

Startersleningen houden huizenprijzen kunstmatig hoog

Veel gemeenten in Nederland maken gebruik van de starterslening. Een initiatief van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) om koopwoningen bereikbaar te maken voor starters via goedkope leningen. Startersleningen zijn echter zeer riskant, vooral voor de kopers maar ook voor de betreffende gemeenten. Bij de starterlening gaat het namelijk om de financiering van de top van tophypotheekleningen terwijl we te maken hebben met een woningmarkt waar prijzen voorlopig nog flink zullen dalen.

De starterslening is een lening waarover de eerste drie jaar geen rente en aflossing betaald hoeft te worden. Daarna wordt de rente marktconform, ofschoon aanpassingen mogelijk zijn als het inkomen niet toereikend blijkt. Gevolg is dan wel dat er minder wordt terugbetaald aan het fonds. Bij een nieuwbouwwoning wordt de starterslening gebruikt om de financieringskosten en de eerste termijnbetaling (grondkosten) te betalen. Met deze leningen hoopt men potentiële kopers over de streep te trekken en een impuls te geven aan de stagnerende woningbouw. Veel gemeenten hopen hun grondposities hiermee af te kunnen bouwen.

Met startersleningen wil men het gat te dichten tussen de regels die de banken aanhouden bij hypotheekleningen (die zijn ingegeven door AFM) en de ruimere leenmogelijkheden die de Nationale Hypotheekgarantie ([NHG](#)) biedt. Volgens de huidige gedragscode moeten de banken bij nieuwbouw een loan-to-value aanhouden van 104 procent, terwijl voor oude woningen een percentage van 106 procent mag gelden. Op dit moment kan men volgens de NHG [norm](#) € 350.000 lenen voor een huis dat bij aankoop maximaal € 324.074,07 mag kosten. Dat betekent dat een koopstarter die maximaal gebruik maakt van de garantieregeling zijn of haar wooncarrière als woningeigenaar begint met een negatief vermogen van ruim € 25.000. En dat is in de huidige markt niet zonder risico.

Risico's

Veel mensen beschouwen startersleningen vreemd genoeg niet als risico omdat het een garantstelling betreft. En iedereen doet het toch? Een voorbeeld van "moral hazard"¹, noemt Peter de Waard de NHG in een column in de Volkskrant van 13 maart j.l.. Dankzij de garantiestelling kunnen banken lakser omgaan met leningsvoorwaarden en met meer gemak tophypotheekleningen verstrekken, terwijl men weet dat huizenkopers mogelijk niet aan hun verplichtingen kunnen voldoen en het risico lopen op restschulden. Er wordt van uitgegaan dat woningeigenaren bij betaalproblemen bij de garantieggever (NHG) kunnen aankloppen. Daarmee worden echter twee aanzienlijke risicofactoren over het hoofd gezien.

Allereerst neemt het bedrag waarvoor de NHG borg staat jaarlijks af met het afgeloste bedrag alsof het een annuïteitenhypotheek betreft, ook al is een andere hypotheekvorm afgesloten (zie: Artikel A1,2a van [Voorwaarden en Normen van de NHG](#)). Dat betekent dat de top, waarvoor de starterlening garant staat, als eerste uit de garantieregeling verdwijnt. Alleen wanneer de koper inderdaad een 100% annuïteiten hypotheek heeft afgesloten zou dat niet tot al te grote problemen hoeven leiden

¹ is een [economisch](#) begrip dat verwijst naar veranderingen in het gedrag van partijen indien zij niet direct [risico](#) lopen voor hun daden

(al moeten de kosten van eventuele executieverkoop ook worden verhaald). In de praktijk blijkt echter een groot deel van de hypotheek deels aflossingsvrij. Bovendien wordt in de eerste drie jaar het bedrag van de starterslening niet afgelost, een bedrag dat kan oplopen tot 70.000 euro. Ook daarna zijn nog schikkingen te treffen als de koper niet de volledige hypotheek kan betalen. Op deze manier lopen koopstarters een grote kans een schuld opbouwen die hoger is dan het bedrag waarvoor de NHG garant staat.

