

Hof van Tholen 2
4691 DZ Tholen
Postbus 51
4690 AB Tholen
telefoon: (0166) 66 82 00
telefax: (0166) 66 35 53
bank: BNG 28.50.08.315

Aan: de raad van de gemeente Tholen

Van: burgemeester en wethouders van de gemeente Tholen

Betreft: voorstel verlaging grondprijs voor de bouw van starterskoopwoningen

Datum: 1 juli 2008

CC:

Geachte raad,

Op 2 juni 2008 besloten wij u een voorstel te doen tot aanpassing van de bouwgrondprijs voor de bouw van starterswoningen aan de wethouder C.J. Moerlandstraat te Stavenisse. Dit voorstel is onderwerp van bespreking geweest in de vergadering van de commissie Ruimte van maandag 23 juni 2008. Uit de discussie bleek dat de commissie in beginsel in kan stemmen met het voorstel. Van verschillende kanten werd echter wel gevraagd waarom ons college aan deze grondprijsverlaging geen anti-speculatiebeding koppelt. Als een eigenaar/bewoner bijvoorbeeld na een jaar de woning al weer doorverkoopt steekt die bewoner de grondprijsverlaging in zijn zak en dat kan niet de bedoeling zijn.

Voor Stavenisse is door ons niet voorgesteld om aan de grondprijsverlaging een anti-speculatiebeding te koppelen omdat er sprake is van een relatief geringe verlaging (van € 165,00 naar € 150,00 ex BTW). Echter, in andere situaties (bijvoorbeeld in Stadszicht II) kan dit verschil (veel) groter worden.

Naar aanleiding van de vraag uit de commissie Ruimte hebben wij ons eerdere standpunt heroverwogen. Wij hebben geen bezwaren tegen het alsnog opnemen van een anti-speculatiebeding bij grondverkoop voor starterswoningen waarbij de bouwgrondprijs wordt verlaagd. Daarbij stellen wij voor uit te gaan van een periode van eventuele terugbetaling van 5 jaar (het 1^e jaar 100%, 2^e jaar 80%, 3^e jaar 60%, 4^e jaar 40%, 5^e jaar 20% en na 5^e jaar niets meer). Een en ander geldt uitsluitend voor de eerste eigenaar/bewoner. Immers, bij een volgende eigenaar/bewoner is er al afgerekend met de gemeente.

Naar onze mening wordt met het bovenstaande goed rekening gehouden met de opmerkingen uit de commissie Ruimte. Bewust is er niet voor gekozen om ook nog een jaarlijkse indexering op de grondprijs los te laten omdat we dat bij verkoop voor de volle prijs ook niet doen. Ook daar is de winst door waardeinstijging direct voor de eigenaar/bewoner en we willen hierin graag één lijn trekken.

Gezien het vorenstaande doen wij u hierbij een gewijzigd raadsbesluit toekomen waarin alsnog het anti-speculatiebeding als voorwaarde voor verlaging van de bouwgrondprijs is opgenomen. Korthedshalve verwijs ik u naar bijgevoegd raadsbesluit.

Tenslotte merken wij nog op dat er in het kader van het verstrekken van startersleningen geen beperkende bepalingen worden opgenomen voor wat betreft de doorverkoop van woningen. Feit is dat dan de lening afgelost moet worden, waarmee de transactie tussen de starter en de geldverstrekker ten einde is.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Tholen.