

Van: PvdA Maassluis
Aan: college van B&W Maassluis
Datum: 21 augustus 2017
Betreft: vragen over meer betaalbare en duurzame woningen

Geacht college,

De PvdA vindt dat alle inwoners van Maassluis goed moeten kunnen wonen. Of je nu jong of oud bent, starter of doorstromer, of je alleenstaand bent of een groot gezin hebt en of je huurt of koopt. Dit betekent dat we blijven werken aan gemengde wijken met kwalitatief goede woningen, betaalbare huizen voor ieder inkomen. Bij de herstructureringen of nieuwbouwprojecten strijden we als PvdA in Maassluis altijd voor voldoende aanbod van sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen, zodat alle inwoners een goede woonruimte kunnen vinden.

Onlangs bracht het Rijk het rapport 'de staat van de volkshuisvesting' uit¹ en bracht het CBS nieuwe cijfers naar buiten over de woningmarkt²: door de lage hypotheekrente en uitgestelde vraag vanuit de crisis gaan de huizenprijzen weer fors omhoog. Ook in Maassluis zien we dat de verkopen aantrekken: woningen worden sneller verkocht en voor hogere bedragen. Dat brengt ook de problemen terug van voor de crisis, zoals dat door de stijgende prijzen van koopwoningen het voor starters moeilijker wordt om betaalbare woningen te vinden. Landelijk melden de makelaars alweer een afname van de verkopen, niet vanwege een dalende vraag, maar omdat het aantal betaalbare woningen afneemt³.

De experts en Rijksoverheid pleiten dan ook voor de bouw van meer woningen, met ook een flink aandeel sociale huurwoningen. In Maassluis hebben we daarvoor een uitstekende uitgangspositie: de projecten op Balkon, in de Burgemeesterswijk, in Wilgenrijk en in Sluispolder West zijn al in ontwikkeling en kunnen inhaken op de groeiende vraag naar woningen. In de prestatieafspraken tussen de gemeente, VBBM en Maasdelta over de volkshuisvesting is afgesproken dat er extra sociale huurwoningen zullen worden gerealiseerd, zodat tegenover de sloop van oudere woningen er netto niet minder woningen komen.

De PvdA Maassluis stelt daarom de volgende vragen:

1. Er ligt een grote opdracht voor gemeenten om meer woningen te bouwen om aan de grote vraag te voldoen. Gelukkig hebben we in Maassluis een paar mooie projecten in aanbouw (nieuwbouw en herstructurering), waarin woningen voor alle doelgroepen zijn voorzien. Ziet u mogelijkheid om die nieuwbouwplannen te versnellen?
2. Kunt u de goedkopere (huur en koop) woningen in de genoemde projecten aanjagen en/of naar voren halen in de tijd, ook gelet op prestatieafspraken en de woningen die worden gesloopt en waarvan de bewoner met urgentie naar andere woningen moeten?

¹ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2017/05/01/rapport-%E2%80%9Cstaat-van-de-volkshuisvesting-2017%E2%80%9D>

² <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2017/29/koopwoningen-8-procent-duurder> en <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2017/34/koopwoningen-bijna-8-procent-duurder>

³ <https://www.nvm.nl/actueel/persberichten/2017/20170413cijfers2017q1>

3. Heeft u recent inzicht in het verloop in de huurwoningen in Maassluis? Wat zijn de wachtlijsten voor diverse type huurwoningen en hoeveel huurwoningen zijn er boven de norm van de sociale huur?
4. Kunt u in een tabel weergeven hoe het met de uitvoering van de gemaakte afspraken over betaalbare woningen in de projecten (Burgemeesterswijk is 40% sociale huur, Wilgenrijk 25% goedkope woningen (mix van sociale huur en goedkope koop) op het Balkon 25% en bij het nog te ontwikkelen terrein de Kade 33% sociale woningbouw) staat?
5. Ziet u mogelijkheden om langdurig leegstaande bedrijfspanden (bijvoorbeeld ABN-AMRO en het Fair Lady pand) om te laten bouwen tot woningen?
6. Eerder stelden wij vragen over de sloop en nieuwbouw van de Roemer Vissscherstraat, de Jacob Catstraat en de Constantijn Huygensstraat. Van bewoners krijgen we gemengde signalen over de voortgang. Hoe staat het met de uitvoering van die plannen? Klopt het dat leegkomende woningen in de Vliet worden gebruikt als wisselwoning voor bewoners van die woningen? Zo ja, kunt bij Maasdelta aandringen dat bij het toewijzen van woningen in de Vliet rekening wordt gehouden met de senioren die daar wonen?
7. In de Burgemeesterswijk is mede op aandringen van de PvdA de constructie van het maatschappelijk gebonden eigendom (MGE) toegepast, waarbij de woningen worden teruggekocht door Maasdelta en winst of verlies worden verdeeld tussen eigenaar en ontwikkelaar. Kunt u ons daarover rapporteren? Hoeveel woningen zijn terug verkocht aan de corporatie, hoeveel met verlies en hoeveel met winst? Heeft u met Maasdelta plannen om deze manier om woningen duurzaam betaalbaar te houden in andere projecten toe te passen?
8. Kunt u een overzicht opstellen over het gebruik van de startersleningen in Maassluis? Hoeveel startersleningen zijn er verstrekt in de afgelopen jaren gemaakt? Verloopt het aflossen en daarmee het weer vullen van het revolverende fonds goed? Hoe is de belangstelling daarvoor en in hoeverre is die ook van buiten de eigen stad?
9. Kunt u een inhoudelijke reactie geven op het rapport van de klimaatmonitor en artikel in de Cobouw⁴? Zo weten we dat veel particuliere eigenaren niet hebben gereageerd op de brief met het voorlopig energielabel, terwijl velen wel degelijk hebben geïnvesteerd in duurzame maatregelen (dubbel glas, HR+ CV ketel, isolatie en zonnepanelen). Daarnaast heeft Maasdelta fors geïnvesteerd in verduurzaming van haar woningen. Kunt u aangeven hoeveel woningen zijn verbeterd, naar welk niveau, hoeveel er nog op de planning staan en hoe de lasten voor de huurders zich na enige jaren hebben ontwikkeld?
10. Welke mogelijkheden ziet u nog om particuliere woningeigenaren te stimuleren duurzame maatregelen (isolatie, zonnepanelen en energiebesparing) en die ook te registreren via het energielabel?
11. In Sluispolder West zijn onlangs nu 'nul op de meter woningen' gebouwd door Maasdelta, dat juichen wij toe! In het rapport 'nieuwbouw sociale huurwoningen' staat dat 25% van de nieuw gebouwde sociale huurwoningen duurzamer is dan via het bouwbesluit verplicht. Hoe veel nieuwbouw woningen boven de wettelijke norm zijn er in Maassluis gebouwd? Welke mogelijkheden ziet u om ook de projectontwikkelaars te stimuleren om 'nul op de meter' woningen te bouwen of in ieder geval duurzamer dan het bouwbesluit?

⁴ <https://www.cobouw.nl/woningbouw/nieuws/2017/7/rijswijk-heeft-slechtst-geisoleerde-woningen-101250873>

