

Voorzitter,

Tijdens het raadsplein van vorige week donderdag 4-3 is het agendapunt: Startersleningen behandeld.

Een sympathiek voorstel vond het CDA. Maar wij vragen ons af of je de problemen daarmee oplost. Het tekort aan woningen en met name betaalbare woningen voor zowel jong en oud pak je niet aan.

Voorzitter,

In de inleiding van het raadsvoorstel wordt genoemd dat koopstarters het moeilijk hebben. Het voorstel wijst daarvoor de volgende oorzaken aan : De toegenomen vraag op de woningmarkt, de aangescherpte hypotheeknormen en de flexibele arbeidscontracten". Maar één ding is niet genoemd en dat is het aanbod aan woningen. En vanuit de economie weten we dat een toenemende vraag bij eenzelfde aanbod leidt tot een stijgende prijs. Welnu dat is precies wat we zien gebeuren. Het creëren van een passend aanbod aan woonruimte middels grondbeleid, en andere instrumenten is een taak voor de overheden, zowel landelijk, provinciaal, en lokaal. Concreet moet er meer gebouwd worden. Dat is de oplossing. Een starterslening is een koopsubsidie en kan een bijdrage leveren aan de oplossing van het probleem. Maar wel pas als er voldoende passende woningen.

Dit alles heb ik ook in het raadsplein van vorige week donderdag besproken en de portefeuille houder gaf daarin ook aan dat er meer gebouwd moet worden. Pas als er een aanbod is van woningen voor een wat smallere beurs, heeft het nut om een starterslening ter beschikking te stellen.

Voorzitter, ik heb toen aangegeven dat ik graag mee denk aan oplossingen en in gesprek ga met de portefeuille houder omtrent de startersleningen!

Daarnaast heb ik ook onderzoek gedaan naar de financiële mogelijkheden voor starters en het aanbod van woningen in Oisterwijk. . Hiervoor ben ik uitgegaan van de mediaan inkomens volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek afhankelijk van de leeftijd. Voor de prijzen en het aanbod van woningen ben ik uitgegaan van wat terug te vinden is op Funda.

Verder ben ik er van uitgegaan dat iemand ca. 4,5x zijn bruto jaarinkomen (incl. vakantiegeld) als hypotheek kan krijgen.

Dat betekend voor een huis van € 325.000,- een gezamenlijk bruto jaarinkomen moet hebben van € 72.222,-. Wie onder de 30 verdient zo'n salaris ? Dat is bijna niemand. Nu kun je natuurlijk uitgaan van een huishouden van 2 personen. Dan heb je per persoon een jaarsalaris van € 36.111,-. Nodig. Jan Modaal verdiende in 2020 € 36.500,-. Maar let wel dat is gemeten over de gehele beroepsbevolking van zeg 24 tot 67 jaar. En daar zit ook nog de aanneme in dat beide partners voltijds werken.

De starters zitten aan het begin van het traject en zitten een eind onder het inkomen van Jan Modaal. Als je dan ook nog het effect van part time werken meeneemt dan is het volgens de gegevens van het CBS een realistisch inkomen voor ene tweepersoons huishouden € 54.000,-. Weer uitgaand van de factor 4,5 voor een hypotheek geeft dit een € 243.000 als maximale financiering. Ter veergelijking het aantal huizen verkocht via Funda in het afgelopen jaar in de prijs categorie € 200.000 tot € 250.000, is 36. Onder de twee ton is er zo goed als niets te koop in Oisterwijk. Het totaal aantal verkochte huizen in Oisterwijk het afgelopen jaar is 419.

Hieruit concluderen dat in de huidige situatie starter met een modaal inkomen net in kunnen stappen in het goedkoopste deel van de koopwoningen in Oisterwijk. Het bevolkingsdeel met een lager salaris of dat alleenstaand is, valt buiten de boot. Daarvoor is geen plaats in Oisterwijk.

Voor een groot deel van de starters gaat het met geen mogelijkheid lukken om toe te treden tot de woningmarkt hier in Oisterwijk.

Via de starterslening kan maximaal € 65.000,- gefinancierd worden. Dit bedrag samen met een hypotheek van € 243.000, geeft een bestedingsruimte tot € 308.000, En dit is een deel van de markt waar al wat aanbod is. Wederom uitgaand van de gegevens van Funda zijn er in het afgelopen jaar 96 woningen verkocht in de prijscategorie € 250.000 tot € 300.000.

Dus inderdaad de starterslening is een instrument om starters de mogelijkheid te bieden toe te treden tot de woningmarkt / een koopwoning. Dit is positief, vandaar ook dat we dit voorstel steunen. Maar in vervolg hierop hebben we wel een tweetal vragen.

Allereerst zien we dat het budget hiervoor gereserveerd in eerste instantie 1 miljoen euro is. Na twee jaar zou de lening dan geëvalueerd gaan worden. Gebaseerd op de eerder gepresenteerde cijfers, (96 verkochte woningen in de categorie tussen de 250 en 300 k euro) vragen wij om een evaluatie na een jaar of als dat eerder is als het miljoen uitgeleend is.

De tweede vraag is wat het college gaat doen om het aanbod aan woningen in de betaalbare categorie (daarbij denken wij bijvoorbeeld aan woningen tussen de 200 en de 250 k Euro) uit te breiden ? Wanneer gaan wij hier iets van zien / horen ?

Tot zover voorzitter!