



Memo

Aan

Leden van de algemene commissie Wonen en Rijksdienst
T.b.v. rondetafelgesprek Starters op de woningmarkt d.d. 13 september 2017

Datum
29 augustus 2017

Van
Liesbeth Rooijmans

Telefoonnummer
088 253 9477/06 10518285

Onderwerp
Gespreksnotitie: 'De positie van starters in een herstelde woningmarkt'

E-mail
l.rooijmans@svn.nl

Geachte leden van de commissie,

Starters hebben het op de koopwoningmarkt steeds moeilijker. In 2014 waren starters verantwoordelijk voor 50% van de verkopen. Zij werden door de toenmalige MKB-voorzitter bestempeld als 'de helden van de woningmarkt'. In 2017 is dat nog 29,5%.

Wij zien 3 belangrijke oorzaken voor deze verslechterde positie:

1. Het oplopende woningtekort in de huur- en koopsector
2. De aangescherpte financieringsregels en
3. De flexibilisering van de arbeidsmarkt.

- Primair is het startersprobleem een probleem van voldoende woningaanbod en woningaanbieders. Met name in de stedelijke gebieden is sprake van een toenemend woningtekort zowel in de huur- als koopsector. De bouwproductie is onvoldoende om de jaarlijkse groei van het aantal huishoudens op te vangen. Starters wonen vaker in stedelijk gebied waar woningprijzen in de huur- en koopsector zeer snel stijgen, wachttijden in de huursector oplopen en het woningaanbod voor middeninkomens te klein is. Het woningtekort neemt steeds ernstigere vormen aan. Nieuwe toetreders op de woningmarkt zijn hiervan als eerste de dupe.
- De financieringsnormen (Loan-to-Value/Loan-to-Income) zijn de afgelopen jaren aangescherpt en er moet op hypotheekverplicht worden afgelost. De financieringsnormen worden door geldverstrekkers stringenter toegepast. In 2018 wordt de maximale LTV jaarlijks verder verlaagd naar 100%. Starters (ook met een Starterslening) dienen voor de financiering over voldoende eigen middelen te beschikken. Dit remt de toegankelijkheid van de woningmarkt voor starters met weinig eigen vermogen. Het alternatief in de vorm van betaalbare huurwoningen is veelal niet beschikbaar. Middeninkomens kunnen door de corporatiesector nauwelijks worden gehuisvest.
- De arbeidsmarkt flexibiliseerde afgelopen jaren in hoog tempo. Het aantal mensen zonder vast dienstverband, flexwerkers en zzp'ers neemt nog steeds toe. Een groot deel van de nieuwe toetreders op de arbeidsmarkt is tevens starter op de woningmarkt. Inkomensonzekerheid leidt er toe dat grote beslissingen (zoals het kopen van een huis) daarom vaker wordt uitgesteld (CBS). De flexibilisering van arbeid vraagt van financiële partijen om een andere risico-inschatting bij hypotheekverstrekking. Ondanks initiatieven (o.a. perspectiefverklaring) beperkt de flexibilisering op de arbeidsmarkt (in combinatie met stijgende prijzen, eigen middelen), de mogelijkheden van starters.

SVn

Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) is vooral bekend van de Starterslening, de Blijverslening, de Duurzaamheidslening, de lening voor VvE's, de Energiebespaarlening en de lening voor Duurzaam Funderingsherstel. Al meer dan 20 jaar is SVn actief op maatschappelijke thema's in de gebouwde omgeving waar financiering via 'de markt' niet of onvoldoende mogelijk is, waardoor uitvoering van overheidsbeleid niet van de grond komt. Dit doen wij door samen met overheden financiële instrumenten te ontwikkelen en in te zetten in het fysieke, sociale en economische domein. SVn is een stichting zonder winstoogmerk. SVn verstrekt geen subsidies maar leningen. Dit doen wij in opdracht van onze deelnemers. Het deelnemerschap is statutair uitsluitend voorbehouden aan overheden. SVn haakt aan daar waar knelpunten op de woningmarkt spelen.

Wat (niet) te doen ter versterking van de positie van starters?

