis van een wederkerige extra inzet.
- c. Het pakket van maatregelen wordt ingezet op projecten met start bouw in 2009 en 2010.
- d. De werking en het effect van de maatregelen wordt gemonitord. Afhankelijk van de uitkomsten en/of de dan bestaande marktsituatie kunnen maatregelen (of een aantal ervan) worden gecontinueerd dan wel worden aangepast. Ook kunnen nieuwe maatregelen aan de gereedschapskist worden toegevoegd.

Overzicht van aanbodgerichte maatregelen

Maatregel	Type	Gemeente	Corporaties	Ontwikkelaar	Makelaar
Grondprijs wordt aangepast aan nieuwe marktsituatie	A1	x			
Canonbetaling	A2	x			
Uitstel betaling grond	A3	x			
Gefaseerd bouwen	A4		x	x	
Gefaseerde uitgifte	A4	x			
Omzetten koop naar huur	A5	x	x	x	
Programma-omzetting	A6	x	x	x	
Toestaan voorverkooppercentages	A7	x			
Meerekenen onrendabele deel parkeervoorzieningen in grondwaarde	A8	x			

AANSLUITEN OP DE MARKT



Aanbodgerichte maatregelen

A1. Grondprijs wordt aangepast aan nieuwe marktsituatie

Doel: Grondprijs mee laten bewegen met de gewijzigde economische omstandigheden

Toelichting: Generieke maatregel. De gemeente hanteert de systematiek van de residuele grondwaarde. Dit betekent dat de grondwaarde residueel wordt berekend op basis van marktconforme VON-prijzen (vrij op naam) en bouwkosten. Nu de VON-prijzen dalen, daalt dus automatisch ook de grondwaarde. Er is dus geen sprake van bevrozing van de grondprijzen maar meebewegen met de markt.

A2. Canonbetaling

Doel: Verkleinen financieringsbehoefte

Toelichting: Generieke maatregel. Het Haagse erfpachtstelsel biedt de mogelijkheid om de grondwaarde via een (half)jaarlijkse canonbetaling te voldoen, te weten een percentage (5,2%; peildatum 1 januari 2009) van de grondwaarde. De investering van de ontwikkelaar wordt daarmee gespreid over de tijd en de canonbetaling vindt achteraf plaats. Dit levert de ontwikkelaar tevens een half jaar rentevoordeel op. De ontwikkelaar heeft daarmee minder financieringsbehoefte.

A3. Uitstel betaling grond

Doel: Vergroten financieringsmogelijkheden door de betaling van de grondprijs beter af te stemmen op de cashflow van de marktpartij.

Toelichting: Projectspectifieke maatregel. Het gaat om het tijdstip waarop de ontwikkelaar de grond van de gemeente afneemt en wanneer de marktpartij deze betaalt. Op dit moment moet de grondprijs worden voldaan bij de levering van bouwrijpe grond. Afgesproken kan worden dat de grondprijs wordt voldaan bij een bepaald voorverkooppercentage, start bouw of oplevering van de woningen. De mate van rentevergoeding hangt mede af van de inzet, dus mate van wederkerigheid, van de ontwikkelaar.

A4. Gefaseerd bouwen: opknippen en opdelen van projecten

Doel: Projecten eerder door laten gaan/sneller starten met de bouw.

Toelichting: Projectspectifieke maatregel. Door projecten op te delen in kleinere eenheden kan eerder een acceptabel voorverkooppercentage voor de ontwikkelaar worden bereikt waardoor sneller kan worden gestart met de bouw. Per project en per lokatie moet worden bezien of opknippen mogelijk en/of wenselijk is (zowel vanuit markttechnisch, maar ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt). Afhankelijk van het type afspraak kan dit betekenen dat gronduitgifte gefaseerd plaatsvindt.

A5. Omzetten koop naar huur

Doel: Vergroten afzetbaarheid woningen

Toelichting: Projectspecifieke maatregel. Koopwoningen die niet afgezet worden, worden als huurwoningen uitgegeven. De ontwikkelaar kan dan de woningen aan een belegger of een corporatie verkopen, mits de voorwaarden voor overname gunstig zijn. De grondwaarde van de markthuurloning is vrijwel altijd lager dan bij een marktkoopwoning. Bij eventuele uitponing na verloop van tijd (verkoop van de markthuurloning) vindt erfpachtsuppletie plaats over de meerwaarde. Een voorbeeld van een wederkerige inzet van de ontwikkelaar bij deze maatregel kan zijn dat het winst/risicopercentage op nul wordt gezet.

