

Dorpsraad Moergestel
p/a Raadhuisstraat 28
5066 AP Moergestel

College van Burgemeester en Wethouders Oisterwijk
Gemeenteraad van Oisterwijk
Postbus10101
5060 GA Oisterwijk.

- Betreft: Reactie voorstel Starterslening Raadsvoorstelnr. 21-02

Moergestel, 25 februari 2021

Geacht(e) College en Raad van Oisterwijk,

Met belangstelling heeft de Dorpsraad Moergestel kennis genomen van het voorstel aangaande de Starterslening. (Raadsvoorstelnr. 21-02. Graag maakt de Dorpsraad gebruik van de mogelijkheid haar steentje bij te dragen aan de discussie.

Voordat wij inhoudelijk reageren willen we hierbij kenbaar maken dat uit de enquête die de Dorpsraad eind 2020 heeft gehouden een overtuigende meerderheid (73%) heeft aangegeven prioriteit te geven aan het bouwen voor jongeren/starters. Moergestel maakt zich grote zorgen over de onbalans die is ontstaan in de leeftijdsopbouw en de gevolgen die dit voor de gemeenschap met zich meebrengt. Het is dan ook echt noodzaak om zo snel mogelijk bouwplannen voor jongeren te ontwikkelen.

Dan op de inhoud:

Elk initiatief dat genomen wordt om jongeren en/of starters een betere uitgangspositie te geven op de woningmarkt juichen wij toe. Wel zal gekeken moeten worden of door de initiatieven ook het beoogde doel bereikt zal gaan worden. Toegespitst op de Moergestelse woningmarkt betwijfelen wij dit ten zeerste om de volgende redenen:

1. Op het moment van dit schrijven staan er twee huizen op de woningsite Funda die in de categorie vallen (tot max. € 325.000,-). Beide huizen zijn verkocht. Onduidelijk is natuurlijk of er overboden is, hetgeen tegenwoordig normaal is. Er zijn gevallen bekend van een overbieding van € 64.000,- op een woning van € 300.000,-.


2. De in het voorstel genoemde maximumprijs is de NHG-grens van € 325.000,-. Deze grens wordt doorgaans bepaald door de gemiddelde koopsom op 1 juli te nemen van een bepaald jaar en dan het jaar erop op 1 januari die grens aan te houden.
De € 325.000,- is dan de gemiddelde koopsom (dus niet de vraagprijs, maar de transactieprijs) van een huis in heel Nederland. Dit is een dwaze stelling. De gemeente Oisterwijk heeft een bovengemiddeld hoge onroerendgoedprijs. In Oisterwijk staat er misschien een enkele woning voor deze prijs te koop. In Moergestel is het aanbod in die prijsklasse nihil (zie punt 1).
3. In het voorstel staat in de inleiding te lezen dat koopstarters het moeilijk hebben door de volgende oorzaken: "Oorzaken liggen o.a. in toegenomen concurrentie, aangescherpte hypotheeknormen en flexibele arbeidscontracten". Er is echter nog een argument en dat is zeker niet het minste: er is géén duidelijk woonbeleid. Er moet meer gebouwd worden. Het landelijk tekort aan woningen ligt momenteel op 330.000 huizen, gevolg van rijks-, provinciaal- en gemeentebesluit. Meer bouwen is hiervoor de enige duurzame oplossing.
4. De starterslening wordt afgesloten voor een periode van 30 jaar, waarbij het rentetarief uitstijgt boven de thans geldende hypotheekrente. Daarnaast betaal je voor het afsluiten van een starterslening apart notariskosten (ongeveer € 1000,-) en het afsluiten kost ook nog eens extra geld (€ 750,-). De starter komt dus voor extra kosten te staan.
5. Voorbeeld: In de praktijk kan een persoon ca. 4,5x zijn bruto jaarinkomen (incl. vakantiegeld) financieren. Dat betekent dat je voor een huis van € 325.000,- een gezamenlijk bruto jaarinkomen moet hebben van € 72.222,-.
Voor starters en jongeren zal dit niet vaak zijn weggelegd. Bij een koppel wordt het € 36.111,- per persoon. Starters zijn doorgaans jonger en verdienen doorgaans minder.
6. Het argument om in 2015 te stoppen met starterslening geldt nu zelfs in versterkte mate, met onzekerheid over de ontwikkelingen als gevolg van de coronacrisis. Dit staat nog los van de ontwikkelingen van de prijzen op de huizenmarkt en de renteontwikkelingen. Het wordt weliswaar mogelijk meer te lenen, maar bij een stijging van de rente op de hypotheek zal er ook aanmerkelijk meer betaald moeten worden.

Uit voorgaande argumenten mag opgemaakt worden dat de Dorpsraad kritisch staat tegenover de starterslening. Alhoewel het in eerste aanleg een sympathiek initiatief is zal er in de praktijk, gespitst op Moergestel, niet of nauwelijks gebruik van gemaakt (kunnen) worden. Het instrument kan ter overbrugging tot er daadwerkelijk gebouwd gaat worden een rol spelen om de huidige starters te ondersteunen. Dat neemt niet weg dat de gemeente onverminderd moet inzetten op nieuwbouw en zo snel mogelijk moet beginnen met het ontwikkelen van o.a. Oostelvoortjes 2. Er kan niet langer gewacht worden.

De Dorpsraad wil ook dringend de aandacht vestigen op voldoende betaalbare sociale huurwoningen, omdat het voor een aantal jongeren (nog) niet haalbaar is om een woning aan te kopen.

Tot slot: bij het bouwen van betaalbare koopwoningen zullen voorwaarden afgesproken moeten worden om te voorkomen dat er op korte termijn veel winst op wordt gemaakt. Voorbeelden hieromtrent van andere gemeenten zijn er te over.

Namens de Dorpsraad Moergestel


W.P.B.M. Oerlemans
Voorzitter Dorpsraad Moergestel