



De raad van de gemeente Schagen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 8 mei 2012, nr. 8;

gezien het advies van de commissie Grondgebiedszaken d.d. 14 mei 2012;

gelet op artikel 147 en 149 van de Gemeentewet;

BESLUIT:

Vast te stellen de volgende wijziging van de Verordening VROM Starterslening.

Artikel 1 Wijziging verordening

De verordening VROM Starterslening wordt als volgt gewijzigd.

Artikel 6 wordt als volgt gewijzigd:

- A. het eerste lid wordt vervangen door: "Deze verordening is uitsluitend van toepassing op leningaanvragen voor het verwerven van door het college van B&W aangewezen nieuwe en bestaande koopwoningen in Schagen waarvan de kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woning niet hoger zijn dan het maximum volgens de meest actuele normen van Nationale Hypotheek Garantie"

Artikel II Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking een dag na bekendmaking.

Aldus besloten in de vergadering van 29 mei 2012,

De raad van de gemeente Schagen,

griffier

N.S. Voogd

voorzitter

G. Westerink



Datum + agendanummer					Onderwerp	
8-05-2012 / V. 8.					Startersleningen project Nes-Noord	
Afzender en datum brief					Registratienummer FZ (jaartal en briefnummer)	
Vliedlande VOF 13 maart 2012						
	B	W	W	W	S	Communicatie
Conform						<input type="checkbox"/> Openbaar <input type="checkbox"/> Gedeeltelijk openbaar <input checked="" type="checkbox"/> Embargo tot (d/j/t) <input type="checkbox"/> Niet openbaar 18-5-2012
Bespreken						<input type="checkbox"/> Voor overleg <input type="checkbox"/> Voor advies <input type="checkbox"/> Ter kennisname <input type="checkbox"/> Ter informatie

Afdeling	Naam Medewerker	Paraaf Medewerker	Paraaf Afdelingshoofd
R/BZ	J. Hamersma		

	B&W	Cie AZM	Cie GGZ	Cie SLZ	Raad	OR
Datum	8 mei 2012		14 mei 2012		29 mei 2012	

<p>Besluit B&W</p> <p>Inci. aanvullend memo conform besloten</p>
--

<p>Advies en opmerkingen commissie</p>
--

1. Aanleiding

In de raadsvergadering van 29 maart 2011 heeft de gemeenteraad besloten de regeling voor startersleningen op eigen kracht (zonder rijksbijdrage) voort te zetten. Gebleken is dat het overgrote deel van de aangevraagde startersleningen is vergeven aan kopers van nieuwbouw woningen in Nes-Noord. Zo zijn 7 van de 22 koopappartementen verkocht met een starterslening. Nu de bodem van het potje voor startersleningen in zicht komt en Vliedlande vof de verkoop van de volgende fase van 63 woningen (appartementen en grondgebonden woningen) in Nes-Noord op wil starten, wordt door Vliedlande vof voorgesteld een potje voor projectgebonden (Nes-Noord) startersleningen in het leven te roepen. Met dit voorstel adviseer ik u, onder voorwaarden, de gemeenteraad voor te stellen een de bestaande verordening te wijzigen zodat uw college, indien (weer) gelden beschikbaar zijn, koopwoningen in Nes-Noord aan kan wijzen als woningen waarvoor een starterslening kan worden toegekend.

2. Doelstelling

Starters op de koopmarkt ondersteunen en een stimulans aan de woningmarkt geven.

3. Argumenten

De gewijzigde regeling maakt de nieuwbouwwoningen in Nes-Noord voor een grotere groep starters bereikbaar

Ten gevolge van de huidige economische crisis zijn de zogenaamde Basel 3-afspraken¹ gemaakt waarbij eisen zijn vastgesteld waaraan banken moeten voldoen. Mede hierdoor zijn banken terughoudend geworden voor wat betreft het verstrekken van hypotheekleningen aan onder andere starters op de woningmarkt. Tijdens de verkoop van de 1^e fase is dit inderdaad gebleken. Bijna de helft van de kopers van een appartement aan de Dorpsweide heeft voor het kopen van de woning gebruik moeten maken van de bestaande (voor de gehele gemeente Schagen van toepassing zijnde) 'verordening VROM starterslening'. Vanwege het succes van de regeling voor met name de bereikbaarheid voor starters van de nieuwbouwwoningen in Nes-Noord ligt het voor de hand deze, nu het potje vrijwel leeg is, in ieder geval voor Nes-Noord te continueren.

