

Bijlage 1 Memo Startersleningen – Resultaten van de inventarisatie tot nu toe

Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn)

Datum: 06-08-2015

Van: S.F.H. Embregts en A.C.P. v. Kruijssen

BBV nummer: 596448

In het coalitieakkoord 2014 - 2018 is opgenomen, dat de coalitie de behoefte naar en de mogelijkheden om opnieuw startersleningen beschikbaar te stellen, wil onderzoeken. Het belangrijkste doel van de Starterslening is te zorgen voor een betere doorstroming op de woningmarkt. In het kader van dat onderzoek is deze memo opgesteld.

Starterslening na 1 januari 2017 onzeker

De regels voor het afsluiten van aflossingsvrije leningen in Nederland zijn gewijzigd. Aflossingsvrije hypotheekleningen mogen niet meer worden afgesloten. De Starterslening is hierop een uitzondering. Tot 1 januari 2017 mag SVn leningen verstrekken die tot 3 jaar aflossingsvrij zijn. Op dit moment is het onzeker of SVn opnieuw toestemming krijgt om deze aflossingsvrije vorm na 1 januari 2017 te verstrekken.

In de tweede helft van 2016 verwacht SVn meer duidelijkheid te kunnen geven of zij Startersleningen blijft faciliteren. En zo ja, onder welke voorwaarden dat zal zijn. Deze onzekere situatie is een reden om verder onderzoek en besluitvorming uit te stellen.

Welke doelgroep willen we bedienen?

Met startersleningen stimuleer je dat mensen twee tot drie jaar eerder een stap op de woningmarkt zetten. Of mensen slaan een stap over (appartement), en beginnen in een grondgebonden woning. Om daarin te sturen kun je kiezen voor:

1. Startersleningen enkel ten behoeve van appartementen
Hiervoor nemen we in de verordening op dat de Starterslening alleen inzetbaar is voor appartementen. Hiermee stimuleer je vooral jonge mensen die nog thuis wonen tot het kopen van een woning. Het resultaat levert een verhuisketen op. Jonge mensen kopen appartementen, waardoor jonge gezinnen kunnen doorstromen naar een eengezinswoning. De eengezinswoning wordt vervolgens ook verlaten enz.
2. Startersleningen ten behoeve van zowel eengezinswoningen en appartementen
Wanneer de Starterslening ook wordt ingezet op eengezinswoningen, wordt de verkoop van appartementen minder gestimuleerd. De verhuisketen is daardoor korter. Wel is uit onderzoek gebleken dat je hiermee zogenaamde 'scheefhuurders' bereikt. Zij blijken door de starterslening eerder gestimuleerd de stap te zetten tot het kopen van een eengezinswoning.
3. Startersleningen ten behoeve van mensen met een inkomen net boven de sociale huurgrens
Mensen uit deze groep komen soms moeilijk in aanmerking voor een hypotheek. Daarnaast hebben zij ook geen recht op een sociale huurwoning. Verder onderzoek is nodig om te bekijken of dit met een verordening ook geregeld kan worden. Zo ja, dan zou het onze inzet in het kader van de prestatie-afspraken met Woonvisie kunnen zijn. Verdieping in dit onderwerp komt wanneer het onderzoek naar de Startersleningen weer wordt voortgezet.

Welke andere keuzes kunnen we maken?

4. Alleen bestaande bouw of ook nieuwbouw
De Starterslening op nieuwbouw inzetten, levert geen verhuisketen op. Het advies luidt dan ook om deze alleen op bestaande bouw in te zetten.
5. De hoogte van de verwervingskostengrens
Het is mogelijk in de verordening de maximale hoogte van de verwervingskosten vast te leggen.

Verder onderzoek is nodig om hierover een advies te kunnen uitbrengen. Daarbij is zowel aandacht voor de Ridderkerkse woningmarkt als de doelgroep die we met Startersleningen willen stimuleren.

