



Collegevoorstel

19 MAART 2013

Datum collegevergadering: 26 februari 2013

Agendapunt:

OSK

Datum
Vorstel van
Afdeling
Onderwerp

J. Hamersma
Ruimte
Startersleningen Nes-Noord / investeringsstop Wooncompagnie

Gegevens ingekomen brief

Registratienr. collegevoorstel

CONCEPT

Afzender
Datum
Registratienr.

Classificatie

Openbaar

Embargo tot

Niet openbaar

Behandeling voorstel in directie/MT

Ja

Nee

Commissiebehandeling

Voor overleg

Voor advies

Ter informatie

Datum behandeling commissie/raad/OR

Commissie :

Raad:

OR:

	B	W	W	W	W	S
Bespreken				✓		
Conform	✓	✓	✓		SV	Ⓢ

Collegebesluit

- conform besloten

Hier wordt na behandeling van het voorstel in het college het genomen besluit volledig vermeld, ook als er conform het voorstel is besloten. Omdat dat in de meeste gevallen zo is, dient het voorgestelde besluit op pagina 2 hier te worden herhaald als ware het een al genomen besluit. Als het college (op onderdelen) een ander besluit heeft genomen wordt de tekst van het collegebesluit hier op aangepast.

Samenvatting

Vorig jaar heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Schagen besloten EUR 300.000,-- beschikbaar te stellen ten behoeve van startersleningen specifiek voor het project Nes-Noord. De financieringskosten van dit bedrag zijn daarbij gedeeld met de ontwikkelaar Vliedlande VOF. Met dit voorstel adviseer ik u het resterende bedrag (ruim EUR 180.000,--) ook in te zetten voor de volgende (bouw)fase van het project Nes-Noord. Specifiek betreft het 16 woningen die in eerste instantie ten behoeve van de huursector door Wooncompagnie zouden worden afgenomen.

Voorgesteld besluit

Op grond van artikel 6 van de (nieuwe) verordening VROM startersleningen deze van toepassing te verklaren op 22 appartementen, 3 nieuwbouw starterswoningen (stewardessenwoningen) en 16 grondgebonden woningen, zoals weergegeven op de bij dit besluit behorende kaart.

1 Aanleiding

In de vergadering van 17 juli 2012 heeft het college van de voormalige gemeente Schagen besloten de (op dat moment geldende) verordening VROM startersleningen van toepassing te verklaren op 22 appartementen en 3 nieuwbouw starterswoningen in het plan Nes-Noord te Schagen. Op 8 mei 2012 heeft de gemeenteraad van Schagen daarvoor (in cofinanciering met de ontwikkelaar) € 300.000,-- beschikbaar gesteld. Vanaf dat moment is het voor starters mogelijk om, bij het kopen van één van de in Nes-Noord aangewezen woningen, in aanmerking te komen voor een starterslening. Inmiddels is door vier starters hiervan gebruik gemaakt, momenteel resteert nog € 183.356,89,-- dat specifiek voor startersleningen in Nes-Noord kan worden ingezet.

Met dit voorstel adviseer ik u de nog resterende gelden (ook) in te zetten voor 16 woningen in de eerstvolgende (bouw)fase van Nes-Noord en de (nieuwe) verordening VROM Startersleningen op deze woningen van toepassing te verklaren. Op de kaart in de bijlage (bijlage I) is aangegeven welke woningen het betreft.

Daarnaast informeer ik u over de investeringsstop van Wooncompagnie met betrekking tot de beoogde huurwoningen in het project Nes-Noord.

2 Doelstelling en maatschappelijke effecten

Starters op de woningmarkt ondersteunen en een stimulans geven aan de woningmarkt in zijn algemeenheid en het project Nes-Noord in het bijzonder.

3 Argumenten

De argumenten genoemd in het college- en raadsvoorstel d.d. 17 juli en 3 mei 2012 gelden onverkort voor dit voorstel

Kortheidshalve verwijs ik u naar het bijgevoegde (bijlage II) college- en raadsvoorstel voor de argumentatie achter het instellen van een projectgebonden regeling voor startersleningen in Nes-Noord.

De aan te wijzen woningen passen in het 'toepassingsbereik' van de verordening

Op grond van artikel 6 van de (nieuwe) verordening VROM Startersleningen is deze van toepassing op aanvragen om een lening: "Voor het verwerven van een nieuwbouwwoning, die deel uitmaakt van een door uw college aangewezen nieuwbouwproject waarbij de kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woning niet hoger zijn dan € 225.000,--". De vrij op naam prijzen de 16 nieuw aan te wijzen woningen liggen tussen de €199.500,-- en €209.500,--, de gemiddelde prijs ligt op €202.600,--.

