

Beleidsregels voor duurzaam betaalbare koopwoningen Maassluis 2021

De raad van de gemeente Maassluis

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 november 2021

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

onder voorbehoud van goedkeuring door NHG en Belastingdienst;

besluit:

vast te stellen de volgende:

Beleidsregels voor duurzaam betaalbare koopwoningen Maassluis 2021

Beleidsregel 1

De doelgroep voor de duurzaam betaalbare koopwoning als volgt te definiëren:

- Huishoudens met een huishoudinkomen van modaal tot 1,5 * modaal
- Het huishoudinkomen is het inkomen dat volgens de normen van NHG beschikbaar is voor de financiering van de woning)
- Aanpassingen in de NHG-normering jaarlijks te volgen.
- Het modaal inkomen voor 2020 conform de CBS-raming vast te stellen op € 36.500
- Het College van B&W te machtigen het modaal inkomen jaarlijks te indexeren met de door het CBS gepubliceerde index voor het derde kwartaal van het jaar voor Cao-lonen contractuele loonkosten en arbeidsduur

Beleidsregel 2

Een duurzaam betaalbare koopwoning als volgt te definiëren:

- Een woning met een energieprestatie neutraal (Epc=0) of Nul-op-de-meter (NOM)
- Een woning waarvan de koopprijs v.o.n. niet hoger is dan 265.000 (energieneutraal) en € 275.000 (NOM) prijspeil 2021
- Het College van B&W te machtigen de prijs jaarlijks aan te passen met het percentage dat wordt gehanteerd door de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) voor de aanpassing van de maximale kostengrens
- Het College van B&W te machtigen bij aanpassing van de normen van NHG voor de berekening van de financieringslast bij woningen met een energieprestatie neutraal (Epc=0) of Nul-op-de-meter (NOM) deze aanpassing te volgen.

Beleidsregel 3

De realisatie van duurzaam betaalbare koopwoningen vorm te geven door als gemeente afspraken te maken met bouwende partijen tot de realisatie van duurzaam betaalbare koopwoningen waarbij:

- de grond wordt uitgegeven in voortdurende erfpacht en de mogelijkheid tot afkoop van de erfpacht wordt uitgesloten;
- het canonpercentage bij aanvang van de uitgifte in het jaar 2022 wordt vastgesteld op 1,75 -2% waarbij de 2% geldt voor kavelprijzen lager dan 60.000 excl. btw ;
- dit percentage in de eerstvolgende 9 jaar niet wordt gewijzigd en in het 10e jaar wordt aangepast aan het dan geldende rentepercentage zoals benoemd onder 3 d);
- het College van B&W te machtigen voor nieuwe uitgiftes dit canonpercentage jaarlijks aan te passen door bij de aanpassing de mutatie in de gemeentelijk gehanteerde omslagrente en de indexering van de administratiekosten te volgen echter het canonpercentage nooit lager dan 0,5% vast te stellen.

Beleidsregel 4

Als onderdeel van de onder beleidsregel 3 genoemde te realiseren duurzaam betaalbare koopwoningen een kortingssystematiek te introduceren bestaande uit de volgende elementen:

- voor de te realiseren woning wordt voorafgaand aan realisatie een marktwaarde vastgesteld door het College van B&W dat daartoe een beëdigd taxateur raadpleegt;
- een korting op de marktwaarde van de opstal wordt verleend door de bouwende partij;

- c) de gemeente in geval 4 e) of de bouwende partij in geval 4 f) een evenredige korting op de grondwaarde toepast;
- d) onderdeel van de waardebepaling is dat de waarde voor elk van de drie samenstellende onderdelen: grondwaarde, opstalwaarde en korting wordt bepaald, elk voor een percentage van de marktwaarde;
- e) als de grond voor deze woningen in gemeente-eigendom is deze wordt uitgegeven in erfpacht tegen de bij 4 d) vastgestelde grondwaarde aan de doelgroep genoemd onder beleidsregel 1;
- f) als de grond voor deze woningen geen gemeente-eigendom is, de gemeente de grond bereid is over te nemen van de ontwikkelaar voor de onder art. 4 d) vastgestelde grondwaarde en deze grond wordt uitgegeven in erfpacht aan de doelgroep genoemd onder 1);
- g) de opstal door de bouwende partij tegen de bij 4 d) genoemde opstalwaarde aan de doelgroep genoemd onder beleidsregel 1 wordt verkocht.