6. Maximale hoogte starterslening

De starterslening is bedoeld als een duwtje in de rug is. Dat kun je tot uitdrukking brengen in de maximale hoogte van een starterslening. De Starterslening bedraagt 20% van de verwervingskosten met een maximum van €20.000,-.

7. Maximale leeftijd

In de verordening kun je een maximale leeftijd van de aanvrager opnemen. De maximale leeftijd wordt bepaald afhankelijk van de doelgroep die je wenst te stimuleren (zie 1 en 2).

Eigenschappen van de Starterslening

Het product Starterslening, zoals de SVn dat nu aanbiedt, is niet meer hetzelfde als een aantal jaren geleden. Iemand krijgt alleen een starterslening voor het bedrag dat nodig is én voor de duur dat het nodig is.

Starterslening alleen bij hypotheek met Nationale Hypotheekgarantie

SVn verleent alleen een Starterslening wanneer de hypotheek wordt verleend met Nationale Hypotheekgarantie (NHG). De maximale hoogte van een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie is dit jaar 103% van de taxatiewaarde. Dit is inclusief de Starterslening. Dit betekent dat de taxatiewaarde van de woning leidend is bij het beoordelen van de Starterslening.

Eigen woning kopen vereist startkapitaal

Om een woning te kunnen kopen, heb je een startkapitaal nodig. De maximale hypotheek is immers 103% van de taxatiewaarde. Dit betekent dat de kosten koper (6%) en het mogelijke verbouwingsgeld dus ook niet volledig binnen de hypotheek kunnen worden gefinancierd. De starterslening is dus echt een duwtje in de rug voor iemand die al wel gespaard heeft, maar net te kort komt om de hypotheek te kunnen afsluiten.

Stimulans aflossen van Startersleningen

SVn toetst de aanvragen van Startersleningen aan de hand van het inkomen van de aanvrager. Waar een reguliere hypotheekverstrekker 100% van het inkomen neemt, houdt SVn 95% van het inkomen aan.

Drie jaar nadat een Starterslening is afgesloten, voert SVn een hertoets uit. Uit deze hertoets blijkt of de aflossingsvrije lening wordt omgezet naar een vorm van aflossen. Zelfs wanneer het inkomen van de starter na 3 jaar tot 5% gedaald is, zal dit inkomen hoog genoeg zijn om te starten met het aflossen. Wanneer de klant toch te weinig inkomen heeft om de lening af te lossen gaat deze in ieder geval rente betalen. De hoogte van de rente wordt bepaald door de gemiddelde marktrente. Het is daarom mogelijk dat de klant hetzelfde bedrag ergens anders kan lenen tegen een lagere rente. Hierdoor wordt deze klant gestimuleerd om de lening over te sluiten.

SVn heeft de volgende cijfers beschikbaar met betrekking tot het verloop van aflossingen op de huidige leningen. Binnen 3 jaar is 10% van de leningen geheel afgelost. Dit gebeurt door inleg van spaargeld of het oversluiten van de SVn lening naar een andere hypotheekverstrekker. Afhankelijk van de inkomensgroei zal van de overige 90%, 24% alleen rente gaan betalen over de lening. Het overige deel start met aflossen via een annuïteiten hypotheek. Uiteindelijk heeft 66% de lening na 3 jaar afgelost, 86% na 6 jaar en 100% na 10 jaar.

Eigen risico gemeente is minimaal

NHG zorgt dat de geldverstrekker bij gedwongen verkoop in een aantal omstandigheden, een deel van het geleende hypotheekbedrag vergoed krijgt. In het geval van de Startersleningen draagt de gemeente een eigen risico van 10% van de hoogte van de Starterslening. Voor leningen die verstrekt

worden tot 1 januari 2017, neemt SVn dit eigen risico over van de gemeente.

Vennootschapsbelasting

De mogelijke relatie tussen de startersleningen en vennootschapsbelasting wordt uitgezocht bij voortzetting van het onderzoek naar startersleningen.