De gewijzigde regeling vergroot de kans dat de bouw daadwerkelijk van start kan gaan

Gelet op de ervaringen met de 1^e fase zorgt het instrument van de starterslening voor een snellere verkoop van de nieuwbouwwoningen in Nes-Noord. Met de bouw van de 2^e fase, i.c. 22 appartementen en 41 grondgebonden woningen, zal eerst worden gestart nadat een bepaald percentage (i.c. 70%) is verkocht. Door de inzet van het instrument van de starterslening zal dit percentage sneller worden gehaald en zal ook sneller met de daadwerkelijke bouw worden gestart.

De gewijzigde regeling zorgt voor een continue bouwstroom

Thans wordt op de locatie Nes-Noord (Dorpsweide en Dorpsveld) gebouwd aan de 1^e fase van in totaal 83 woningen. Een succesvolle verkoop van de 2^e fase, waaraan de startersleningen zullen bijdragen, zorgt ervoor dat aansluitend en zonder onderbrekingen aan de 1^e fase de 2^e fase kan worden gerealiseerd. Deze continue bouwstroom zorgt voor

¹ In de zogenoemde Basel 3-afspraken wordt onder andere vastgelegd over hoeveel eigen geld banken dienen te beschikken ten opzichte van het geld dat zij uitzetten.

kosten en maakt vóór u Nes-Noord op grond van de gewijzigde verordening heeft aangewezen een bedrag van € 45.000,00 over naar de gemeente. De uiteindelijke kosten voor de gemeente zijn dus €45.000,00. Dit bedrag kan, gelet op het feit dat het alleen wordt ingezet ten behoeve van het project Nes-Noord, worden meegenomen in de bestaande grondexploitatie Nes-Noord. Na oplevering van het totale project Nes-Noord zal het bedrag in mindering worden gebracht op de te verwachten opbrengst (i.c. de nabetalingsregeling) voor de gemeente.

Tegenover deze bijdrage van de gemeente staat de 'zekerheid' dat na stimulering van de eerstevolgende fase met de onderhavige startersleningen, de woningen van deze fase ook daadwerkelijk zullen worden gebouwd. Na oplevering van de 120^e woning in het Dorpsveld ontvangt de gemeente de afgesproken 4^e betaling van €550.000,00 van Vliedlande vof. Ondanks het feit dat de 120^e geen deel uitmaakt van de met de onderhavige regeling te stimuleren fase, zal de bouw van de 120^e woning en daarmee het betalingsmoment dankzij de regeling wel eerder in zicht komen. Eerder (met Allonge 3) was afgesproken dat dit bedrag eerst zou worden overgemaakt na oplevering van de 150^e woning in het Dorpsveld.

7. Personele aspecten

Niet van toepassing.

8. Herindelingsaspecten

De onderhavige gewijzigde verordening is alleen van toepassing in de huidige gemeente Schagen en heeft in dat opzicht geen relatie met de fusiepartners. Of een voortzetting na de fusie van het instrument aan de orde is, wordt momenteel in het kader van de harmonisering onderzocht.

9. Inkoop en aanbesteding

Niet van toepassing.

10. Communicatie

Nadat de gemeenteraad de wijzigingsverordening heeft vastgesteld wordt middels een publicatie in het Schager Weekblad en op de gemeentelijke website hiervan melding gemaakt. Zodra uw college woningen heeft aangewezen of het plafond van de regeling is bereikt c.q. de regeling is uitgeput wordt dit op dezelfde wijze gecommuniceerd. Daarnaast wordt de verordening, in overleg met de afdeling JZ, opgenomen in de Centrale Voorziening voor Decentrale Regelgeving.

11. Uitvoering en evaluatie

Zie punt 10, communicatie.

