



Agendapunt: 8(c)

Raadsvoordracht

Verordening tot wijziging van de verordening VROM Startersregeling Noordwijk 2009

Aan de gemeenteraad,

Op grond van het hiernavolgende stellen wij u voor het volgende besluit te nemen:

De gemeenteraad van Noordwijk,

Gezien de voordracht van Burgemeester en Wethouders van dinsdag 13 maart 2012,

Gelet op het bepaalde in artikel 139 Gemeentewet en 3:40 Algemene wet bestuursrecht,

Besluit

Het vaststellen van de navolgende:

Verordening tot wijziging van de verordening VROM Startersregeling Noordwijk 2009

Artikel I

Artikel 1, onder d wordt aangevuld met zelfstandige woonruimte.

Artikel II

In artikel 4 wordt in lid 3 het bedrag van € 40.000,- vervangen door het bedrag van € 30.000,-.

Artikel III

In artikel 6 onder b wordt nieuwe verwijderd. De grens van de Nationale Hypotheekgarantie wordt vervangen door € 250.000,- .

Artikel 6 onder b komt dan als volgt te luiden:

Voor het verwerven van bestaande koopwoningen in de gemeente Noordwijk waarvan de verwervingskosten van de woning niet hoger zijn dan €250.000,- (inclusief kosten koper en verbeterkosten tot maximaal 5% van de aankoopsom).

Artikel IV Inwerkingtreding

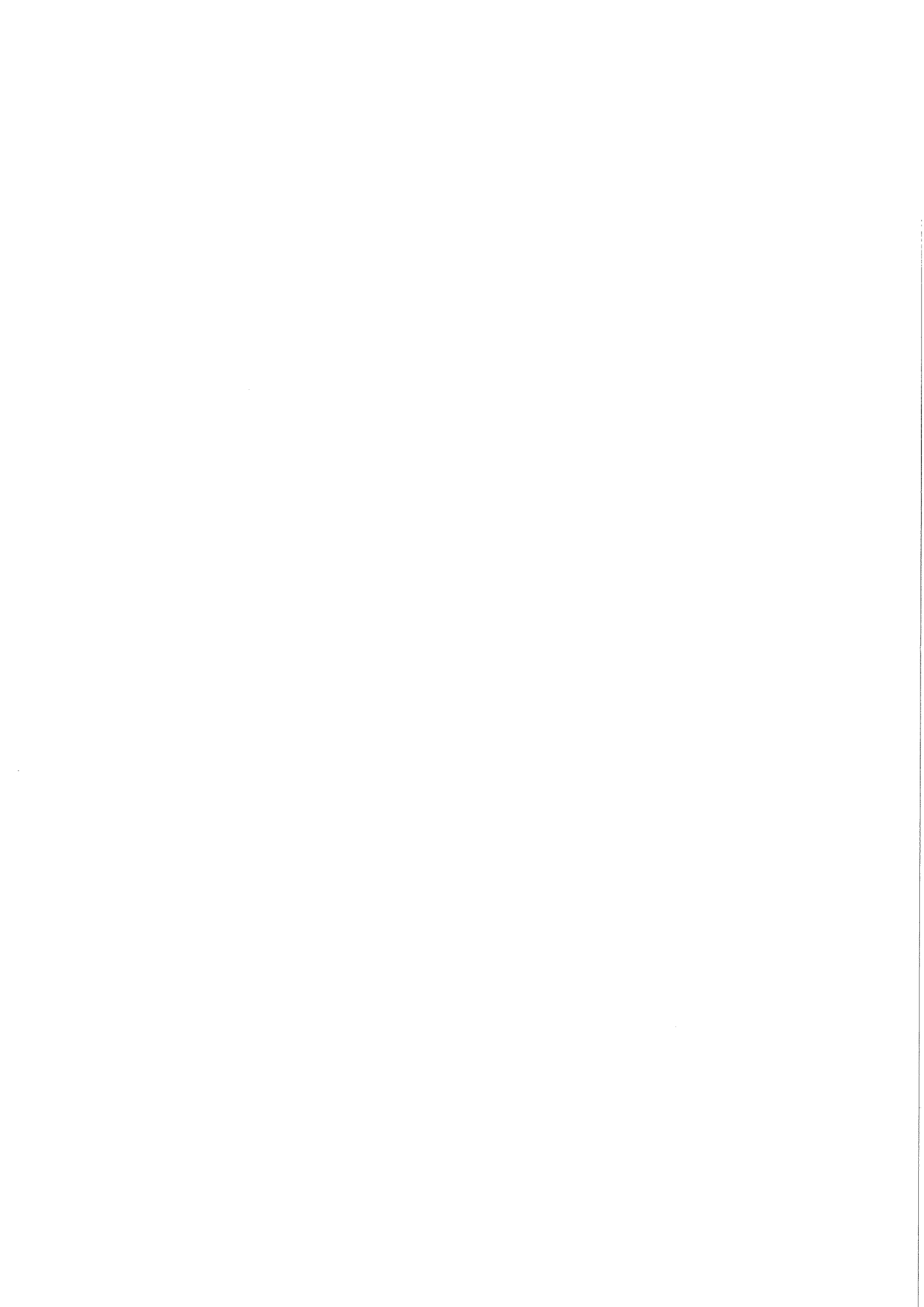
Dit besluit treedt in werking op de dag na die waarop zij bekend is gemaakt.

