

Vergaderjaar 2012–2013

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 61**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 9 april 2013

Tijdens het VAO Woningmarkt van 3 april jl. heb ik naar aanleiding van een vraag van dhr. Monasch toegezegd om voor het Algemeen Overleg van 10 april met een brief te komen waarin ik nader in zou gaan op de mogelijkheid van een «doorstarterslening». Hierbij doe ik u deze brief toekomen. Ik ga eerst in op de vormgeving van de huidige starterslening en de inzet van dit instrument tot op heden. Daarna bezie ik mogelijkheden voor verdere stimulering.

In het regeerakkoord is afgesproken dat de gunstige leningsfaciliteit voor starters bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) zou worden uitgebreid. Met ingang van 1 januari is aan deze afspraak invulling gegeven. Er is 20 mln euro beschikbaar gesteld als rijksbijdrage aan de SVn-starterslening. In het woonakkoord hebben de betrokken partijen afgesproken om aanvullend 30 mln euro vrij te maken voor de SVn-starterslening. SVn zet de rijksbijdrage in voor de dekking van maximaal 50% van de rente- en beheerkosten op startersleningen. Het resterende deel wordt gefinancierd door deelnemende gemeenten en provincies. De SVn-starterslening is bedoeld om het verschil in de eerste jaren te overbruggen tussen de verwervingskosten (koopsom en bijkomende kosten) van de woning en het bedrag dat een starter maximaal kan lenen volgens de NHG-normen. Uitgangspunt is dat door inkomensstijging in latere jaren deze kosten wel gedragen kunnen worden.

Leidende gedachte achter de keuze voor een rijksbijdrage aan de SVn-starterslening is het feit dat het in de huidige woningmarkt vooral starters zijn die de markt in beweging kunnen krijgen. Zij hoeven immers niet eerst de eigen woning te verkopen. Het instappen van starters kan zo vervolgens een «treintje» op de woningmarkt in werking zetten.

Bij de eerste bijdrage van 20 mln euro is ingeschat dat hiermee zo'n 4.400 startersleningen verstrekt kunnen worden. De toekenning van 30 mln euro

extra betekent dat naar verwachting ongeveer 6.600 leningen extra verstrekt kunnen worden. In totaal betreft het dan circa 11.000 leningen<sup>1</sup>.

SVn heeft gegevens verstrekt over de inzet van het instrument over het eerste kwartaal van 2013. Momenteel nemen er 205 gemeenten deel aan de SVn-starterslening. Mede onder invloed van de rijksbijdrage heeft een twintigtal nieuwe gemeenten besloten tot deelname aan de starterslening. Zo'n 25 gemeenten overwegen dit momenteel.

In het eerste kwartaal van 2013 zijn ruim 900 startersleningen aangevraagd. Dit is een relatief laag aantal dat in lijn is met de algemene situatie op de koopmarkt. Oorzaak is ondermeer de verandering van de fiscale regels voor aftrek van de hypotheekrente met ingang van 2013 en de daardoor relatief actieve markt eind 2012. In de maand maart is overigens een duidelijke stijging ten opzichte van de maanden januari en februari te zien. Op basis van deze trend en de uitbreiding van het aantal deelnemende gemeenten verwacht SVn in de komende maanden een toename van het aantal aanvragen.

Dhr. Monasch heeft nu gevraagd om te overwegen de 30 mln. uit het woonakkoord in te zetten voor doorstarters. De verwachting van dhr. Monasch is dat als deze middelen specifiek gericht worden op nieuwbouwwoningen zowel een groep die «vastzit» in hun huidige woning kan worden geholpen als een stimulans aan de bouw kan worden gegeven.

Ik geef graag een aantal overwegingen met betrekking tot de vraag van dhr. Monasch. Het lijkt erop dat dhr. Monasch doelt op eigenaar-bewoners die vanuit een bestaande koopwoning een nieuwbouwwoning kopen. Deze thematiek valt te splitsen in eigenaar-bewoners en in nieuwbouw.

Voor de groep eigenaar-bewoners geldt dat de huidige logica en systematiek van de starterslening hier niet goed bij aansluit. Uitgangspunt van het instrument is immers dat door inkomensstijging in latere jaren de kosten van de woning gedragen kunnen worden. Voor doorstarters/-stromers geldt dat de kans op een meer dan gemiddelde inkomensstijging geringer is dan bij starters. Hierdoor neemt het risico toe dat deze groep opgezadeld wordt met een lening die men niet kan aflossen.

Ik herken de door dhr. Monasch benoemde problematiek op dit punt. Bij doorstarters-/doorstromers wil een restschuld nog wel eens een hindernis vormen voor doorstroming terwijl het inkomen de overstap wel toelaat. Ik wijs in dit kader daarom naar de maatregelen die dit kabinet op dit punt heeft genomen en zijn verwoord in de brief van de minister van Financiën en mij over de nulmeting restschulden eigen woning (Kamerstuk 29 453 nr. 304).

Ten aanzien van nieuwbouw geldt dat de huidige starterslening inderdaad gericht kan worden ingezet bij de koop van nieuwbouw als gemeenten hiervoor kiezen. Het Rijk legt op dit punt geen voorwaarden op aan deelnemende gemeenten. De SVn-starterslening biedt zo de nodige ruimte voor maatwerk op gemeentelijk niveau. Het gebeurt dan ook nu al regelmatig dat gemeenten de starterslening specifiek inzetten om de verkoop van nieuwbouw te stimuleren.

---

<sup>1</sup> De hier genoemde aantallen te verstrekken startersleningen zijn gebaseerd op een gemiddelde hoofdsom van € 30.000 en een gemiddelde rente van 5,6%. De schatting is gebaseerd op de huidige voorwaarden van de starterslening.

Hier ligt ook de kracht van het instrument. Gemeenten kunnen – binnen de voorwaarden die het Rijk stelt en die vooral zijn gericht op verantwoorde kredietverstrekking – de inzet richten op de specifieke situatie van de lokale woningmarkt.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,  
S.A. Blok