

Raadsplein Velsen

KORT VERSLAG VAN SESSIE 2 VAN 23 JANUARI 2014

Onderwerp	Invoeren starterslening voor nieuwbouwwoningen IJmuiden	
Datum / nummer	23 januari 2014	Sessie 2
Voorzitter	H.B.E. Dreijer	
Griffie	S. Neeskens	
Aanwezige raadsleden	P.J. van Bodegraven, P. de Bruijn, M.M. Hillebrink, G.J. W. van der Hulst, M. Koedijker, L. Kwant, S. Meinema, A.M. van Ombergen-Vester	
Aanwezige steunfractieleden	B. Hageman, N. Korf, L. de Winter	
Aanwezige portefeuillehouder	R.G. te Beest	
Aanwezige ambtenaren / externe deskundigen	C. Beijer	

De voorzitter leidt het onderwerp kort in en geeft het woord aan de aanwezige fracties.

Mevrouw Koedijker (SP) is nog niet van gedachte veranderd. Het Raadsvoorstel zegt het al. Een starterslening overbrugt het verschil tussen de aankoopkosten van de woning en het bedrag dat de starter maximaal kan lenen bij een bank naar keuze volgens de actuele normen van NHG. Deze normen zijn er niet voor niets. Mensen moeten in bescherming worden genomen dat ze niet te veel lenen. Starterleningen drijven de prijs op. Door de sl wordt de totale hypotheek hoger. Zij is erg verbaasd over de genoemde positieve argumenten van sl. Het gaat hier ook maar om 60 huizen. De fractie ziet meer heil in het bouwen van betaalbare huizen of goedkopere nieuwbouw. Zij is ook voorstander van duurzamer wonen.

De heer Van der Hulst (CDA) geeft aan dat de sl een zeer bruikbaar middel is om de woningmarkt toegankelijker te maken. Maar de woningmarkt in Velsen is van dien aard dat er voldoende goedkope woningen zijn om starters toegang tot de woningmarkt te bieden. De voorkeur van de fractie gaat uit naar het toepassen van sl om de woningmarkt te stimuleren. Het is een belangrijk punt of het nieuwbouw of bestaande bouw moet betreffen. Net als alleen IJmuiden of heel Velsen en wel of niet alleen de inwoners van Velsen. Hierover ontvangt hij graag een toelichting van de wethouder.

De heer Korf (Velsen Lokaal) is duidelijk voor startersleningen. Vorig jaar heeft de fractie bij de perspectiefnota twee amendementen hierover ingebracht. In de aangenomen motie over startersleningen staat niets over of het moet gaan om Alleen IJmuiden of heel Velsen, bestaande bouw of nieuwbouw. De kans bestaat dat je bij nieuwbouw zo de prijs kunstmatig omhoog brengt. Welke nieuwbouw projecten zijn er bestemd voor het komende jaar? Dus waarom alleen IJmuiden en waarom alleen nieuwbouw? Dit is te beperkt.

De heer Kwant (LGV) is voor startersleningen. In Velsen zijn er al voldoende sociale huurwoningen. Als een jongere net boven de 34.000 EUR verdient komt hij niet in aanmerking voor sociale huur maar ook niet in aanmerking voor een hypotheek dan is dit een prachtig middel. Het geldt voor woningen tot 220.000 eur. Het is goed hoe het college het heeft geregeld en er zijn inderdaad risico's. Het gaat er om dat de woningbouw uit het slop wordt gehaald ook al is het kleinschalig. Er zijn ook woningcorporaties die startersleningen geven. De fractie is er voorstander van om het uit te breiden naar heel Velsen. Na de evaluatie kan het eventueel ook gaan gelden voor bestaande bouw. Hoe eerder dit van start gaat hoe beter.

Mevrouw Van Bodegraven (PvdA) is content dat er nu een voorstel voorligt. Er is één punt wat uit de regeling moet, namelijk de leeftijdsgrens van 45 jaar. Zij heeft het idee dat bij de evaluatie zal blijken dat alleen nieuwbouw het doel niet bereikt. Het moet ook gaan gelden voor bestaande bouw. Het is belangrijk om zo snel mogelijk te beginnen. De eisen van duurzaamheid kunnen eventueel ook meegenomen worden na de evaluatie. Gemengde buurten zijn ook belangrijk voor de fractie.