Aldus vastgesteld in de openbare
Raadsvergadering van 25 april 2012.

H.C.A. Kolen
griffier

Dr. J.P.J. Lokker
voorzitter





Onderwerp: Verordening tot wijziging van de verordening VROM Startersregeling Noordwijk 2009

Korte toelichting (bestuurlijke context):

Op basis van het raadsbesluit van 29 maart 2012 wordt aan de raad voorgesteld om in te stemmen met het continueren van de startersleningen onder aangepaste voorwaarden inhoudende:

- a. een maximale lening van €30.000;
- b. voor bestaande woningen tot een verkoopprijs van € 250.000;

De starterslening ondersteunt koopstarters bij de aankoop van hun eerste woning en hiermee wordt de starter in de gelegenheid gesteld het verschil te overbruggen tussen de totale verwervingskosten van de woning en het bedrag dat hij of zij maximaal kan lenen. Sinds het in werking treden van de Startersregeling (november 2009) hebben 36 starters gebruik gemaakt van de regeling. Vooral de leeftijdscategorie tot 30 jaar heeft een beroep gedaan op de regeling.

Om meer starters te kunnen helpen en het instrument gericht in te zetten op het onderste segment van de woningmarkt heeft de gemeenteraad besloten om het maximaal te lenen bedrag vast te stellen op € 30.000 (was € 40.000 in de huidige verordening).

Daarbij is, om juist de doorstroming in het lagere bestaande woningsegment te bevorderen besloten de aanschafwaarde van de woning te maximeren op € 250.000 (huidig bedrag € 350.000) voor de aankoop van een bestaande woning. Er is sprake van een revolverend fonds: na aflossing kunnen de gelden opnieuw beschikbaar gesteld worden voor de doelgroep.

De huidige verordening VROM startersregeling Noordwijk 2009 dient aangepast te worden op de besluitvorming uit de raad van 29 maart 2012. Dit houdt in dat de startersleningen pas daadwerkelijk verstrekt kunnen gaan worden als de gewijzigde verordening door de gemeenteraad is vastgesteld.

Procedure termijnen

De commissie RB & F is in de commissievergadering van 7 maart 2012 akkoord gegaan met het raadsvoorstel inzake startersleningen. Het voorstel met betrekking tot de startersleningen is in de gemeenteraad van 29 maart conform besloten.