Een *tweede* risico bij het verstrekken van startersleningen is dat de komende twee jaar de [NHG grens terug gaat](#) van € 350.000 naar €265.000. Nu bijna drie jaar geleden is de NHG grens in omgekeerde richting verhoogd en dit heeft de woningprijzen kunstmatig hoog gehouden. Nu tot verlaging is besloten zullen alleen al om die reden woningprijzen gaan dalen. Prijzen van koopwoningen worden namelijk voor het overgrote deel bepaald door het krediet dat banken ter beschikking stellen. Bij lagere NHG-grenzen wordt minder hypotheek verstrekt met als gevolg dat degenen die dankzij de starterslening nu een huis kopen met maximale NHG vrijwel zeker straksuren krijgen die voor minder geld een vergelijkbare woning kopen. Het gevolg van dalende woningprijzen is dat de koopstarters die nu tophypotheek afsluiten met gebruik van de starterslening, niet alleen beginnen met een aanzienlijk negatief vermogen, maar bovendien grote kans lopen om lange tijd 'onder water' te blijven staan, dat wil zeggen een hypotheekschuld hebben die (ver) boven de marktprijs van de woning uitstijgt.

De Nederlandse vertaling van moral hazard is *moreel risico, moreel gevaar* (aldus Wikipedia). Men weet dat koopstarters risico's lopen met startersleningen, maar ja, er moet ook alles gedaan worden om de woningmarkt aan de praat te houden. Uiteindelijk is het een gewetenskwestie: **is het 't werkelijk waard om de koopwoningmarkt te blijven stutten op een manier die koopstarters tussen de 18 en 35 jaar, want dat is de doelgroep van de starterslening, hun wooncarrière laat beginnen met een aanzienlijk negatief vermogen?** [Onderzoek](#) van De Nederlandsche Bank toont aan dat juist deze leeftijdsgroep (jonger dan 35 jaar) het meest kwetsbaar is op de koopwoningmarkt. Zij hebben veelal een negatieve overwaarde én nog weinig gespaard. Uit [onderzoek](#) bij het Kadaster blijkt verder dat meer dan de helft (57 procent) van de eigenaren die gedwongen hun woning verkochten jonger was dan 35 jaar. Het zal je kind of vriend maar wezen... Wat is er op tegen om huurwoningen te bouwen voor jonge starters zo lang de bodem van de crisis in de koopwoningmarkt nog niet bereikt is? Hypotheekrenteaftrek maakt koop beter betaalbaar dan huren, maar goedkoop zal duurkoop blijken als de koper met tophypotheek steeds verder onder water komt te staan als gevolg van dalende woningprijzen.

Toch blijft men de oplossing voor de woningmarktcrisis zoeken in de koopsector, ofwel de markt de crisis diep is. Doorgaan met het bouwen van koopwoningen lukt alleen als kopers hoge hypotheekschulden aangaan, bijvoorbeeld met de starterslening. De belangen zijn groot. Met name de belangenorganisaties van bouwbedrijven (NEPROM en NVB) pleiten voor het openhouden van de financieringskraan door toezichthouders en banken. Maar ook gemeenten, projectontwikkelaars en corporaties willen van hun bouwgrond af. Maar hoe lang is het nog moreel te verantwoorden om door te gaan met het verkopen van kavels en kopers te verleiden tot het opnemen van tophypotheek in een markt waar woningprijzen dalen?

De koopwoningmarkt is fundamenteel en structureel anders dan tot vier jaar geleden. Doorstroming zoals we die tot voor kort kenden is voltooid verleden tijd met als gevolg dat er in hoofdzaak gebouwd zal worden voor koopstarters. Dat zijn minder luxe woningen en dit heeft natuurlijk flink bijgedragen aan de daling van de nieuwbouwprijzen in de afgelopen vier jaar. Bouwen voor de gesegmenteerde koopwoningmarkt waarmee we nu te maken hebben impliceert echter dat er juist veel vraag naar middensegment huur nu van kopers een flink aandeel eigen geld (of soms zelfbouwtijd) wordt verwacht bij de aankoop, net als elders in de wereld. Om dat aandeel te kunnen sparen is tijd nodig en zal men voorlopig moeten huren. Huren houdt je bovendien flexibel op arbeids- en relatemarkt en maakt je niet verantwoordelijk voor onderhoud van woning .

Alleen koopwoningen

Alleen financieren met vreemd geld?

