



Aan de raad

Samenvatting:

Door demografische ontwikkelingen en de economische crisis heeft ook de gemeente Hellendoorn te maken met een veranderde woningmarkt. Door de "REGELING GRONDUITGIFTE" te versoepelen kunnen we als gemeente beter inspelen op de nieuwe marktomstandigheden en is het voor geïnteresseerden eenvoudiger om bouwgrond te kopen van de gemeente Hellendoorn. De versoepeling heeft betrekking op de eisen die worden gesteld aan de sociale en economische binding. Naast deze inhoudelijke veranderingen, zijn er twee wijzigingen van administratieve aard, die nopen tot een tekstuele aanpassing van zowel de "REGELING GRONDUITGIFTE" als de "Verordening VROM Starterslening".

Opdracht:

Vanuit de Woonvisie 2012 Gemeente Hellendoorn en het collegebesluit van 11 december 2012 (12INT01343) over de "Voortgang woningbouwprogramma Gemeente Hellendoorn" bestaat de wens om waar mogelijk de woningmarkt te stimuleren. Een mogelijkheid is om de "REGELING GRONDUITGIFTE" te versoepelen.

Aanleiding:

1. Op 1 februari 2007 heeft u de "REGELING GRONDUITGIFTE" vastgesteld. Op 1 december 2007 is de "REGELING GRONDUITGIFTE" in overeenstemming gebracht met de "Legesverordening 2008". Het doel van de "REGELING GRONDUITGIFTE" is het verkrijgen van een actuele registratielijst met gegadigden. Jaarlijks vindt er een herregistratie plaats, waarbij gegadigden de keuze kunnen maken om op de registratielijst te blijven staan.
Door demografische ontwikkelingen en de economische crisis heeft de gemeente Hellendoorn te maken met veranderende marktomstandigheden. De huidige "REGELING GRONDUITGIFTE" speelt onvoldoende in op deze veranderende marktomstandigheden.
2. In de "Verordening VROM Starterslening" zijn sociale- en economische binding anders omschreven dan in de "REGELING GRONDUITGIFTE". Dit schept in voorkomende gevallen onduidelijkheid.
3. Aangezien het ministerie van VROM niet meer in deze hoedanigheid bestaat is de naam "VROM Starterslening" door Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) gewijzigd in "Starterslening". De "Verordening VROM Starterslening" is hier nog niet op aangepast.

Doelstelling:

1. De huidige "REGELING GRONDUITGIFTE" versoepelen om beter in te kunnen spelen op de huidige (woning)marktomstandigheden en het voor particulieren eenvoudiger te maken om bouwgrond te kunnen kopen van de gemeente Hellendoorn.
2. De omschrijving van de begrippen sociale- en economische binding in de "Verordening VROM Starterslening" in overeenstemming brengen met de omschrijvingen van deze begrippen in de "REGELING GRONDUITGIFTE" en hierbij geen onderscheid meer hanteren tussen enerzijds Nijverdal en Hellendoorn en anderzijds de overige kernen.



3. De "Verordening VROM Starterslening" actualiseren conform de wijzigingen door Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) om onduidelijkheden te voorkomen.

Mogelijke oplossingen:

Zie voorgestelde oplossingen.

Voorgestelde oplossingen:

1. De huidige "REGELING GRONDUITGIFTE" versoepelen en vast te stellen conform bijgaand besluit (13INT01031). De belangrijkste wijzigingen worden hierna omschreven.

De "REGELING GRONDUITGIFTE" is bestemd voor bouwgrond voor het bouwen van particuliere woningen.

- Voorgesteld wordt om de titel te wijzigen in "*REGELING GRONDUITGIFTE BOUWGROND particuliere woningen*" om onduidelijkheden te voorkomen.

Momenteel geldt voor de kernen Daarle, Daarlerveen, Haarle en Hellendoorn voorrang voor gegadigden die een sociale- of economische binding hebben met één van deze kernen. Voor Nijverdal geldt een sociale- of economische binding met onze gemeente en niet expliciet met de kern Nijverdal.

Omdat er in de huidige lokale woningmarkt geen krapte is, wordt voorgesteld om ook voor de kernen Daarle, Daarlerveen, Haarle en Hellendoorn een sociale- en of economische binding met de gemeente Hellendoorn te hanteren en de binding met expliciet de desbetreffende kern te laten vervallen. Dit geeft gegadigden meer keuzevrijheid in waar ze in onze gemeente kunnen gaan wonen en de verkoopkansen worden op deze manier vergroot.