In verband met het zo spoedig mogelijk kunnen inzetten van de startersleningen ten behoeve van de starters en de doorstroming op de woningmarkt is dit voorstel reeds ingebracht vooruitlopend op de definitieve besluitvorming van de raad van 29 maart. Als de raadsbehandeling van 29 maart was afgewacht, zou dit gelet op de proceduretermijnen inhouden dat de gewijzigde verordening pas 30 mei in de raad behandeld zou kunnen worden. Hierdoor zou de verordening pas een maand later in werking kunnen treden.

Onderbouwing gevraagde beslissing:

Vast te stellen de navolgende Verordening tot wijziging van de verordening VROM Startersregeling Noordwijk 2009.

Argumenten:

Om nadere uitwerking te geven aan het raadsbesluit van 29 maart 2012 dienen de wijzigingen te worden verwerkt in de geldende verordening VROM Startersregeling Noordwijk 2009. Volstaan kan worden met het verwerken van deze minimale aanpassingen in de voorgestelde wijzigingsverordening. De minimale aanpassingen betreffen op verzoek van de commissie RB & F van 7 maart de aanvulling met zelfstandige woonruimte, de bijstelling van het te lenen bedragen van € 40.000,- naar € 30.000,-. Het inzetten van de startersleningen voor alleen bestaande koopwoningen. En het verlagen van het bedrag van de Nationale Hypotheekgarantie (momenteel tot 1 juli 2012 nog € 350.000,-) naar € 250.000,-.

Het wijzigen van een verordening betreft een raadsbevoegdheid. De aanpassing van de grens van de Nationale Hypotheekgarantie naar de grens van €250.000,- betreft op basis van artikel 6, lid 2 van de verordening VROM Starters een bevoegdheid van het college. De overige aanpassingsvoorstellen betreffen raadsbevoegdheden.

Stukken op internet:

Verordening tot wijziging van de verordening VROM Startersregeling Noordwijk 2009.

Ter inzage gelegde stukken:

nvt

Opmerkingen bij de financiële consequenties:

Bij raadsbesluit van 29 maart 2012 is besloten een bedrag van € 1.000.000 ten laste van het Volkshuisvestingsfonds beschikbaar te stellen voor de uitvoering van de aangepaste



Onderwerp: Verordening tot wijziging van de verordening VROM Startersregeling Noordwijk 2009

startersregeling. De commissie RB & F is in de commissievergadering van 7 maart 2012 akkoord gegaan met het raadsvoorstel inzake startersleningen. Het voorstel met betrekking tot de startersleningen is in de gemeenteraad van 29 maart conform besloten.

Extern overleg:

- Raadswerkgroep woonruimteverdeling.
 - Diverse marktpartijen.
 - De Noordwijkse Woningstichting.
-

Advies commissie:

De commissie RB & F adviseert het voorstel te agenderen als hamerstuk voor de raadsvergadering van 25 april 2012. Alle fracties gaan unaniem akkoord met het voorstel.

Behandelend ambtenaar:

C.B. Sonke

Afdeling:

Maatschappelijke Ontwikkeling



Verordening VROM Startersregeling Noordwijk 2009

Besluit van de raad van de gemeente Noordwijk van 18 december 2008 (De Zeekant van 24 december 2008)

met daarin verwerkt de wijziging zoals vervat in de 1e wijziging d.d. 25 april 2012 (datum raadsbesluit)

De raad van de gemeente Noordwijk,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 25 augustus 2009;

Gelet op artikel 147 en 149 van de Gemeentewet;