A6. Programma-omzetting

Doel: Vergroten afzetbaarheid programma

Toelichting maatregel: Projectspecifieke maatregel. Indien blijkt dat een programma niet goed aansluit bij de huidige markt, dan wel dat het programma geoptimaliseerd kan worden, is programma-omzetting mogelijk. Hierdoor kan zowel bereikt worden dat VON-prijs en daarmee de grondprijs omlaag gaat en dat de afzetbaarheid wordt vergroot. Het wederkerigheidsprincipe kan bijvoorbeeld worden vormgegeven door de overdracht van ontwikkelaar naar belegger exclusief het Winst/Risico-percentage te laten plaatsvinden.

A7. Toestaan voorverkooppercentage

Doel: Risicoreductie voor marktpartijen

Toelichting: Generieke maatregel. In 2007 zijn voorverkooppercentages als voorwaarde voor grondafname afgeschaft. Nu de woningmarkt echter stagneert, is het risico van start bouw zonder, of met te weinig voorverkoop te groot voor ontwikkelaars. Om ontwikkelaars toch tot contractering te bewegen en zodoende de ontwikkeling op gang te houden, worden voorverkooppercentages toegestaan in gronduitgifteovereenkomsten.

A8. Meerekenen onrendabele deel parkeervoorzieningen in grondwaarde

Doel: Vergroten financieringsmogelijkheden

Toelichting: Projectspecifieke maatregel. Om de financieringsmogelijkheden te vergroten kan bij lopende projecten worden bekeken of het tekort op de parkeervoorziening kan worden afgetrokken van de grondwaarde. Bij nieuwe projecten wordt de grondprijs voor gebouwde parkeervoorzieningen in ieder geval residueel berekend.

Overzicht van vraaggerichte maatregelen

Maatregel	Type	Gemeente	Corporaties	Ontwikkelaar	Makelaar
Vergemakkelijken tijdelijke verhuur achterblijvende woning	V1	x			
Inruilgarantie oude woning	V2	x	x	x	
Overbruggingsgarantie voor kopers	V3		x	x	
Koperssubsidie	V4	x			
Inzet Beterkoop/Koopgarant	V5		x	x	
Intensiveren verkoopinspanningen op projectniveau	V6		x	x	x
Gezamenlijke marketing aanpak	V7	x	x	x	x



ER IS EEN GEMEENTELIJK REGISSEUR VOOR DE TEMPORISERING
IN UITVOERING NODIG

15.11. MARKTPARTIJEN

FASE ②

10.11.17

Vraaggerichte maatregelen

V1. Vergemakkelijken tijdelijke verhuur achterblijvende woning

Doel: Voorkomen van dubbele woonlasten en voorkomen van leegstand.

Toelichting: Generieke maatregel. Het toestaan van tijdelijke verhuur van leegstaande woningen op grond van de leegstandswet kan bijdragen aan het voorkomen van de financiële problemen van de eigenaar en voorkomt ongewenste leegstand. Voordeel voor de woningeigenaar is dat de huurders gebonden zijn aan het tijdelijke huurcontract en niet dezelfde huurbescherming hebben als reguliere huurders. Hierdoor bestaat zekerheid dat de woning na afloop van het contract leegkomt en de woning makkelijker in de verkoop kan worden gebracht. De huurinkomsten die worden verkregen om deze periode te overbruggen voorkomen dat de koper in financiële problemen komt vanwege dubbele woonlasten. Gemeente verleent al medewerking aan deze regeling door vergunningverlening toe te staan. Hypotheekverstrekkers moeten hun instemming verlenen aan het verhuren van de woning.

