

POSITION PAPER 'OPLOSSINGSRICHTINGEN STARTERS OP DE KOOPMARKT'

- **Problematiek starters op de woningmarkt**

Starters hebben problemen op de woningmarkt. Ze hebben geen goede mogelijkheden op de koopmarkt; kopen is al snel niet mogelijk omdat starters vaak aan het begin van hun carrière staan, nog niet veel verdienen, een studieschuld hebben (het nieuwe studieleenstelsel zal nog hogere studieschulden opleveren) en de kredietnormen streng zijn. Starters hebben problemen om een huis te kopen, omdat de LTV momenteel 101% is en vanaf 2018 zelfs nog maar 100% mag zijn, waardoor starters bij het aangaan van een hypotheek de bijkomende kosten zoals overdrachtsbelasting, advies- en financieringskosten (waaronder borgtochtprovisie) voor de hypotheek - we noemen al deze kosten voor het gemak 'kosten koper' - met eigen vermogen moeten financieren. Daarbij bestaan in de praktijk helaas nog maar weinig maatwerkmogelijkheden voor wat betreft de LTI-norm en zijn de maandlasten erg hoog omdat de hypotheek volledig annuïtair moet worden afgelost. Het is belangrijk dat een hypotheek verantwoord is, maar het is voor starters inmiddels wel heel moeilijk om een huis te kopen! Uit cijfers van Hypotheek Data Netwerk (HDN) over de eerste zes maanden van 2017 komt naar voren dat een recordaantal hypotheekaanvragen is gedaan, maar dat starters nauwelijks in beweging komen¹. Deze cijfers worden bevestigd door onderzoek van het Kadaster uit mei 2017.² Logisch, want starters hebben ook nauwelijks koopmogelijkheden. Zeker wanneer je dat afzet tegen de positie van de doorstromers, die de overwaarde van het vorige huis kunnen inbrengen en die op grond van het overgangsrecht nog wel 50% aflossingsvrij kunnen financieren.

Starters hebben bovendien ook geen alternatief op de huurmarkt. Sociale huurwoningen zijn maar zeer beperkt voorradig en voor de groep afgestudeerde starters zal het inkomen te hoog zijn. Indien de starter al een sociale huurwoning heeft, dan zal hij veelal in die woning blijven wonen totdat hij kan kopen. Op deze manier blijft scheefwonen in stand c.q. wordt scheefwonen gestimuleerd. Zeker ook omdat het moeilijk, zo niet onmogelijk, is om een alternatief te vinden in de vrije huursector met relatief weinig aanbod en waarbij de huren vaak zo hoog zijn, dat kopen vanwege de huidige lage hypotheekrente feitelijk goedkoper is. Voor starters die wel een woning in de vrije sector kunnen huren zijn de mogelijkheden om te sparen voor de aankoop van een woning (uiterst) beperkt.

- **Starters en LTV**

Sinds 2012 geldt een wettelijke Loan-to-Value (LTV)-limiet. Deze LTV-limiet is sinds die tijd jaarlijks met 1%-punt verlaagd en bedraagt in 2018 100%. Hypotheekadviseurs merken dat het voor starters daarmee veel moeilijker is geworden om een huis te kopen, omdat ze ook meer eigen vermogen moeten

¹ <https://www.hdn.nl/starters-profileren-het-minst-van-de-aantrekkelijke-hypotheekmarkt/>

² <https://www.kadaster.nl/documents/20838/666872/Kadaster+onderzoek+-+Minder+jonge+koopstarters/b480199f-ad93-05c2-3bdf-9c484a734dc9>

inbrengen om de kosten koper te financieren. Het gevolg is dat een groot deel van de starters de aankoop van een huis noodgedwongen moet uitstellen. Het CPB³ heeft berekend dat ruim 50% van de starters de aankoop van een huis moet uitstellen als de LTV 100% bedraagt. Het CPB laat ook zien dat bij een maximale LTV van 100% de spaarbehoefte tussen de 7,7 duizend en 12,1 duizend euro ligt. Een groot deel van de starters zal dus jarenlang maximaal moeten sparen om een woning te kunnen kopen en vervolgens het gehele spaarsaldo voor die hypotheek moeten gebruiken, waarbij je je kunt afvragen of het niet verstandiger is om spaargeld als reserve achter de hand te houden voor onverwachte gebeurtenissen.