BESLUIT

Vast te stellen: Verordening VROM Startersregeling Noordwijk 2009

Hoofdstuk 1: Begripsbepalingen

Artikel 1

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. SVn: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten;
- b. Stimuleringsfonds VROM VROM Startersregeling: het fonds waaruit de gemeente, op grond van haar deelnemingsovereenkomst met SVn, Startersleningen kan toekennen, en waarin de rente en de aflossingen over deze leningen worden teruggestort;
- c. Gemeenterekening VROM Starterslening: het fonds waaruit de gemeente, op grond van haar deelnemingsovereenkomst met SVn, Startersleningen kan toekennen en waarin de rente en de aflossingen over het gemeentelijk deel van deze leningen worden teruggestort;
- d. VROM Starterslening: een lening die ten doel heeft om voor huishoudens met beperkte financiële mogelijkheden de ruimte te vergroten om een eigen zelfstandige woonruimte te kopen, en die worden verstrekt op basis van de productspecificaties zoals vastgelegd in de SVn-informatiemap en de Gemeentelijke Uitvoeringsregels VROM Starterslening;
- e. Aanvrager: de aanstaande eigenaar die de aanvraag doet. Bij twee aanvragers ten aanzien van eenzelfde woning gelden deze gezamenlijk als aanvrager;
- f. Huishouden: het huishouden van de aanvrager, bestaande uit een meerderjarig natuurlijk persoon en zijn niet duurzaam gescheiden levende echtgenoot of geregistreerd partner, of degene die met hem op de ontvangstdatum van de aanvraag voor de Starterslening een gezamenlijke huishouding voert of zal gaan voeren in de aan te kopen woning, niet zijnde kinderen of pleegkinderen;
- g. College: het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Noordwijk.

Hoofdstuk 2: Algemene bepalingen

Artikel 2

1. De gemeenteraad van Noordwijk heeft een Gemeenterekening VROM Startersregeling ingericht waaruit aan in artikel 6, lid 1 sub a. bedoelde huishoudens VROM Startersleningen kunnen worden toegekend voor de verwerving van de in artikel 6, lid 1 sub b. bedoelde woningen.
2. Het beheer van het Gemeenterekening VROM Startersregeling is ondergebracht bij SVn.

Artikel 3

1. Op deze verordening is het bepaalde in de gesloten deelnemingsovereenkomst tussen de gemeente Noordwijk en SVn van toepassing. Deze overeenkomst is als bijlage toegevoegd.

2. De Gemeentelijke Uitvoeringsregels VROM Starterslening maken deel uit van deze verordening en zijn als bijlage toegevoegd.

Artikel 4

1. Het college is bevoegd om met inachtneming van het bepaalde in deze verordening een Starterslening toe te kennen.
2. Het college stelt de hoogte van de VROM Starterslening vast op basis van de als bijlage opgenomen Gemeentelijke Uitvoeringsregels VROM Starterslening.
3. De maximale hoogte van de VROM Starterslening bedraagt 20 % van de verwervingskosten van de woning met een maximum van € 30.000,--. De verwervingskosten inclusief kosten koper bedragen maximaal de grens van de Nationale Hypotheek Garantie (inclusief kosten koper en verbeterkosten tot maximaal 5% van de aankoopsom).
4. De VROM Starterslening dient te worden verstrekt met Nationale Hypotheek Garantie (NHG).
5. Het College kan bij zijn beslissing op grond van het eerste en tweede lid rekening houden met financiële steun die op grond van enige andere regeling is of kan worden toegekend.
6. Het College kan aan de toekenning van VROM Startersleningen nadere voorschriften verbinden.
7. Het College is bevoegd het in het derde lid genoemde bedrag aan te passen.

Artikel 5

1. Uit het Gemeenterekening VROM Startersregeling kunnen slechts leningen worden toegewezen tot maximaal het door de gemeenteraad vastgestelde toekenningplafond van € 1.000.000,00.
2. Alle aanvragen op grond van deze verordening worden in volgorde van binnenkomst van het advies van SVn aan de gemeente, afgehandeld.
3. Aanvragen welke in verband met het eerste en tweede lid niet kunnen worden toegekend, worden door het college afgewezen.