- Voorgesteld wordt om de tekst onder I. UITGANGSPUNTEN te vervangen door:
 - *uitgifte van bouwgrond voor particuliere woningen vindt in beginsel uitsluitend plaats aan personen, die economisch of sociaal aan de gemeente Hellendoorn gebonden zijn.*

Het begrip **SOCIALE BINDING** is in de huidige "REGELING GRONDUITGIFTE" onderverdeeld in "indirecte binding" en "directe binding". Hiervoor zijn op provinciaal niveau geen standaard definities vastgesteld. Onze sociale bindingseisen hebben wij daarom vergeleken met onze buurgemeenten Twenterand, Wierden en Rijssen-Holten. Hiermee zijn wij tot de conclusie gekomen dat de sociale bindingseisen in onze gemeente erg streng zijn ten opzichte van Twenterand en Wierden en weinig ruimte bieden voor gegadigden die in een zekere vorm wel sociaal gebonden zijn aan onze gemeente. Overwogen is om de bindingseisen volledig te laten vervallen, maar om onze burgers toch een voorkeurspositie te kunnen geven, wordt voorgesteld om de sociale bindingseisen te versoepelen.

- Voorgesteld wordt om het begrip **SOCIALE BINDING** onder II BEGRIPSBEPALINGEN te vervangen door:

*Onder het begrip **SOCIALE BINDING** wordt het volgende verstaan. U bent sociaal gebonden aan de gemeente Hellendoorn, wanneer u:*

 1. *voorafgaand aan de uitgifte van de bouwgrond tenminste 1 jaar in de gemeente heeft gewoond (ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie) en daar op het moment van uitgifte nog steeds woont; of*
 2. *niet in de gemeente woont, maar u heeft er in het verleden minimaal 5 jaar onafgebroken gewoond;*
 3. *niet in de gemeente woont, maar familie heeft tot in de tweede graad¹ die in de gemeente Hellendoorn woont.*

¹ Iedereen heeft ouders; dit is de eerstegraadsfamilie. De andere kinderen van die ouders zijn broers en zussen. Dit zijn tweedegraads verwanten. De grootouders zijn eveneens familie in de tweede graad.

In voorkomende gevallen is contractueel vastgelegd dat een nieuwbouwproject geïnitieerd door een derde, in beginsel wordt aangeboden aan gegadigden die op de gemeentelijke registratielijst staan. Dit is onvoldoende beschreven in de huidige regeling.

- Voorgesteld wordt om onder 3. Richtlijnen registratie en uitgifte bouwterreinen sub g. te vervangen door:
 - g. In voorkomende gevallen zal de regeling ook worden toegepast op nieuwbouwprojecten die aangeboden worden door derden. Op het inschrijfformulier of herregistratieformulier dient door de inschrijver te worden aangegeven of toestemming wordt gegeven voor het doorgeven van persoonsgegevens aan ontwikkelaars/bouwers van deze nieuwbouwprojecten.*

De ervaring leert dat er – wanneer er geen krapte is op de woningmarkt – na uitgifte kavels onverkocht blijven. Dit is momenteel het geval in bijvoorbeeld Kruidenwijk Zuid. Voorgesteld wordt om de regeling zodanig aan te passen, dat het mogelijk is om de onverkochte kavels na uitgifte in de vrije verkoop aan te bieden en de bindingseisen los te laten.

- Voorgesteld wordt om onder 3. Richtlijnen registratie en uitgifte bouwterreinen sub h. toe te voegen.
 - h. Mochten er onvoldoende geregistreerde gegadigden zijn met een sociale-of economische binding die tot aankoop van een bouwterrein overgaan, dan zullen de resterende bouwterreinen in de vrije verkoop worden aangeboden. Voor de aankoop van deze resterende bouwterreinen is geen registratie en sociaal- of economische binding meer vereist.*

Met het aanpassen van de “REGELING GRONDUITGIFTE” kunnen wij enerzijds voldoen aan de verplichting vanuit de provincie Overijssel om voornamelijk te bouwen voor de lokale behoefte: gegadigden met een sociale- of economische binding genieten een voorkeurspositie bij de uitgifte van grond. Anderzijds biedt het ook de mogelijkheid om – na het aanbieden van de gronden aan gegadigden met een sociale- of economische binding - de kavels in de vrije markt aan te bieden.

2. De omschrijving van de begrippen sociale- en economische binding in de “Verordening VROM Starterslening” in overeenstemming brengen met de omschrijving van deze begrippen in de “REGELING GRONDUITGIFTE” en vast te stellen conform bijgaand voorstel (13INT01039).
- Voorgesteld wordt om de “Verordening Starterslening” aan te passen op de “REGELING GRONDUITGIFTE” door de tekst in Hoofdstuk 1, Artikel 1, sub f. aan te passen en te vervangen door:

“Sociale binding

 - 1. U bent sociaal gebonden aan de gemeente Hellendoorn als u minimaal 1 jaar in de gemeente heeft gewoond (ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie) en daar op het moment van de aanvraag nog steeds woont; of*
 - 2. U bent sociaal gebonden aan de gemeente Hellendoorn als u niet in deze gemeente woont, maar u heeft er in het verleden minimaal 5 jaar onafgebroken gewoond; of*
 - 3. U bent sociaal gebonden aan de gemeente Hellendoorn als u niet in deze gemeente woont, maar u heeft familie tot in de tweede graad die in de gemeente Hellendoorn woont.*

Economische binding:

U bent economisch gebonden als u uw inkomen hoofdzakelijk verdient met een baan of als zelfstandig ondernemer bij een instelling of onderneming in de gemeente Hellendoorn.”
3. De “Verordening VROM Starterslening” actualiseren conform de administratieve wijzigingen door Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten

(SVn) om onduidelijkheden te voorkomen en vast te stellen conform bijgaand besluit (13INT01039). De belangrijkste wijzigingen worden hierna omschreven.

