



Persbericht

11 september 2017

Adviseurs waarschuwen: “Starters op achterstand in woningmarkt”

Starters hebben het moeilijk op de woningmarkt. Door strengere hypotheekregels worden ze gedwongen uit te wijken naar dure huurwoningen. Daarnaast is doorstarten vanuit de sociale huur moeilijk waardoor ongewenst scheefwonen wordt gestimuleerd. Met name de noodzaak om eigen geld in te leggen werpt drempels op. Adfiz en OvFD, brancheverenigingen voor onafhankelijk financieel adviseurs, pleiten voor meefinancieren van de kosten koper en flexibilisering van de mogelijkheden om te schenken.

De organisaties wijzen op [cijfers](#) van het Hypotheek Data Netwerk (HDN) dat een recordaantal hypotheekaanvragen constateerde over de eerste zes maanden van 2017, terwijl starters nauwelijks in beweging komen. Het aandeel starters in de woningmarkt is sinds 2015 gedaald van 39% naar 30%. Volgens Adfiz en OvFD is de steeds strengere loan-to-value de boosdoener. Vanaf volgend jaar mag je nog 100% van de woningwaarde financieren. Bijkomende kosten zoals overdrachtsbelasting, notaris en advies moeten met eigen spaargeld betaald worden. Het CPB heeft berekend dat je volgend jaar als starter tot 12.000 euro eigen geld moet meenemen voor de koop van je huis. Dan moet je nog inrichten en liefst een gezonde buffer overhouden. Dat is erg veel gevraagd van starters. Teveel blijkt in de praktijk.

Daardoor ontstaan lastig uit te leggen situaties. Adviseurs zien steeds vaker starters die op basis van hun inkomen goed een hypotheek kunnen afsluiten, vaak daarmee zelfs hun woonlasten kunnen beperken (in vergelijking met huidige huur), maar door de LTV geen kant op kunnen. De startersproblematiek heeft de aandacht van de politiek, die het woensdag 13 september aan de orde stellen in Rondetafelgesprekken. Adfiz en OvFD pleiten naast een integrale lange termijn aanpak voor een paar eenvoudige maatregelen om op korte termijn de positie van starters te verbeteren.

Adviseurs zien heil in meer mogelijkheden om kosten koper ook boven de LTV van 100% mee te mogen financieren. Gezien de verplichte aflossing vergroot dit niet noemenswaardig het risico op restschuld. Het voorkomt bovendien een verschuiving naar het duurder consumptief meefinancieren van de hypotheekkosten.

Ook flexibilisering van de mogelijkheden om te schenken draagt bij aan de positie van starters. Op dit moment geldt een eenmalige schenkingsvrijstelling van € 100.000 voor een woning. Door meer ruimte te bieden deze schenking over meerdere jaren te spreiden bied je een grote groep ouders de mogelijkheid hun kinderen te helpen bij de aankoop van een woning.