



Amendement Raadsvoorstel tot duurzaam beschikbaar houden van betaalbare koopwoningen

De gemeenteraad van Maassluis in vergadering bijeen op dinsdag 29 september 2020,

Overwegende dat:

- Er niet alleen nu, maar ook in de toekomst behoefte is aan betaalbare koopwoningen;
- Erfpacht zonder nadere voorwaarden de woningen niet betaalbaar houdt voor de volgende generatie starters;
- Het juist de bedoeling van het raadsvoorstel is dat woningen duurzaam beschikbaar zijn en blijven voor starters;
- Winst maken voor de gemeente op de grondpositie niet een uitgangspunt moet zijn;
- Erfpacht wordt ingezet omdat dat een verruiming geeft in de leencapaciteit voor de starter;
- Er meer mogelijkheden zijn om de leencapaciteit te verruimen zoals: 0 op de meter woning (+25.000 euro leencapaciteit) of energie neutraal (+9.000 euro leencapaciteit);
- NHG elk jaar zijn normen aanpast uitgaande van een gemiddelde koopprijs van een woning en het niet wenselijk is dat deze starterswoningen daar boven komen;
- Doorstroming belangrijk is om zoveel mogelijk mensen een passende woning te kunnen bieden.

Spreekt als zijn mening uit dat:

- Er een prikkel moet zijn om door te stromen naar een andere woning als de financiële positie van de bewoner dat toelaat, zodat de woning weer beschikbaar komt voor de doelgroep waarvoor hij is gebouwd, namelijk de starter;
- Starten op de woningmarkt lastig is, maar eenmaal gestart een volgende woning makkelijker te verkrijgen is omdat er vermogen is opgebouwd in de stenen;
- Een winstdeling op de grondpositie binnen 10 jaar ten gunste van de gemeente, de doorstroming binnen 10 jaar tegenhoudt;
- De mogelijkheid om de woning te vergroten moet worden tegen gegaan omdat daarmee de woning duurder wordt en uit de prijsklasse van de starters doelgroep valt;

- De erfpachtcanon elke 5 jaar getoetst moet worden op inkomen en, bij gestegen inkomen, conform een vastgestelde staffel stijgt;
- De erfpachtcanon bij aanvang voor de starter weer in de laagste norm aanvangt;
- De woningen beschikbaar moeten zijn voor een vooraf vast gestelde lagere inkomensgroep.

Besluit:

Het besluit, behorend bij het raadsvoorstel tot duurzaam beschikbaar houden van betaalbare koopwoningen, onder de tweede bullit als volgt te wijzigen:

- Het college opdracht te geven een Maassluis model uit te werken door de mogelijkheid zoals vermeld bij model 1 nader af te wegen en op basis daarvan een definitief voorstel aan de raad aan te bieden met dien verstande dat:
 - In het definitieve voorstel wordt uitgegaan van een inkomensafhankelijk erfpachtcanon in plaats van de in model 1 genoemde winstdeling ten gunste van de gemeente;
 - Bij uitgifte in erfpacht de clause wordt opgenomen dat de woning, nu en in de toekomst, onder de NHG normen gefinancierd moet worden;
 - Het vergroten van de woning onmogelijk wordt gemaakt via ruimtelijke regelgeving en/of een daarop gerichte clause bij de uitgifte in erfpacht;
 - De woning gebouwd moet worden met het energielabel energie neutraal of 0 op de meter.
 - De woningen beschikbaar zijn voor de doelgroep met een maximaal inkomen van 1,5 keer modaal

En gaat over tot de orde van de dag.

D. Snoeck (VVD) C.M.P. 't Hart (CDA) J. Keijzer (PvdA) J. De Jong (D66)

T. Luijendijk (VSP Maassluis) D. Mulder (Maassluis Belang) J.J.M. Dolstra (Christen Unie)