Beleidsregel 5

Voor nieuwbouwprojecten voor duurzame koopwoningen aan de koper uit de doelgroep zo nodig een starterslening te verstrekken conform de gemeentelijke verordening starterslening)

Beleidsregel 6

Het behoud van de duurzaam betaalbare koopwoningen vorm te geven door in de overeenkomst tot uitgifte van de grond in erfpacht het volgende vast te leggen:

- a) De voorwaarden voor gronduitgifte in voortdurende erfpacht als genoemd onder beleidsregel 3
- b) Het canonpercentage te verhogen met een factor 2 in het jaar nadat gebleken is dat op de starterslening de volledige rente en aflossing wordt betaald, of de starterslening volledig is afgelost, en gebleken is dat het huishoudinkomen als gedefinieerd onder beleidsregel 1 hoger is dan 1,5 maal het modaal inkomen.
- c) De mogelijkheid te creëren tot het aanvragen van een hertoets en terugdraaien van de canonverhoging indien het huishoudinkomen terugvalt tot onder 1,5 maal modaal
- d) Het canonpercentage voor de doelgroep te presenteren als een korting op de marktrente welke korting vervalt als het inkomen van de deelnemer hoger is.

Beleidsregel 7

Teneinde te bevorderen dat de woning bij verkoop wordt verkocht aan de doelgroep in de overeenkomst tot uitgifte van de grond in erfpacht de volgende werkwijze vast te leggen:

- a) het voornemen tot verkoop dient de bewoner/eigenaar te melden aan de gemeente waarop de gemeente een aantal onafhankelijke taxateurs aanwijst ter bepaling van de marktwaarde;
- b) de verkoper laat één van de door de gemeente aangewezen onafhankelijk taxateurs de marktwaarde (vrije verkoopwaarde) bepalen en meldt deze waardevaststelling bij de gemeente)
- c) de gemeente deelt de verkoper mee in te stemmen met deze waarde en wat conform de vastgelegde percentages bij de eerste erfpachtuitgifte de absolute waardes voor opstal en grond zijn en dat voor deze bedragen de verkoper de woning aan een koper uit de doelgroep mag overdragen.
- d) de gemeente draagt gegadigden voor uit de wachtlijst met gegadigden voor een duurzaam betaalbare koopwoning die de gemeente bijhoudt
- e) zodra de verkoper een kandidaat-koper heeft gevonden controleert de gemeente of deze qua inkomen deel uit maakt van de doelgroep. Indien het inkomen van de nieuwe koper onvoldoende is voor volledige financiering van de opstal verstrekt de gemeente conform de vigerende verordening een starterslening aan de nieuwe koper;
- f) indien de kandidaat-koper blijkt de woning te kunnen financieren informeert de gemeente de kandidaat-koper en verkoper dat zij bereid is tot een nieuwe erfpachtovereenkomst met de kandidaat-koper waarbij de afgesproken prijzen en percentages worden vastgelegd;
- g) indien blijkt dat onverhoopt geen koper uit de doelgroep wordt gevonden is de verkoper vrij deze buiten de doelgroep te verkopen en is de gemeente bereid tot een nieuwe erfpachtovereenkomst met de kandidaat-koper waarbij de afgesproken prijzen en percentages worden vastgelegd)

Beleidsregel 8

Het College te machtigen om per project de besluiten als genoemd onder beleidsregel 1 tot en met beleidsregel 7 uit te werken en vast te leggen in een overeenkomst tot het vestigen van een recht van erfpacht welke aangegaan wordt met de deelnemers die een woning kopen.

Beleidsregel 9

Het College van B&W te machtigen de incasso en inkomenscontrole door het SVN uit te doen voeren.

Beleidsregel 10

Hardheidsclausule

Het college kan beleidsregel 6 en 7 buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voorzover toepassing gelet op het belang van de aanvrager leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard)

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de gemeenteraad d.d. 14 december 2021

*De griffier,
mr. R. van der Hoek*

*De voorzitter,
dr. T.J. Haan*