

**Motie**

De raad van de gemeente Best,  
in vergadering bijeen op 9 november 2020,

**Overwegende ;**

Dat in 2020 geen enkele starterslening is uitgegeven,

1. Dat als één van de voorwaarden om in aanmerking te komen voor een starterslening in de Gemeentelijke voorwaarden wordt genoemd; *“De aankoopprijs van een woning bedraagt maximaal € 200.000,00 (exclusief bijkomende kosten). Dit geldt voor zowel bestaande als voor nieuwe woningen”*.
2. Als onderdeel van de Verordening Starterslening 2017 (vastgesteld 19-12-2016) wordt vermeld onder punt 4; *“Het College past de prijsgrens van de woning aan overeenkomstig de regionale prijsgrens voor sociale koop zoals deze geldt in het Stedelijk Gebied Eindhoven”*. (SGE)
3. In de begroting 2021 / programma Ruimte en Bouwen / hoofdstuk Ruimtelijke Ordening en Gebiedsontwikkeling staat als volgt vermeld bij *“Wat gaan we daar in 2021 voor doen”*; *“Inzetten op ten minste 50% betaalbare woningen (grens €310.000 vrij op naam of €1.000/maand; koop en huur) binnen de programmering”*.

- A. Dringt er bij het College op aan om voor Q1-2021 de prijsgrens voor de starterlening overeenkomstig te verhogen naar €310.000
- B. Middels publicaties in geschreven pers, op sociale media en via in Best werkzame makelaars en ontwikkelaars de inwoners van Best actief van de gewijzigde mogelijkheden op de hoogte te brengen.

en gaat over tot de orde van de dag.

Best, 9 november 2020

Leon Kennis  
Best Open

Handtekening

In te vullen door griffier:

Besluit van de raad van de gemeente Best d.d.

Deze motie is:           aangenomen / verworpen / ingetrokken

Griffier, .....

Voorzitter,

Een aantal jaren is in onze gemeente de starterslening ingevoerd. De redenen daarvoor zijn genoegzaam bekend en staan niet ter discussie.

Als gevolg van gewijzigde omstandigheden zijn er in de loop der jaren kleine wijzigingen in de voorwaarden aangebracht. Zo is de maximale hoogte van het lenen bedrag al eens aangepast en is de lening intussen geschikt gemaakt voor de aankoop van bestaande woningen.

De huidige omstandigheden vragen wederom om een aanpassing, tenminste; als we de lening als serieus instrument aan onze inwoners aan willen blijven bieden.

Als gevolg van o.a. de krapte op de woningmarkt stijgen de prijzen voor zowel nieuwbouw als bestaande woningen, de banken kunnen, willen of mogen (t.o.v. het inkomen) niet meer lenen wat ze vroeger konden terwijl de hypotheekrente historisch laag is. Wat voorgeen als starterswoning in de markt werd gezet wordt momenteel in rap tempo uit die markt weggehaald.

Zo zien we dat een starterwoning die 8 jr. geleden voor 195.000 Euro VON werd gekocht nu wordt aangeboden voor bijna 290.000 Euro KK. Met bijna gelijkblijvende bruto-maandlasten is ze tóch niet meer bereikbaar voor de huidige starter.

Begin dit jaar waren er in Brabant 39 gemeenten met een starterslening. Een aanzienlijk deel daarvan hanteert 310.000 euro als grens. Met 200.00 als grens zit Best aan het eind van het peloton. En dat zien we natuurlijk terug in de cijfers; nergens is het aanbod zo laag aan woningen die voldoen aan onze eis; nul namelijk.

*Aangezien "Het College de prijsgrens van de woning aanpast overeenkomstig de regionale prijsgrens voor sociale koop zoals deze geldt in het Stedelijk Gebied Eindhoven" zo lezen we in onze Verordening Starterslening 2017 onder punt 4, verzoeken wij U om het bedrag z.s.m. aan te passen zodat er weer uit het 'revolving fund' geput kan worden en de lening niet als "wassen neus" jaarlijks in de verslagen terugkomt.*

In de gemeente Best gelden voor het aanvragen van een starterslening extra voorwaarden:

- De aanvrager is een in Best woonachtig en verblijfsgerechtigd persoon die op het moment van de aanvraag minimaal één jaar in Best zelfstandig een huurwoning bewoont of minimaal één jaar in Best inwonend (bijvoorbeeld bij ouders) is.
- De starterslening is van toepassing op nieuwbouw en bestaande woningen.
- De aankoopprijs van een woning bedraagt maximaal € 200.000,00 (exclusief bijkomende kosten). Dit geldt voor zowel bestaande als voor nieuwe woningen.
- De hoofdsom van de lening bedraagt maximaal 20% van de verwervingskosten.
- De hoofdsom van de lening bedraagt maximaal € 39.000,00
- De starterslening is niet van toepassing op woningen die door woningcorporaties worden verkocht
- Het budget is beperkt, dus: wie het eerst komt, het eerst maalt.

Om in aanmerking te komen voor een starterslening moet je aan een aantal eisen voldoen. Een van die eisen is dat de prijs van de woning die je wilt kopen niet te hoog is. Maar die eis maakt ook dat het aanbod van geschikte woningen in veel Brabantse gemeenten schrikbarend laag is.

Kijkend naar de cijfers zijn er in Brabant 39 gemeenten met een starterslening. Tilburg en Bernheze hebben er geen, maar werken er aan. In 11 gemeenten zijn er minder dan 10 woningen beschikbaar voor de beoogde groep:

- Best, Son en Breugel, Hilvarenbeek - 0 woningen
- Laarbeek, Landerd, Goirle, Gilze en Rijen - 1 woning
- Drimmelen, Haaren, Baarle-Nassau, Mill en St. Hubert: minder dan 10 woningen

Er zijn ook plekken waar de regeling juist goed zou kunnen werken, hier is het aanbod van woningen die gekocht kunnen worden door starters juist groot:

- Helmond - 229 woningen
- Geldrop-Mierlo - 90 woningen
- Geertruidenberg - 79 woningen

	Hoogte	aanbod
Bladel	310	22
Veldhoven	310	43
Nuenen	310	27
Geldrop/Mierlo	310	90
Helmond	310	229
Asten	310	42
Haaren	310	5
Boxmeer	310	50
Sint Antonis	310	36
Sint Michielsgestel	310	20
Uden	225	23
Hilvarenbeek	240	0
Laarbeek	210	0
Son & Breugel	203	0
Goirle	223	1
Gilze Rijen	200	1
Best	195/200	0

[https://best.notubiz.nl/document/4790328/1/16090\\_4\\_-\\_Vastgesteld\\_raadsbesluit\\_Verordeninig\\_starterslening\\_2017](https://best.notubiz.nl/document/4790328/1/16090_4_-_Vastgesteld_raadsbesluit_Verordeninig_starterslening_2017)