In eerste instantie waren de aan te wijzen woningen beoogd voor de huursector

Het was de bedoeling dat de 16 aan te wijzen woningen door Wooncompagnie zouden worden afgenomen ten behoeve van de verhuur. Het ontwerp van de woningen en de daarop afgegeven omgevingsvergunningen zijn dan ook afgestemd op de eisen die Wooncompagnie daaraan stelt. De investeringscommissie van Wooncompagnie heeft, naar aanleiding van de verhuurdersheffing voor woningcorporaties van het Rijk (1,75 miljard euro in totaal), besloten tot een (algehele) investeringsstop. Voor

de eerstvolgende (bouw)fase(n) in Nes-Noord betekent dit dat door Wooncompagnie geen woningen meer worden afgenomen.

De aan te wijzen woningen worden thans door de ontwikkelaar in de (vrije) verkoop gebracht
Vliedlandse VOF gaat pas starten met de daadwerkelijke bouw van een fase als 70% van die fase is verkocht. Met het 'wegvallen' van Wooncompagnie als koper van 16 woningen in de eerstvolgende fase, wordt de realisatie van de gehele fase vertraagd. Dit is voor de particulieren die reeds een woning in deze fase hebben gekocht, voor de bouwers en de ontwikkelaar die rekenen op een continue bouwstroom en voor het project in zijn geheel nadelig. Het is daarom van belang deze – voor de huursector beoogde woningen – op korte termijn te verkopen.

Een deel van de woningen kan worden aangemerkt als 'sociale koop'

In de op 30 juni 2008 met Vliedlandse VOF gesloten grondexploitatie- en realisatieovereenkomst is overeengekomen dat 35% van alle te realiseren woningen als 'sociaal' kan worden aangemerkt. In de stuurgroep van 15 december 2009 is besloten dit percentage, naar aanleiding van het wijzigen van het programma, te verlagen naar 34,4%. In dezelfde stuurgroep is afgesproken dat woningen met een prijs gelijk of lager aan €175.000,-- (prijspeil 1-1-2008, met indexatie van 3%, oftewel €202.873,-- per 1-1-2013) aangemerkt worden als 'sociaal'. Overigens kan afgevraagd worden of dit prijspeil voor sociale koop en deze indexatie gelet op de huidige marktontwikkelingen nog als reëel kunnen worden bestempeld. Van de 16 woningen die voor de (sociale) huursector waren beoogd, vallen er vier, gelet op de verkoopprijs niet meer in de categorie sociaal. Dit zal in latere fases van het project weer worden 'goedgemaakt'.

In de stuurgroep Nes-Noord is verzocht het bestaande budget voor startersleningen Nes-Noord beschikbaar te houden voor toekomstige fases

Zowel in de project- als in de stuurgroep is gesproken over het resterende budget dat door de gemeenteraad is geoordeeld voor het project Nes-Noord. Geconcludeerd is dat het resterende budget, waar mogelijk (dus vallend binnen het toepassingsbereik van de verordening) voor de volgende fases in het project moet worden ingezet.

4 Alternatieven

Gelet op het besluit van de gemeenteraad krediet beschikbaar te stellen om startersleningen te kunnen verstrekken aan kopers van starterswoningen in Nes-Noord en de daarover met de ontwikkelaar Vliedlandse VOF gemaakt afspraken, ligt het niet voor de hand het thans resterende bedrag niet meer voor dit project in te zetten.

5 Juridische aspecten

Op grond van artikel 6 van de verordening VROM Startersleningen is deze van toepassing op aanvragen om een lening: "Voor het verwerven van een nieuwbouwwoning, die deel uitmaakt van een door uw college aangewezen nieuwbouwproject waarbij de kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woning niet hoger zijn dan € 225.000,--". Uw college is derhalve bevoegd het nieuwbouwproject i.c. de betreffende woningen aan te wijzen waarvan de koper in aanmerking kan komen voor een starterslening.

6 Financiën

Met zijn besluit van 29 mei 2012 heeft de gemeenteraad het benodigde krediet van €300.000,-- beschikbaar gesteld. De uiteindelijke kosten (rentederving, afkoop risico's e.d.) zijn voor de helft afgekocht door Vliedlandse VOF (i.c. €45.000,-- ineens) en de overige helft wordt meegenomen in de grondexploitatie Nes-Noord.

7 Personele aspecten

Niet van toepassing.

8 Integraliteit

Het voorstel is tot stand gekomen na overleg in de project- en stuurgroep Nes-Noord, adviseur financiën en beleidsmedewerker volkshuisvesting.

9 Communicatie

Uw besluit de verordening van toepassing te verklaren op de betreffende woningen in het project Nes-Noord zal op de gemeentelijke website en in het Schager Weekblad worden gepubliceerd. Als het plafond is bereikt c.q. het potje leeg is, zal dit op eenzelfde wijze worden bekendgemaakt.



10 Risico's

Kortheidshalve verwijs ik u naar de 'risicoparagraaf' in het bijgevoegde raadsvoorstel d.d. 8 mei 2012.

11 Behandeling in commissie en raad

Niet van toepassing.

Bijlage(n):

1. kaart met daarop aangegeven de aan te wijzen woningen;
2. besluitvorming 2012 m.b.t. startersleningen Nes-Noord.