Maartje Martens

maart 2012

Starterslening maandlastentabel 2011

bruto inkomen per maand	koopsom bestaand	koopsom nieuwbouw	starterslening géén rente	netto lasten per maand
€ 2.400	€ 165.540	€ 165.540	€ 35.757	€ 461
€ 2.500	€ 172.438	€ 172.438	€ 37.246	€ 478
€ 2.600	€ 179.335	€ 179.335	€ 38.736	€ 499
€ 2.700	€ 186.233	€ 186.233	€ 40.226	€ 517
€ 2.800	€ 193.130	€ 193.130	€ 41.716	€ 536
€ 2.900	€ 200.028	€ 200.028	€ 43.206	€ 556
€ 3.000	€ 207.609	€ 207.609	€ 44.843	€ 576
€ 3.100	€ 215.940	€ 215.940	€ 46.643	€ 599
€ 3.200	€ 223.634	€ 223.634	€ 48.305	€ 620
€ 3.300	€ 232.125	€ 232.125	€ 50.139	€ 645
€ 3.400	€ 241.481	€ 241.481	€ 52.160	€ 669
€ 3.500	€ 250.974	€ 250.974	€ 54.210	€ 696
€ 3.600	€ 260.603	€ 260.603	€ 56.290	€ 724
€ 3.700	€ 270.369	€ 270.369	€ 58.400	€ 751
€ 3.800	€ 280.271	€ 280.271	€ 60.539	€ 778
€ 3.900	€ 290.310	€ 290.310	€ 62.707	€ 805
€ 4.000	€ 299.575	€ 299.575	€ 64.708	€ 832
€ 4.100	€ 308.931	€ 308.931	€ 66.729	€ 858
€ 4.200	€ 318.379	€ 318.379	€ 68.770	€ 890
€ 4.300	€ 324.074	€ 324.074	€ 70.000	€ 937
€ 4.400	€ 324.074	€ 324.074	€ 70.000	€ 924

vanaf € 4.500 p/m is alléén NHG mogelijk

Bruto inkomen = het maandelijks inkomen exclusief vakantiegeld en bonussen.

<http://www.starterslening.nl/?txtad4&gclid=CJintH7964CFYKFDgodeBsywQ>

Koop uw eerste woning met de renteloze Starterslening

Starterslening mogelijk tot €350.000,-

Geen rente over maximaal €70.000,-

**Met de Starterslening gaat u er fors op vooruit
u bent tot wel €300,- p/m goedkoper uit!**

WimG

Reden is dat ik nog wel een aantal punten kan noemen waarvan sommige wellicht nog relevanter zijn in deze context. Het probleem met de koopsector is niet alleen dat sommige mensen hun verlies moeten nemen, maar ook doordat de markt nu muurvast zit. Ik ken talrijke gevallen van mensen die willen verhuizen (of moeten verhuizen) maar vastgeketend zitten aan hun huis. Ook als de markt weer aantrekt zal dat velen motiveren om nooit meer een koopwoning te willen hebben. Het zal niet lang meer duren totdat mensen ontdekken dat de vermeende vermogensopbouw door het bezit van een woning in NL berust op een piramidespel.

Je noemt terecht dat een woningbezitter met schuld eigenlijk alleen maar de lasten en niet de lusten heeft. Het is nog een graadje erger: juridisch gezien is de woningbezitter niet alleen verantwoordelijk maar ook aansprakelijk voor schade die zou kunnen voortkomen uit het niet voldoen aan de eisen in het bouwbesluit en het gebruiksbesluit. De bouwer en de vergunningverlenende instanties (gemeentelijk BWT) zijn namelijk niet aansprakelijk, ook niet als een bouwfout of ontwerpfout aantoonbaar aan de bouwer of ontwerper ligt. Dat is zo bij wet geregeld. Het leidt tot talrijke rechtszaken. Als een gebouw of ruimte bijv. van functie verandert moet je officieel weer een vergunning aanvragen bij BWT en daarbij voldoen aan de nieuwste eisen; iets wat meestal onmogelijk is.

Laten we binnenkort eens alle argumenten puntsgewijs op een rijtje zetten (een soort bullet list). Dat kan handig zijn t.b.v. toekomstige communicatie naar buiten toe.