

Toelichting Stimuleringsregeling woningbouw Gemeente Haaren 2014, versie juli 2014

Inleiding

Voor u ligt de Stimuleringsregeling woningbouw gemeente Haaren 2014. Deze regeling is een uitwerking van het Initiatiefvoorstel ter facilitering van starters op de woningmarkt in Haaren. Dit voorstel van Samenwerking '95 en VVD werd door het College op 13 december 2011 aangenomen.

Starters krijgen moeilijk toegang tot de woningmarkt. Door deze regeling willen we de woningmarkt toegankelijker maken voor deze doelgroep. Eenvoudig en doeltreffend zijn de uitgangspunten voor deze regeling.

Woonvisie 2011-2015 'Jouw kruiwagen naar mooi wonen'

Op 7 juli 2011 stelde de gemeenteraad de Woonvisie 2011-2015 unaniem vast.

De Stimuleringsregeling woningbouw gemeente Haaren 2014 draagt bij aan het realiseren van de beleidsdoelstellingen uit deze visie.

We constateerden dat sprake is van een onevenwichtige samenstelling van de bevolking: minder jongeren en meer ouderen. Het huidige woningaanbod is niet in evenwicht. De gemeente Haaren heeft weinig goedkope en middeldure woningen, zowel huur als koop. Als je jong bent, een starter op de woningmarkt of een smalle beurs hebt, dan is er niet voldoende aanbod in onze gemeente. Daarom kennen we onder andere prioriteit toe aan de doelgroepen starters, jongeren en jonge gezinnen. Binnen deze doelgroepen krijgen één- en tweepersoonshuishoudens extra aandacht.

We werken hard aan het vergroten van het aanbod van goedkope en middeldure huur- en koopwoningen in de woningbouwplannen die we in voorbereiding hebben. Door **en** het aanbod te vergroten **en** een financiële bijdrage te verlenen, in de vorm van een renteloze lening, dragen we bij aan het toegankelijker maken van de woningmarkt voor starters.

Inhoud regeling

Artikel 1

Kern is het verstrekken van een renteloze lening ('bouwgrondlening') aan de eerste eigenaar-bewoner ter hoogte van maximaal 25% van de grondverwervingskosten van bouwgrond die in het bezit is of is geweest van de gemeente.

De grondverwervingskosten zijn de, door de gemeente, op basis van de gemeentelijke grondprijs, gehanteerde koopsom van de bouwgrond waarop een nieuwbouwwoning wordt gerealiseerd, inclusief BTW.

Gemeentepercelen die door een bouwer/ontwikkelaar worden bebouwd en doorgeleverd aan een bewoner ('ABC-constructie'), komen ook in aanmerking voor de bouwlening.

Artikel 2

Randvoorwaarde voor verstrekking van de bouwgrondlening, is dat het perceel maximaal 175 m2 groot mag zijn. De lening wordt uiterlijk bij verkoop van de woning terugbetaald.

Bij het verstrekken van een renteloze lening is op grond van de Successiewet alleen sprake van renteschenking als het gaat om een lening door een natuurlijke persoon aan een andere natuurlijke persoon. Hier is geen sprake van als een lening wordt verstrekt door de gemeente aan een natuurlijke persoon.

We beogen met name starters op de woningmarkt met deze regeling te faciliteren. De regeling beperkt zich echter niet tot die doelgroep. De maximale kaveloppervlakte van 175 m2 geldt namelijk als belangrijkste criterium. We stellen geen inkomens- en/of vermogenseisen. Ook stellen we geen eisen aan de besteding van de lening. Deze is dus niet gekoppeld aan bijvoorbeeld de hypotheek.

Artikel 3

Een aanvraag voor een bouwgrondlening vindt eenvoudig plaats met een beknopt aanvraagformulier, schriftelijk of via de gemeentelijke internetsite.

De Gemeentewinkel, hiervoor gemandateerd door het college, verzorgt het afwikkelingsproces, van beoordeling van de aanvraag, tot verstrekking van de bouwgrondlening.

Artikel 4

Het college behoudt zich het recht voor, in voorkomende gevallen, een besluit tot toekenning van een bouwgrondlening, in te trekken of een reeds verstrekt leningbedrag terug te vorderen.

Artikel 5

Naar oordeel van het college, kan, in bijzondere gevallen, worden afgeweken van de bepalingen uit de regeling. Hierbij valt te denken aan de bepaling over terugbetaling van het volledige leningbedrag ingeval van gedwongen verkoop van de woning.

Artikel 6

Na inwerkingtreding van de Stimuleringsregeling woningbouw Gemeente Haaren 2014, versie juli 2014, geldt de Stimuleringsregeling woningbouw Gemeente Haaren 2014 uitsluitend nog voor de bouwgrondleningen die op grond daarvan zijn afgesloten.