Hoofdstuk 3: Toepassingsbereik

Artikel 6

1. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op leningaansvragen:
 - a. Van in de gemeente Noordwijk woonachtige verblijfsgerechtigde personen ouder dan 18 jaar met een maximum leeftijd van 40 jaar, die nog niet eerder de beschikking hebben gehad over een koopwoning en
 1. die tenminste 3 jaar aaneengesloten met een woonadres staan ingeschreven of hebben gestaan in de gemeentelijke basisadministratie (GBA). Hiertoe worden ook gerekend koopstarters die eerder tenminste 3 jaar aaneengesloten in Noordwijk hebben gewoond en binnen twee jaar na beëindiging van hun studie elders zich weer in Noordwijk willen vestigen, dan wel koopstarters die om andere redenen tot uiterlijk twee jaar na vertrek uit Noordwijk, ingaande uitschrijving woonadres GBA, terugkeren en in deze periode uitsluitend een huurwoning, zelfstandig of onzelfstandig, hebben bewoond of inwonend zijn geweest.
 2. in deze periode uitsluitend een huurwoning zelfstandig of onzelfstandig, hebben bewoond.
 3. of die op het moment van de aanvraag minimaal één jaar een zelfstandige huurwoning bewonen en deze verlaten.
 - b. Voor het verwerven van bestaande koopwoningen in de gemeente Noordwijk waarvan de verwervingskosten van de woning niet hoger zijn dan € 250.000,- (inclusief kosten koper en verbeterkosten tot maximaal 5% van de aankoopsom).
2. Het college is bevoegd het in het eerste lid onder b. genoemd bedrag aan te passen.

3. De aanvrager moet de woning waarvoor een VROM Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.

Hoofdstuk 4: Aanvraag en toekenning

Artikel 7

1. Huishoudens die, op grond van deze verordening, in aanmerking komen voor een VROM Starterslening kunnen bij het college om een op naam gesteld aanvraagformulier verzoeken.
2. Het College toetst of de in lid 1 bedoelde aanvrager(ster) voldoet aan de in artikel 6, lid 1 opgenomen criteria en sturen binnen 5 werkdagen na ontvangst van het verzoek het aanvraagformulier toe. Tegelijkertijd stuurt het college SVn een kopie van het voorblad van dit aanvraagformulier.
3. De verdere afhandeling vindt plaats conform de als bijlage opgenomen Gemeentelijke Uitvoeringsregels VROM Starterslening en de Productspecificaties VROM Starterslening die zijn vastgelegd in de SVn-informatiemap.

Hoofdstuk 5: Intrekken van de Starterslening

Artikel 8

1. Het college kan een toewijzingsbrief waarin wordt voorzien in de toekenning van een VROM Starterslening geheel of gedeeltelijk intrekken als:
 - a. er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en / of bepalingen;
 - b. de VROM Starterslening is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens.
2. Het College trekt een toewijzingsbrief in ieder geval in als de koopovereenkomst wordt ontbonden.
3. Bij de intrekking kan het college de contante waarde van het al genoten en / of toekomstige rentevoordeel geheel of gedeeltelijk (terug)vorderen, eventueel met de mogelijkheid van beslaglegging.
4. In geval van overtreding van de voorschriften in deze verordening de eigenaar verschoonbaar is, kan het college besluiten de bovengenoemde sancties geheel of gedeeltelijk achterwege te laten.

Hoofdstuk 6: Aflossing van de Starterslening

Artikel 9

1. Aflossingen worden verricht volgens het in de leningsovereenkomst met SVn bepaalde.
2. Extra aflossing op de VROM Starterslening is altijd en zonder boete mogelijk.
3. Bij verkoop van de woning wordt de restant schuld ineens en volledig afgelost.

Hoofdstuk 7: Hardheidsclausule, slot- en overgangsbepalingen

Artikel 10

Het College is bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

Artikel 11

Deze verordening wordt aangehaald als "Verordening VROM Startersregeling Noordwijk 2009".

Artikel 12

Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 november 2009.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Noordwijk in zijn openbare vergadering,
gehouden op 29 oktober 2009.

De griffier,

De voorzitter,