Net als veel andere partijen is SVn van mening dat voor het versterken van de positie van starters op de woningmarkt het stimuleren van de woningproductie primair noodzakelijk is. Dit pleit voor meer landelijke regie. Bij de huidige productiecijfers neemt het woningtekort snel toe. Starters zijn het meest gebaat bij een woningbouwprogramma dat inspeelt op het direct- of indirect vrijkomen van koop- en huurwoningen voor lage en midden inkomens. De bouwprogrammering is lokaal maatwerk.

De historisch lage hypotheekrente beïnvloedt de leencapaciteit van starters weliswaar in positieve zin maar dit effect wordt volledig teniet gedaan door de gevolgen van de strengere financieringsnormen. De verwachting is dat de hypotheekrente komende jaren zal stijgen. In dat perspectief zal een nadelige wijziging in de fiscaliteit (hypotheekrenteaftrek) en/of een verdere verzwaring van financieringseisen de positie van starters dubbel negatief beïnvloeden.

De verplichte aflossing en het verlagen van de LTV hebben de woningmarkt de afgelopen jaren minder kwetsbaar gemaakt. Een verdere verlaging van de LTV al dan niet in combinatie met de introductie van een fiscaal aantrekkelijk Bouwsparen draagt ons inziens zeker op kortere termijn niet bij aan een verbetering van de positie van starters. Een grotere eigen bijdrage zal immers leiden tot langer uitstel van de koopbeslissing, zal de druk op de huurmarkt nog verder vergroten en bij prijsstijgingen van woningen is er eerder sprake van 'achteruit sparen' (VEH). Rekenmodellen laten bovendien zien dat bij een stabiele woningprijs en een reguliere annuïteitenhypotheek na 4 jaar reeds een LTV van 90% is bereikt en na 8 jaar 80%.

Tijdens de crisisjaren is de NHG-grens voor koopwoningen verhoogd naar € 350.000,- en de afgelopen jaren weer afgebouwd naar € 247.450,- Een hypotheek met NHG biedt zowel de koper als de bank meer financiële zekerheid hetgeen ook tot uitdrukking komt in een lagere rente. De NHG-grens is landelijk bepaald en loopt parallel aan de gemiddelde prijsstijging. Wij geven voor wat betreft de NHG-grens in overweging na te denken over een meer gedifferentieerdere benadering naar woningmarktgebied. Een verlaging van de NHG grens is vanuit risicobeheersing onnodig en werkt negatief uit voor starters.

De Starterslening draagt bij aan het vergroten van de koopmogelijkheden voor lagere en middeninkomensgroepen. De Starterslening is een bewezen effectief instrument om starters de stap naar de koopwoningmarkt te laten maken waar beschikbare huurwoningen ontbreken. De lening kan een bijdrage leveren aan de doorstroming in de koopsector, versterking van wijken in steden en kernen in landelijke gebieden. SVn verstrekt de Starterslening op dit moment in 220 gemeenten. Op het hoogtepunt van de economische crisis waren dit ca. 300 gemeenten. De Starterslening werd destijds door het Rijk ingezet om de inzakkende woningmarkt te stimuleren. Het Rijk financierde 50% van de revolverende lening. De rijksbijdrage verhoogde de aantrekkelijkheid voor deelname van gemeenten en gemeenten die de lening al beschikbaar hadden konden twee keer zoveel leningen verstrekken. Ook verruiming van de NHG en lagere koopprijzen vergrootten toen de mogelijkheden voor starters. De woningmarktpositie van starters op de woningmarkt staat vandaag weer vaker op de politieke agenda in gemeenten. Gemeenten introduceren de lening opnieuw of overwegen dit. Met de Starterslening krijgen starters een tijdelijke steun in de rug. De Starterslening versterkt de positie van starters aan de onderkant van de koopwoningmarkt en kan lokaal gedifferentieerd en zeer gericht worden ingezet. De Starterslening biedt kansen om eigen woningbezit te introduceren en stimuleren in -nu nog- kwetsbare en eenzijdige wijken of bij in gebieden met een overspannen huurmarkt. Hier liggen win-win situaties voor starters en gemeenten. Een hernieuwd Rijksfonds voor de Starterslening zal een krachtige impuls geven aan het beschikbaar stellen van de lening in provincies en bij gemeenten.

