

TOELICHTING

De verordening geeft de kaders weer waarbinnen ontwikkelingen tot stand worden gebracht om zo verevening tussen locaties voor duurdere woningbouw in de koopsector (> € 150.000,-) en locaties voor sociale woningbouw (< € 474,88 prijspeil juli 2005) te faciliteren.

Deze verevening heeft tot doel om ervoor zorg te dragen dat iedereen in de gemeente een kwalitatief goede en betaalbare huisvesting kan worden geboden. Hiervoor is het van belang dat de sociale voorraad huurwoningen in stand blijft en wordt vernieuwd. Hierin ligt zowel een rol voor de lokale overheid als voor de toegelaten instellingen. Indien de toegelaten instellingen te weinig initiatieven ontwikkelen worden de middelen aangewend om direct de toegankelijkheid te verbeteren door de doorstroming van de doelgroep van beleid naar de koopsector te bevorderen. Dit gebeurt dan door het verstrekken van laagrentende leningen.

Artikel 3

De verordening is bedoeld voor verevening binnen de gemeente Hillegom. Het gaat dan om veranderingen in de bestaande situatie.

Artikel 4

De verordening is een nadere uitwerking van de exploitatieverordening van de gemeente en richt zich op het in ontwikkeling brengen van locaties voor woningbouw. Binnen het vigerende woonbeleid wordt verwacht dat elke locatie een bijdrage levert aan de realisatie van het programma in de volle breedte. Het realiseren van betaalbare locaties voor de realisatie van sociale woningbouw maakt dus deel uit van elke grondexploitatie.

Vanwege zekerheid over de toegankelijkheid en kwaliteit van de voorraad voor de doelgroep wordt daarbij als eis gesteld dat de sociale huurwoningen worden gerealiseerd of eigendom worden van een toegelaten instelling die valt onder het Besluit Beheer Sociale Huursector. Middels de prestatie-afspraken worden dan concrete eisen aan kwaliteit, beschikbaarheid en toegankelijkheid voor de doelgroep afgesproken.

Indien er onvoldoende initiatieven zijn van toegelaten instellingen kunnen er laagrentende leningen worden verstrekt aan (toekomstige) eigenaar-bewoners. Een deel van het fonds wordt dan overgeheveld naar het SVn voor het verstrekken van laagrentende leningen.

Artikel 5

Verordening Fonds Voorzieningen Sociale Woningbouw 2006

Bij ontwikkelingen buiten de bestaande kaders, bij een nieuw bestemmingsplan, vrijstelling of wijziging van een bestemmingsplan wordt een bijdrage gevraagd. Deze bijdrage wordt gerelateerd aan de verkoopprijzen, aangezien de grondwaarde en verkoopprijzen in verhouding met elkaar staan. Het project wordt in samenhang bekeken. Om te voorkomen dat middels het opknippen van locaties in deellocaties en vervolgens via afronding ontwikkelaars zich aan de verevening onttrekken bepaalt de gemeente de projectgrenzen. Daarbij kan ook rekening worden gehouden met ontwikkelingen die feitelijk kunnen worden beschouwd als vervangende nieuwbouw.

Artikel 6

Een toegelaten instelling kan een aanvraag voor een reservering indienen.

Pas na realisatie wordt deze reservering ook daadwerkelijk verleend. Dit om te voorkomen dat de middelen te lang en onnodig worden ingezet voor het beoogde doel. Bij grotere subsidiebedragen (> € 100.000,-) is de raad de instantie die dergelijke subsidies kan uitgeven. Voor kleinere bedragen volstaat een besluit door het college.

Artikel 7

Het gaat dan om de doelgroep huishoudens te helpen die voldoende geld heeft om te lenen maar onvoldoende inkomen of vermogen om voor de beschikbare woningen een hypotheek te verkrijgen.

De laagrentende leningen worden verstrekt via het systeem van de startersleningen van het SVn en uitgegeven via deze bank. Aan dit systeem zit tevens een inkomenstoets vast, waardoor bij inkomensverbetering de middelen terugstromen naar het fonds en opnieuw kunnen worden uitgezet.

Om de doorstroming te bevorderen of de toegankelijkheid voor een specifieke doelgroep te verbeteren kan het gemeentebestuur woningen specifiek labelen en bijvoorbeeld eisen stellen aan de woning die men achterlaat, leeftijd, woonplaats en een erkende zorgbehoefte. Niet voor elke woning kan dus door iedereen een laagrentende lening worden verkregen.

Indien er onvoldoende middelen beschikbaar zijn wordt de lening of subsidieaanvraag geweigerd of maar gedeeltelijk toegekend.

De aanvrager moet daarbij voldoen aan de voorwaarden voor het verstrekken van een laagrentende lening of het verkrijgen van een subsidie. Deze voorwaarden zijn

Verordening Fonds Voorzieningen Sociale Woningbouw 2006

respectievelijk beschreven in artikel 6 (subsidies toegelaten instellingen) en 7 (laagrentende leningen).

Artikel 8

Voor de laagrentende leningen wordt eerst een beschikking uitgegeven door het college en op basis hiervan een aanvraagformulier verstrekt. Daarna vindt een toets door de SVn in het kader van de Verordening stimuleringsfonds starterslening. Conform de afspraken in deze verordening en de bijbehorende uitvoeringsregels wordt de lening vervolgens uitgevoerd.

Artikel 9

Indien de middelen uiteindelijk niet worden gebruikt voor het doel waarvoor ze zijn bestemd wordt de subsidie teruggevorderd en de lening worden omgezet in een marktconforme lening dan wel direct worden opgeëist. Dit geldt ook indien blijkt dat er op basis van onjuiste informatie door de aanvrager een lening is verstrekt. Dit wordt in werking gesteld indien de beschikking wordt ingetrokken.

Artikel 10

Als omstandigheden niet zijn voorzien in deze regeling of uitvoering leidt tot een onredelijke hardheid kan de raad op advies van het college besluiten van de regeling af te wijken;

Artikel 11

De uitgifte van de lening en de uitvoeringsregels zijn vastgesteld in de hier genoemde verordening en regeling.