12. Risico's

De (uiteindelijke) bijdrage van de gemeente van € 45.000,00 komt, na aanwijzing van de betreffende woningen door uw college, zowel ten goede aan de toekomstige koper van een woning in Nes-Noord als aan de betreffende ontwikkelaar Vliedlande vof die gemakkelijker een woning kan verkopen. De gemeentelijke bijdrage zou dan ook kunnen worden aangemerkt als staatssteun aan Vliedlande vof. Hoewel het fenomeen van een projectgebonden starterslening steeds meer voorkomt (zie bijlage IV) is hierover op dit moment juridisch gezien nog geen eenduidig antwoord op te verkrijgen. Met Vliedlande vof

'Starterslening als smeerolie in de woningmarkt'



Tot nu toe zijn er in Nijmegen 150 nieuwbouwwoningen verkocht met Starterslening. Voor de gemeente Nijmegen is de Starterslening dan ook het crisisinstrument bij uitstek om tempo in de woningmarkt te houden. Marktpartijen betalen mee.

N et als iedere andere gemeente is het voor de gemeente Nijmegen in deze tijden van vraaguitval moeilijk om grondexploitaties sluitend te krijgen. Maar, zegt wethouder Wonen Jan van der Meer, Nijmegen is niet in de valkuil getrapt die andere steden nu in de problemen heeft gebracht. 'Wij hebben niet de fout gemaakt om verwachte inkomsten uit het grondbedrijf in te zetten voor andere zaken.' Bovendien laten de bevolkingsprognoses zien dat Nijmegen nog steeds groei kan verwachten. Van der Meer: 'Er is hier niet zozeer sprake van vraaguitval, maar van uitgestelde vraag. Dat geeft meer comfort. Je ziet dan ook dat projectontwikkelaars nog steeds geloven in onze uitteprojecten zoals de Waalsprong. Maar het is momenteel zeker moeilijk om woningen verkocht te krijgen.'

Tempo

Tot 2020 is er zeker nog behoefte aan 1.000 woningen extra per jaar. Ondanks de crisis worden die aantallen ook daadwerkelijk gehaald. Van der Meer: 'In 2011 werden er 800 woningen opgeleverd; dit jaar verwachten we zelfs 1.200 afgebouwde woningen. Dat is vreemd genoeg in de afgelopen twintig jaar op 2005 na het beste jaar. Je ziet dus dat de behoefte er nog steeds is.' Omdat de marktvraag tegelijkertijd voor een groot deel stil ligt, ontstaat er vooral bij de groep starters een grote druk. Vandaar dat een deel van het nieuwbouwprogramma wordt

toegespijsd op starters, in plaats van op doorstromers. Dat betekent goedkopere, kleinere woningen bouwen. Van der Meer: 'Om het tempo in de woningmarkt te houden hebben we bewust gekozen voor prioriteit bij de doelgroep starters.'

Om deze groep zo veel mogelijk te stimuleren heeft Nijmegen recent besloten om opnieuw budget in te gaan zetten voor de Starterslening. De crux om de productie gaande te houden en aan de behoefte te kunnen voldoen ligt volgens de gemeente bij de starters en de Starterslening van SVn kan daarbij fungeren als 'smeerolie'. Door het fonds voor de Starterslening te financieren met een lening kan de gemeente met een budget van 6 ton voor de gemaakte rentekosten 150 leningen financieren. De gemeente zelf neemt daarvan 4 ton voor eigen rekening, de overige 2 ton wordt middels co-financiering opgebracht door marktpartijen in de Waalsprong. 100 leningen worden verstrekt voor nieuwbouwwoningen in de Waalsprong en 50 leningen zijn bedoeld voor woningen in de rest van de stad. In de Waalsprong komt het er dus op neer dat de verkopende marktpartijen per lening de helft voor hun rekening nemen. Op deze manier krijgt de Starterslening een extra prikkel, meent Van der Meer. 'Ontwikkelaars kunnen met de Starterslening de boer op, het is een extra verkoopargument voor de woningen. We zien met het succes van vorig jaar dat er veel belangstelling voor is. De startersmarkt is de enige niche in de markt die nog verkoopt, en met de Starterslening gaat het dus sneller.'