Voorstel: Meefinancieren kosten koper

Gezien de grote problemen voor starters op de woningmarkt stellen de OvFD en Adfiz voor om serieus te overwegen om koopstarters alsnog de mogelijkheid te bieden om de kosten koper boven de maximale LTV van 100% mee te financieren. De LTV is verlaagd om restschulden te voorkomen, maar dat risico is sinds de introductie van de verplichte aflossing in 2013 minimaal. Om dat risico zo laag mogelijk te houden zou je aan het meefinancieren van de kosten koper wel extra voorwaarden kunnen stellen zoals het verplicht versneld aflossen van die kosten, een maximale koopsom conform de NHG etc. Een dergelijke regeling zou dan als een soort tijdelijke crisismaatregel kunnen gelden tot er meer (betaalbaar) woningaanbod is voor starters. Wij denken dat een tijdelijke verruiming onder strikte voorwaarden verantwoord kan geschieden en uiteraard blijft onverlet dat het meefinancieren van de kosten koper boven 100% LTV ook verantwoord moet plaatsvinden op basis van de LTI-normen.

Het meefinancieren van de kosten koper via een hogere LTV op de hypotheek voorkomt bovendien een verschuiving naar het duurdere consumptief meefinancieren van de hypotheekkosten. In diverse Europese landen wordt een lagere LTV gehanteerd dan in Nederland, maar bestaat wel de mogelijkheid om consumptief bij te financieren. Een bekend voorbeeld hiervan betreft Denemarken. Ondanks een LTV van 80% bedraagt de huishoudschuld in relatie tot het nationaal inkomen de hoogste van Europa.⁴ Een aanzienlijk deel hiervan is dus gefinancierd met duurdere consumptieve kredieten. Volgens het IMF zijn Nederland en Noorwegen overigens de enige Europese landen met zowel een bindende LTV- als LTI-limiet.

Het feit dat een hypotheek sinds 2013 in maximaal 30 jaar ten minste annuïtair moet worden afgelost, betekent ook dat – zelfs al financier je de kosten koper boven de 100% LTV mee – deze kosten al snel zijn afgelost. Onderstaand voorbeeld illustreert dit:

Hypotheek € 210.000 (105%) en WOZ € 200.000

Met een rente van 3% (die is op dit moment hoog en je lost minder snel af dan met 2%) zit je in 2 jaar op een schuld van € 200.000. Na 5 jaar resteert een schuld van € 186.000

Voorstel: Initiëren nieuwe vorm van Starterslening

Verder stellen Adfiz en de OvFD voor om via de Starterslening een oplossing voor de LTV te vinden. De Starterslening is natuurlijk in eerste instantie bedoeld om het verschil tussen de koopsom van een huis en het bedrag dat een starter op basis van zijn LTI kan lenen te overbruggen, maar wellicht kan ook een startersoplossing gevonden worden voor het overbruggen van 100% LTV met het bedrag ter hoogte van de kosten koper. Daarbij blijft het dan wel jammer dat de overheid de Startersleningen niet zelf ter hand neemt via een eenduidige landelijke regeling zoals de tot 2012 geldende succesvolle koopsubsidie, maar het overlaat aan gemeenten, waardoor ook lang niet alle gemeenten meedoen en de positie van starters

³ CPB 6 juni 2017 – Actualisatie economische effecten van een verdere verlaging van de LTV-limiet

⁴ <https://data.oecd.org/hha/household-debt.htm>

dus ook nog eens van gemeente tot gemeente verschilt. Wij pleiten daarom voor herintroductie van een landelijke Starterslening of Koopsubsidie.

Voorstel: Verruiming mogelijkheden om periodiek te schenken

Op dit moment geldt een eenmalig verhoogde schenkingsvrijstelling van € 100.000 voor een woning. Deze schenking mag gespreid over drie jaar worden gedaan. Ouders kunnen hiervan gebruik maken, maar ook andere mensen. In de praktijk zullen vaak de ouders hiervan gebruik maken. In de praktijk levert de gespreide betaling echter problemen op. Geldverstrekkers willen dan graag vastgelegd zien dat ouders inderdaad gedurende drie jaar periodiek schenken, maar de fiscus ziet dit dan als één grote schenking en wil afrekenen. Naar onze mening een omissie die gerepareerd zou moeten worden.

Daarnaast is deze bestaande mogelijkheid over het algemeen voorbehouden voor welgestelde ouders. Een grote groep ouders zal deze mogelijkheid dus niet hebben, terwijl ze hun kinderen wel graag zouden willen helpen bij de aankoop van een woning. Voor deze groep zou periodiek (maandlijks over een langere periode) schenken een betere optie zijn. Een (fiscale) verruiming om periodiek te schenken kan starters meer mogelijkheden op de koopmarkt bieden.