De heer Hageman (VVD) geeft aan dat de fractie van het begin af aan niet enthousiast is over startersleningen en zit liever dat de woningmarkt met rust gelaten wordt en de prijzen niet kunstmatig hoog gehouden worden. Van dit raadsvoorstel met alle risico's en keerzijden wordt de fractie niet warm van. Het is een risico indien het alleen geldt voor nieuwbouw en het is ook vervelend voor mensen die al eerder een huis hebben gekocht. Aan de ene kant help je een groep maar anderzijds benadeel je een groep. Er zijn voldoende betaalbare huizen. Wat gebeurt er als men de startersleningen niet kan terug betalen. Na dit stuk ziet de fractie alleen maar meer nadelen. De fractie heeft eventueel voorkeur voor een alternatief.

De heer de Winter (ChristenUnie) is in principe voor startersleningen. Het doel van startersleningen is om doorstroming te bevorderen en het vlottrekken van de woningmarkt. Maar het gaat hier wel om mensen. Mensen kunnen bij de bank een maximum lenen en dat is niet voor niks. Na drie jaar is er een inkomenstoets. Het kan dan zijn dat er een nullijn is. Dat is een risico. De NHG is weer scherper gesteld en de prijzen van bestaande huizen daalt nog steeds. Na één jaar wordt er geëvalueerd. Dat is wel kort maar kijk dan ook naar bestaande bouw en andere kernen. Hij heeft nog enkele vragen. Wie betaalt de kosten voor de hertoetsing elke drie jaar? Geldt de starterslening als een tweede hypotheek? En bij wie ligt de opzet en het beheer van het revolverend fonds?

De heer Hillebrink (D66Velsen) geeft aan dat er al een hoop gezegd is over de startersleningen. Hij heeft nog een paar vragen. Waarom is er de leeftijdsgrens van 45 jaar? Komen starters van buiten Velsen in aanmerking? In het raadsvoorstel zit het risico dat de gemeente de lasten niet volledig terug ontvangt, welke dwang mogelijkheden zijn er of kunnen er ontwikkeld worden?

Het woord is aan de wethouder de heer Te Beest. Hij geeft aan dat de genoemde voors- en tegens beiden hout snijden. In algemene zin moet men zich afvragen of het zin heeft om in te grijpen in de woningmarkt. En dan komt de vraag of het moet gaan om bestaande bouw of nieuwbouw. Er is een beperkt budget, het gaat om 20 woningen per jaar. Degene die tegen startersleningen zijn hebben het makkelijk. Degenen die voor zijn hebben nog een hoop keuzes te maken. Namelijk bestaande

bouw of nieuwbouw, IJmuiden of heel Velsen. Met een budget van 1,2 miljoen kan niet de gehele woningmarkt beïnvloedt worden. Er is ook gekeken naar de Visie op Velsen 2025. De focus ligt daar op het ontwikkelen van IJmuiden als stad. De leeftijdsgrens van 45 is arbitrair maar is wel een plafond. Het doel is verjonging. Na een jaar wordt er geëvalueerd en dan kan er gekeken worden of de leeftijdsgrens een probleem vormt.

Het komende jaar komt er schot in meerdere locaties, bijvoorbeeld Oud-IJmuiden, het Stadspark, de KPN-locatie en Binnenhaven. Hij denkt maximaal effect te behalen om te kiezen voor alleen IJmuiden. Het is nu niet verstandig om vandaag dwangsmiddelen te bespreken. Er zitten risico's aan startersleningen maar de gemeente wil hen niet het vel over de neus trekken. De wethouder weet niet precies wie de kosten voor hertoetsing dient te betalen. Het klopt dat startersleningen als een tweede hypotheek gelden en er kosten bij de notaris gemaakt moeten worden. Het beheer verloopt via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) Hij staat ook open voor starters van buiten Velsen.

Mevrouw van Bodegraven benadrukt nogmaals haar standpunt over de leeftijdsgrens van 45 jaar. Dit moet eruit gehaald worden. Vele fracties ondersteunen dit en/of bespreken het nog in de fractie.

De voorzitter inventariseert bij de aanwezige fracties en concludeert dat het voorstel besluitrijp is met debat.