Gering risico

Binnen de gemeente is voorafgaand aan de herintroductie van de Starterslening een discussie gevoerd over de rol van de gemeente en of zij

wel 'voor bank' zou moeten spelen. Van der Meer: 'Mijn standpunt is: 'Juist bij starters is er sprake van een zeer gering risico. Het is immers een groep die in inkomen gaat stijgen, zeker in zo'n stad als Nijmegen met allemaal net afgestudeerde studenten van de universiteit. Sterker nog, je voorkomt juist al bij voorbaat dat ze in de toekomst scheef gaan wonen en met hun gestegen inkomen huurwoningen bezet houden die voor lagere inkomensgroepen zijn bedoeld. De praktijk wijst overigens uit dat het risico inderdaad te verwaarlozen is. Statistisch gezien zou er vorig jaar 0,2 huishouden van de 150 uitgegeven Startersleningen bij het afbetalen in de problemen zijn gekomen, waar de Nationale Hypotheek Garantie moest bijspringen. Maar dat is geen enkele keer voorgekomen. Het risico voor de gemeente is dus minimaal.'

Sterker nog, stelt Van der Meer, de Starterslening voorkomt juist nog grotere risico's, zoals onverkoopbare woningen in de Waalsprong. 'Het risico van onverkoopbaarheid in de uitteglotaties is in deze markt reëel. Met de Starterslening zetten we meer woningen af in de Waalsprong. Zo voorkom je dus risico's op een ander vlak.' Vanwege het succes wil Nijmegen de Starterslening ook gaan inzetten voor een andere niche in de markt: de zelfbouwoningen. Van der Meer: 'We hebben gekeken naar het succes van het programma 'Ik bouw betaalbaar' (IBB) van Almere, voor particulier opdrachtgeverschap. Met IBB hebben we vervolgens een vergelijkbaar product ontwikkeld dat is gericht op betaalbaar zelfbouwen. De koper kiest een woning uit een catalogus en kan er een aanvullende lening bij krijgen. Mocht hij de woning met meervoudige verkopen, dan romen wij een deel daarvan af waardoor de kosten van de

financiering zijn gedekt. Een heel interessant product, want we zien dat ook zelfbouw een niche is waar belangstelling voor is.'

Bewezen succes

Met enerzijds de geringe risico's en anderzijds het bewezen succes van verkochte woningen, is de Starterslening voor Nijmegen een effectief instrument dat in deze crisis de bouwproductie en de woningmarkt aan de gang houdt. Wethouder Van der Meer vindt de Starterslening dan ook voor andere gemeenten een zeer aan te bevelen product. 'De Starterslening is vrijwel het enige instrument voor een gemeente om het benodigde tempo in de woningmarkt te kunnen realiseren. Er is veel vraag naar starterswoningen, daar kun je als gemeente met de Starterslening heel veel in betekenen. Ik zou zeggen, ga dus op zoek naar budget en durf het in te zetten. Het middel is een bewezen stimulans en dempt bovendien de risico's op een ander vlak. Met name voor steden met veel pas afgestudeerden en groei-gemeenten is de Starterslening aan te bevelen.'

De doorstroming op de woningmarkt zit vast, dat is een realiteit waar vrijwel alle gemeenten mee te maken hebben. De duurdere koop vindt geen afzet meer, maar in de startersmarkt zit nog wel beweging. Jan van der Meer: 'Dan moet je voor de onderkant bouwen, het is even niet anders. Onze opgave als bestuurders is om dat te doen met weliswaar goedkopere, maar goede concepten. Om vooral niet in te boeten op kwaliteit, want je wilt uiteraard niet de achterstandswijken van de toekomst bouwen. De Starterslening past goed bij ons ambitieniveau, omdat daarmee ook het financiële plaatje compleet is te maken.'

'Starterslening voorkomt juist nog grotere risico's, zoals onverkoopbare woningen in de Waalsprong'



Aan de raad

Datum	08 mei 2012
Voorstel van	college van burgemeester en wethouders
Portefeuillehouder	wethouder de heer J. Bouwes
Onderwerp	Vaststellen van de wijzigingsverordening 'VROM Startersleningen' project Nes-Noord
Programma	8. Ruimtelijke ordening en volkshuisvesting

wel/~~niet~~ conform besloten
met/~~zonder~~ discussie
~~met~~/~~zonder~~ stemming

↓
met aantekening dat dhr. Ritero
geacht wil worden tegen te hebben gekend.