Voorstel: Meer maatwerkmogelijkheden gericht op LTV en LTI

Binnen het Platform Maatwerk is met de brief van de minister⁵ een goede aanzet gegeven voor meer maatwerkmogelijkheden op basis van de inkomensnormen. Feit is echter dat meer maatwerk voor wat betreft bijvoorbeeld de verdien capaciteit of omdat men nu een flink hogere huur betaalt dan de hypotheek zou zijn, zich in de praktijk nog moeten uitwijzen. Een betere positie van de starter op de koopmarkt is tenslotte nog steeds afhankelijk van de bereidheid om in de praktijk maatwerk te leveren.

De praktijk wijst uit dat een groep starters die geen toegang hebben tot de hypotheekmarkt wel in aanmerking komen voor een huurwoning, waarvan de maandlasten de lasten van een vergelijkbare koopwoning overstijgen. Het Nibud doet momenteel onderzoek naar de verhouding tussen woonlasten die samenhangen met koop en huur. Wij zijn er een groot voorstander van aan de hand van de uitkomsten van het Nibud-onderzoek een regeling te introduceren voor starters die gedurende een langere periode een maandhuur hebben opgebracht die de vergelijkbare hypotheeknormen overstijgt. Op het moment dat een dergelijke starter naar een koopwoning met lagere maandlasten verhuist, zal hij immers minder snel in de financiële problemen geraken.

De OvFD en Adfiz stellen daarnaast voor om binnen het Platform Maatwerk naar maatwerk oplossingen te zoeken specifiek voor koopstarters, die voldoen aan de LTI, maar niet kunnen kopen vanwege de LTV.

Voorstel: Bouwsparen voor toekomstige starters

Tegelijkertijd zou je voor toekomstige starters een vorm van belastingvrij bouwsparen moeten introduceren. Hierdoor kunnen starters sneller de kosten koper bij elkaar sparen. Je zou dit in de vorm van de oude spaarloonregeling kunnen gieten, namelijk sparen van het brutoloon op een geblokkeerde rekening, die alleen vrij kan komen indien starters het voor een hypotheek gebruiken.

Aangezien de huidige starters geen mogelijkheid hebben gekregen om eigen vermogen op te bouwen, kan niet volstaan worden met de introductie van een mogelijkheid tot bouwsparen.

- **Starters en volledig aflossen**

⁵ 6 juli 2017 Platform maatwerk

De verplichting om een hypotheek binnen 30 dertig jaar volledig af te lossen volgens ten minste een annuïtair schema zorgt voor hele hoge maandlasten. Zeker voor starters, die veelal aan het begin van hun carrière staan.

Om die maandlasten te verlichten zag in 2013 onder druk van de Kamer de zogenaamde Blok-hypotheek het licht. Annuïtair aflossen bleef daarbij wel de norm, maar naast de hypotheek kwam wel de mogelijkheid een lening af te sluiten tot 50% van de waarde van de woning, die men dan kon gebruiken om de maandlasten te verlagen. Een ingewikkelde hypotheekconstructie, waarbij feitelijk op een kunstmatige manier een mogelijkheid werd gecreëerd om 50% aflossingsvrij te houden, waardoor de maandlasten voor met name starters omlaag zouden gaan en meer flexibiliteit werd beoogd. De Blok-hypotheek was dus een gedrocht, dat om die reden in de praktijk ook niet bestaat, maar als door middel van een deels aflossingsvrije hypotheek de maandlasten lager uitvallen is dat zeker een optie die als oplossing in aanmerking moet worden genomen!

Daarnaast is al door veel partijen voorgesteld om een deel van de pensioenpremie die werknemers betalen te gebruiken voor de aflossing van de hypotheek. Ook dit is een optie die in aanmerking komt.

Conclusie

Feit is dat onze hypotheekadviseurs dagelijks te maken hebben met starters die een huis willen kopen:

- dat op basis van hun inkomen ook kunnen, maar door de LTV geen kant op kunnen;
- dat op basis van de LTI formeel niet kunnen betalen, in de praktijk echter al jarenlang bewijzen dat ze hoge huurlasten kunnen dragen, maar waarbij er vervolgens nog maar weinig maatwerkmogelijkheden bestaan om op basis daarvan een hypotheek met flink lagere woonlasten te kunnen financieren; en
- dat minder geleend kan worden en de maandlasten erg hoog zijn omdat volledig annuïtair moet worden afgelost.

Het gevolg van alle problemen op de huur- en koopmarkt is dat starters niet of nauwelijks aan een betaalbare woning kunnen komen en bijvoorbeeld moeten blijven inwonen bij de ouders. Het kan en mag niet zo zijn dat starters in Nederland jarenlang noodgedwongen in een onwenselijke woonsituatie moeten blijven zitten.