V2. Inruilgarantie oude woning

Doel: Wegnemen risico op dubbel eigendom en dubbele woonlasten voor de woonconsument

Toelichting: Projectspecifieke (gelimiteerde) maatregel. De koper van een nieuwbouwwoning krijgt de garantie van de ontwikkelaar dat de achter te laten woning dan wel de nieuwe woning tegen een X-percentag van de taxatiewaarde wordt opgekocht. Uitgangspunt is dat vastgoed dat door de gemeente wordt betaald, ook door de gemeente wordt verkregen. Hiermee wordt het risico op de dubbele woonlasten en dubbel eigendom weggenomen. De gemeente kan deze maatregel stimuleren door middel van een stimuleringsbijdrage die projectgericht wordt ingezet.

V3. Overbruggingsgarantie voor kopers

Doel: Wegnemen van het risico van dubbele woonlasten voor kopers voor een bepaalde periode, zodat koopbeslissing wordt genomen.

Toelichting: Projectspecifieke maatregel. Op het moment dat de oude woning van de koper nog niet is verkocht dreigen dubbele woonlasten. De overbruggingsgarantie biedt de koper financiële zekerheid en extra verkooptijd voor de oude woning (veelal een of twee jaar). De Overbruggingsgarantie compenseert de eventuele dubbele woonlasten van de koper.

V4. Koopsubsidie

Doel: Aantrekkelijker maken van het kopen van een woning door een subsidie voor de koper

Toelichting: Projectspecifieke (gelimiteerde) maatregel. Door middel van een koopsubsidie van € 10.000,- die door de gemeente projectgericht wordt ingezet waarmee het kopen van een woning aantrekkelijk wordt gemaakt. Effectiviteit van deze maatregel wordt groter in combinatie met andere vraagstimulerende maatregelen (bijv. Inzet Beterkoop door corporaties).

V5. Inzet Beterkoop/Koopgarant

Doel: Aantrekkelijker maken van het kopen van woningen door de prijs te verlagen via een zogenaamd gedeeld eigendom constructie.

Toelichting: Projectspecifieke maatregel. Verkopende partij geeft een eenmalig korting op de woningprijs. Daarnaast is sprake van een terugkoopplicht en winst- en/of verliesdeling bij waardevermeerdering dan wel waardevermindering van de woning in geval van verhuizing/verkoop. Kosten van dergelijke maatregelen zijn voor rekening en risico van de corporaties.

V6. Intensiveren verkoopinspanningen op projectniveau

Doel: Ondersteunen verkoopproces

Toelichting: Projectspectifieke maatregel. Het aanbod aan nieuwbouwwoningen is ruim. Marketing van het project is een belangrijke ondersteunende maatregel om de verkoop te bevorderen. Naast de 'normale' inzet van communicatiemiddelen moet in deze tijd een 'extra' inzet worden gedaan om projecten onder de aandacht te brengen van potentiële kopers. Daarnaast kan door het aanbieden van 'iets' extra's (in financiële of materiële zin) de aspirant-koper worden overgehaald om de aankoopbeslissing te nemen.

V7. Gezamenlijke marketing aanpak

Doel: Het bevorderen van de verkoop van (nieuwe) koopwoningen en van de verhuur van ongesubsidieerde huurwoningen

Toelichting: Generieke maatregel. Door een gezamenlijke aanpak van de woonpromotie van Den Haag worden krachten en (financiële) middelen gebundeld en kan er een eenduidige boodschap aan de woonconsument worden gegeven over Den Haag als aantrekkelijke woonstad. Tijdens de Provada 2009 wordt de Stichting Promotie Wonen Den Haag formeel opgericht. De stichting heeft als deelnemers aangesloten marktpartijen (ontwikkelaars, corporaties, makelaars, beleggers, bouwbedrijven e.d.) De gemeente is toehoorder van het stichtingsbestuur en subsidieverstrekker. De stichting huurt een communicatiebureau in om een meerjarige campagne op te zetten ter stimulering van de vraag. Deze campagne wordt afgestemd met het overkoepelende programma Citymarketing. De campagne heeft als focus wonen, maar richt zich op alle aanverwante facetten daarvan.



Colofon

Gemeente Den Haag

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Bureau Programmamanagement

Postbus 12655

2500 DP Den Haag

Telefoon: 070- 353 42 79

email: dsopgm@dso.denhaag.nl