Samenvatting

Tijdens de verkoop van de 1e fase van het woningbouwproject Nes-Noord heeft de gemeentelijke regeling voor startersleningen een positieve bijdrage geleverd. Nu de bodem van dit potje in zicht is en Vliedlande vof met de verkoop van de 2e fase wil starten, wordt door Vliedlande vof voorgesteld een apart potje voor startersleningen in het leven te roepen dat alleen beschikbaar is voor kopers van woningen in Nes-Noord. Vliedlande vof biedt daarbij aan om de helft van de kosten van deze regeling te dragen en een deel van een, in het kader van de realiseringsovereenkomst afgesproken, betalingsmoment van € 550.000,-- naar voren te halen. Gelet op de voordelen van een snelle verkoop van de 2e fase, waar onder een continue bouwstroom en het bereikbaar maken van nieuwbouwwoningen voor starters, adviseren wij u in te stemmen met het voorstel van Vliedlande vof en de bestaande verordening 'VROM Startersleningen' te wijzigen teneinde ons college de mogelijkheid te geven het project Nes-Noord aan te wijzen als een project waarvoor bij de aankoop van een woning een starterslening kan worden toegekend.

Voorgesteld besluit

De bijgevoegde wijzigingsverordening 'VROM startersleningen' vast te stellen en een krediet beschikbaar te stellen van maximaal € 300.000,-- dat ten behoeve van de startersleningen in tranches aan SVn zal worden overgemaakt.

Financiële gevolgen

De uiteindelijke kosten voor de gemeente voor het instellen van de genoemde regeling voor startersleningen bedragen € 45.000,--. Deze kosten kunnen ten laste worden gebracht van de bestaande grondexploitatie Nes-Noord.

Advies raadscommissie

In haar vergadering van 14 mei 2012 adviseerde de commissie Grondgebiedszaken u conform dit voorstel te beslissen.

1. Probleemstelling

In de raadsvergadering van 29 maart 2011 heeft de raad besloten de regeling voor startersleningen op eigen kracht (zonder rijksbijdrage) voort te zetten. Gebleken is dat het overgrote deel van de aangevraagde startersleningen is vergeven aan kopers van nieuwbouw woningen in Nes-Noord. Zo zijn 7 van de 22 koopappartementen verkocht met een starterslening. Nu de bodem van het potje voor startersleningen in zicht komt en Vliedlande vof de verkoop van de volgende fase van 63 woningen (appartementen en grondgebonden woningen) in Nes-Noord op wil starten, wordt door Vliedlande vof voorgesteld een potje voor projectgebonden (Nes-Noord) startersleningen in het leven te roepen. Wij stellen u voor de bestaande verordening te wijzigen zodat het college koopwoningen in onder andere Nes-Noord aan kan wijzen als woningen waarvoor een starterslening kan worden toegekend.

2. Doelstelling

Starters op de koopmarkt ondersteunen en een stimulans aan de woningmarkt geven.

3. Argumenten

De gewijzigde regeling maakt de nieuwbouwwoningen in Nes-Noord voor een grotere groep starters bereikbaar

Ten gevolge van de huidige economische crisis zijn de zogenaamde Basel 3-afspraken gemaakt waarbij eisen zijn vastgesteld waaraan banken moeten voldoen. Mede hierdoor zijn banken terughoudend geworden voor wat betreft het verstrekken van hypotheekleningen aan onder andere starters op de woningmarkt. Tijdens de verkoop van de 1e fase is dit inderdaad gebleken. Bijna de helft van de kopers van een appartement aan de Dorpsweide heeft voor het kopen van de woning gebruik moeten maken van de bestaande (voor de gehele gemeente Schagen van toepassing zijnde) 'verordening VROM starterslening'. Vanwege het succes van de regeling voor met name de bereikbaarheid voor starters van de nieuwbouwwoningen in Nes-Noord ligt het voor de hand deze, nu het potje vrijwel leeg is, in ieder geval voor Nes-Noord te continueren.