(SVn draagt zorg voor de uitvoering van de startersregeling, hiertoe heeft onze gemeente een deelnemingsovereenkomst met SVn gesloten. SVn zorgt voor de administratie van startersleningen en beheert het 'Hellendoorn-fonds' waarin wij middelen hebben gestort voor het verstrekken van startersleningen. SVn is een onafhankelijke stichting zonder winstoogmerk.)

Aangezien het ministerie van VROM niet meer in deze hoedanigheid bestaat is de naam VROM Starterslening door SVn gewijzigd in Starterslening.

- Voorgesteld wordt om:
 - Waar in de huidige verordening "Verordening VROM Starterslening" staat, dit te vervangen door "Verordening Starterslening".
 - Waar in de huidige verordening "Gemeenterekening VROM Starterslening" staat, dit te vervangen door "Gemeenterekening Starterslening".

SVn heeft in haar informatiemap enkele definities gewijzigd. Voorgesteld wordt om deze wijzigingen op de volgende manier te wijzigen in de verordening:

- a. De tekst in Hoofdstuk 1, Artikel 1, sub d te vervangen door:
"Aanvrager: De aanstaande eigenaar die de aanvraag voor de starterslening doet. Ook aanvrager is de persoon die volgens de definitie van het huishouden tot dit huishouden behoort. Een aanvrager mag niet eerder een woning in bezit hebben gehad."
- b. De tekst in Hoofdstuk 1, Artikel 1, sub e te vervangen door:
"Huishouden: Het huishouden van de aanvrager, bestaande uit een natuurlijk persoon en zijn niet duurzaam gescheiden levende echtgenoot of geregistreerd partner, of degene(n) die met hem op de peildatum tenminste zes maanden een gezamenlijke huishouding voer(t)(en), niet zijnde kinderen of pleegkinderen. Is een (pleeg)kind mede-aanvrager, dan behoort deze wel tot het huishouden."
- c. De tekst in Hoofdstuk 2, Artikel 3, sub 2 wijzigen in: *"De Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening zoals door SVn vastgelegd in de SVn-informatiemap maken deel uit van deze verordening en zijn in de bijlage opgenomen (13INT01137)."*
- d. De tekst in Hoofdstuk 2, Artikel 3, toevoegen sub 3.: *"Op deze verordening zijn de door SVn vastgestelde productspecificaties Starterslening van toepassing."*
- e. De tekst in Hoofdstuk 3, Artikel 6, sub a. te vervangen door: *"met een sociale- of economische binding met de gemeente Hellendoorn"*.

Burger en overheidsparticipatie:

Niet van toepassing.

Communicatie:

Na publicatie wordt:

1. de folder "Bouwgrond kopen in de gemeente Hellendoorn" aangepast.
2. het aanvraagformulier starterslening aangepast.
3. de gemeentelijke website hierop aangepast.
4. SVn de aangepaste "Verordening VROM Starterslening" toegestuurd.

Effecten meten:

Het effect van de versoepeling van de "REGELING GRONDUITGIFTE BOUWGROND particuliere woningen" kan worden gemeten bij verkoop van gemeentelijke bouwgrond. Jaarlijks wordt de Commissie Grondgebied via de jaarrekening geïnformeerd.

Planning:

Na vaststelling en bekendmaking treden de gewijzigde "REGELING GRONDUITGIFTE BOUWGROND particuliere woningen" en de gewijzigde "Verordening Starterslening" in werking.

Concept Besluit:

Wij stellen u voor om:

1. de gewijzigde "REGELING GRONDUITGIFTE BOUWGROND particuliere woningen" vast te stellen conform bijgaand besluit.
2. de gewijzigde "Verordening Starterslening" vast te stellen conform bijgaand besluit.

Nijverdal, 23 april 2013

Burgemeester en Wethouders van Hellendoorn,

De secretaris,

H. Dijkstra MBA,

de burgemeester,

mevr. A.H. Raven BA,

Advies commissie(s):

De commissie Grondgebied stemt ermee in dat het voorstel als hamerstuk wordt voorgelegd aan de raad.

Nr. 13INT01033

Nijverdal, 18 juni 2013

Bijlagen:

13INT01031 – Ontwerp-besluit "REGELING GRONDUITGIFTE BOUWGROND particuliere woningen"

13INT01039 – Ontwerp-besluit "Verordening Starterslening"