Resumerend

- Vergroot het woningaanbod zowel in de huur- als koopsector. Starters profiteren hier direct en indirect van.
- Maak de positie van starters niet ingewikkelder door verdere verzwaring van financieringsregels, bouwsparen of andere maatregelen.
- Voer een nieuw Rijksfonds Starterslening in en stimuleer zo de landelijke beschikbaarheid van de Starterslening in gemeenten.
- Denk na over een meer gedifferentieerde NHG-grens zodat starters in alle woningmarktgebieden hun woningfinanciering kunnen borgen.

Met vriendelijke groet,

Jan Willem van Beek, directeur
Email: j.beek@svn.nl
Tel.nr. 06 1065 4564, 088 253 9405

[zie bijlage]

Bijlage

De Starterslening nader toegelicht

De Starterslening is in 2002 door SVn geïntroduceerd. Sinds de introductie heeft SVn ruim 40.000 Startersleningen verstrekt waarvan bijna 27.000 in de laatste 5 jaar. In gemeenten waar de lening beschikbaar is koopt 5-15% van de starters met een Starterslening. De lening wordt uitsluitend verstrekt aan starters die onvoldoende financiële draagkracht hebben om hun eerste woning te financieren en anticipeert op inkomensontwikkeling. De Starterslening is gerelateerd aan de NHG-grens. De starter met een Starterslening heeft anno 2017 een inkomen tot ca. € 48.000,- en is dus vooral voor de groep starters met lage- en middeninkomens een belangrijk financieringsinstrument. De Starterslening is een waardevol instrument voor het gemeentelijk woonbeleid en woningbouwprogramma. De lening wordt door gemeenten ingezet in kernen om jongeren vast te houden, doorstroming te bevorderen maar kan ook worden ingezet door corporaties en gemeenten om aangewezen (vernieuwings)gebieden c.q. wijken aantrekkelijk te maken voor groepen jonge kopers. Kopers met een Starterslening doen bovendien geen beroep op woonruimte in de sociale- of middenhuur sector en bevorderen de doorstroming.

Vanaf 2016:

- De gemiddelde koopsom van een woning met Starterslening is € 161.000. De Starterslening bedient duidelijk de onderkant van de koopwoningmarkt.
- De Starterslening voorkomt dat een grote groep woningzoekenden beroep doet op sociale huursector: 80% heeft inkomen < € 36.000 bruto per jaar.
- De Starterslening biedt perspectief voor middeninkomens tot € 48.000,- ook in die gebieden waar beleggers niet bouwen en geen (middel dure) huurwoningen beschikbaar zijn.
- De Starterslening bevordert doorstroming: 86 % van de kopers met Starterslening kocht een bestaande woning.
- De Starterslening bedient de doelgroep jonge starters: 91% van de starters is jonger dan 35 jaar.
- De Starterslening is slechts een tijdelijke steun in de rug: Na 6 jaar betaalt 76% rente en aflossing, 3% alleen rente en heeft 17% afgelost.

De Starterslening

De Starterslening is niet voor alle starters beschikbaar. Starters die op basis van hun inkomen de woning zelf kunnen financieren komen niet in aanmerking voor een Starterslening.

Andere kenmerken:

- De Starterslening is maximaal 20% van de verwervingskosten van een woning. Gemeenten bepalen zelf het maximum van de lening.
- Gemeenten kunnen nadere voorwaarden stellen ter ondersteuning van het lokale woonbeleid.
- De Starterslening wordt uitsluitend met NHG-garantie verstrekt en voldoet aan de LTV-eis. Ook starters met een Starterslening 'brengen eigen geld mee'.
- De Starterslening voldoet aan de aflossingseisen voor hypotheekrenteaftrek.
- De eerste 3 jaar betaalt de starter geen rente en aflossing. Daarna worden rente en aflossing betaald als er voldoende betaalcapaciteit is. De Starterslening anticipeert op een groei van het huishoudeninkomen.
- De Starterslening is een revolverend financieringsinstrument.