De gewijzigde regeling vergroot de kans dat de bouw daadwerkelijk van start kan gaan

Gelet op de ervaringen met de 1e fase zorgt het instrument van de starterslening voor een snellere verkoop van de nieuwbouwwoningen in Nes-Noord. Met de bouw van de 2e fase, i.c. 22 appartementen en 41 grondgebonden woningen, zal eerst worden gestart nadat een bepaald percentage (i.c. 70%) is verkocht. Door de inzet van het instrument van de starterslening zal dit percentage sneller worden gehaald en zal ook sneller met de daadwerkelijke bouw worden gestart.

De gewijzigde regeling zorgt voor een continue bouwstroom

Thans wordt op de locatie Nes-Noord (Dorpsweide en Dorpsveld) gebouwd aan de 1e fase van in totaal 83 woningen. Een succesvolle verkoop van de 2e fase, waaraan de startersleningen zullen bijdragen, zorgt ervoor dat aansluitend en zonder onderbrekingen na de 1e fase de 2e fase kan worden gerealiseerd. Deze continue bouwstroom zorgt voor lagere projectkosten, een snelle realisatie van het (totale) project en een minimalisering (in tijd) van de bouwoverlast voor omwonenden.

Vliedlande vof draagt voor 50% bij aan de kosten van de verordening

Vliedlande vof draagt aan de startersleningen die worden toegekend aan kopers van woningen in Nes-Noord voor 50% bij aan de kosten (zie punt 4. Financiën voor de exacte kosten).

Vliedlande vof haalt een deel van een reeds afgesproken betalingsmoment naar voren

Als tegenprestatie voor de gemeentelijke bijdrage (zie punt 4. Financiën) stelt Vliedlande vof voor om een deel van het bedrag van één van de afgesproken betalingsmomenten van € 550.000,-- naar voren te halen. In de realiseringsovereenkomst is afgesproken dat de gemeente de eerstvolgende betaling ontvangt op het moment van de oplevering van de 1e woning in het Dorpsveld. Aangezien men thans met de bouw van deze woning bezig is, zal dit moment medio november 2012 aanbreken. Het daaropvolgende betalingsmoment van nogmaals € 550.000,-- zou volgens afspraak aanbreken op het moment van oplevering van de 150e woning in het Dorpsveld in 2015.

Vliedlande vof stelt thans voor dit moment voor een deel van het bedrag te koppelen aan de start van de bouw van het derde appartementengebouw op de Dorpsweide. Concreet komt dit neer op een betaling van € 100.000,-- aan het einde van dit jaar en een bedrag van € 450.000,-- in 2015. Het instrument van de starterslening draagt door een versnelling van de verkoop direct bij aan de bouw van het derde appartementengebouw en dus aan de ontvangst van de genoemde € 100.000,--.

Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) is akkoord met de opzet van de onderhavige wijziging

De gewijzigde regeling (zie bijlage I) is in overleg met SVn en de gemeente Nijmegen (die reeds een vergelijkbare regeling heeft) opgesteld en voldoet daarmee aan de door hen (als uitvoerder van de regeling) gestelde eisen en voorwaarden.

4. Financiën

Voor startersleningen die, na aanwijzing door ons college, kunnen worden toegekend aan (ongeveer 10 tot 15) koopstarters van woningen in Nes-Noord is een bedrag nodig van in totaal € 300.000,--. Dit bedrag wordt door de gemeente in

tranches (al naar gelang het gebruik van het instrument) aan de uitvoerder SVn overgemaakt. De kosten voor de gemeente bestaande uit rentederving zijn begroot op € 90.000,-- (de genoemde 3 ton betreft een lening waarbij de betrokkenen de eerste drie jaar geen rente zijn verschuldigd). Vliedlande vof draagt de helft van deze kosten en maakt vóór wij Nes-Noord op grond van de thans door u gewijzigde verordening hebben aangewezen een bedrag van € 45.000,-- over naar de gemeente. De uiteindelijke kosten voor de gemeente zijn dus € 45.000,--. Dit bedrag kan, gelet op het feit dat het alleen wordt ingezet ten behoeve van het project Nes-Noord, worden meegenomen in de bestaande grondexploitatie Nes-Noord. Na oplevering van het totale project Nes-Noord zal het bedrag in mindering worden gebracht op de te verwachten opbrengst (i.c. de nabetalingsregeling) voor de gemeente.

Tegenover deze bijdrage van de gemeente staat de 'zekerheid' dat na stimulering van de eerstvolgende fase met de onderhavige startersleningen, de woningen van deze fase ook daadwerkelijk zullen worden gebouwd. Bij de start van de bouw van het derde appartementengebouw, dat onderdeel uitmaakt van de eerstvolgende fase, ontvangt de gemeente alvast een deel van de afgesproken 4e betaling van € 550.000,-- van Vliedlande vof. Eerder (met Allonge 3) was afgesproken dat dit gehele bedrag eerst zou worden overgemaakt na oplevering van de 150e woning in het Dorpsveld in 2015.

5. Communicatie

Nadat uw raad de wijzigingsverordening heeft vastgesteld wordt middels een publicatie in het Schager Weekblad en op de gemeentelijke website hiervan melding gemaakt. Zodra wij woningen hebben aangewezen of het plafond van de regeling is bereikt c.q. de regeling is uitgeput, wordt dit op dezelfde wijze gecommuniceerd. Daarnaast wordt de verordening, in overleg met de afdeling Juridische Zaken, opgenomen in de Centrale Voorziening voor Decentrale Regelgeving.

6. Uitvoering en evaluatie

Zie punt 5. Communicatie.

7. Risico's

De (uiteindelijke) bijdrage van de gemeente van € 45.000,-- komt, na aanwijzing van de betreffende woningen door het college, zowel ten goede aan de toekomstige koper van een woning in Nes-Noord als aan de betreffende ontwikkelaar Vliedlande vof die gemakkelijker een woning kan verkopen. De gemeentelijke bijdrage zou dan ook kunnen worden aangemerkt als 'concurrentievervalsing'. Hoewel het fenomeen van een projectgebonden starterslening steeds meer voorkomt (zie bijlage IV) is op de vraag of daadwerkelijk sprake is van 'concurrentievervalsing' op dit moment juridisch gezien nog geen eenduidig antwoord op te verkrijgen. Met Vliedlande vof

zal worden overeengekomen (in de overeenkomst waarin ook de bijdrage van Vliedlande vof aan de regeling wordt vastgelegd) dat de gemeente voor eventuele (financiële) gevolgen, indien de bijdrage van de gemeente als 'concurrentievervalsing' wordt aangemerkt, niet aansprakelijk is. Een gevolg zou kunnen zijn dat het college het beschikbare budget ook toe moet wijzen aan (vergelijkbare) starterswoningen in een ander project.

Indien de gemeente ingaat op het voorstel van Vliedlande vof dan zal de gemeente dit ook moeten doen (gelijkheidsbeginsel) op vergelijkbare voorstellen van andere ontwikkelaars. Als een andere ontwikkelaar van een project met starterswoningen ook met startersleningen zou willen adverteren en met de gemeente een projectgebonden regeling daarvoor wil opzetten, i.c. de gemeente wil bewegen de betreffende woningen aan te wijzen, dan zal de gemeente (indien de voorwaarden en omstandigheden gelijk zijn) hieraan moeten meewerken. Gelet op het aantal vergelijkbare bouwprojecten waarbij sprake is van een substantieel deel starterswoningen (thans naast Nes-Noord een tweetal) en het feit dat de betreffende ontwikkelaar zelf de helft aan de regeling zal moeten bijdragen, is het 'risico' hierop niet groot en volgens ons daarom aanvaardbaar. Daarnaast is de reden woningen aan te wijzen en startersleningen toe te kennen, gelegen in de huidige crisis op de woningmarkt. Als de crisis op enig moment ten einde is, zijn de omstandigheden gewijzigd en kan een ontwikkelaar ook geen aanspraak meer maken op het gelijkheidsbeginsel en bij de gemeente een regeling voor startersleningen afdwingen.

Burgemeester en wethouders van Schagen,

secretaris

A.M.J.P Leemans

burgemeester

G. Westerink

Ter inzage (achter)liggende stukken/documenten:

De op dit voorstel betrekking hebbende stukken liggen ter inzage in de raadsledenkamer, waaronder:

- Concept-wijzigingsverordening 'VROM Startersleningen';
- Raadsbesluit;
- Voorstel van Vliedlande VOF;
- SVnNieuws.