Starterslening prijsopdrijvend? Hoe de theorie verschilt van de praktijk.

Een bijdrage van Paul de Vries, woningmarktexpert bij het Kadaster

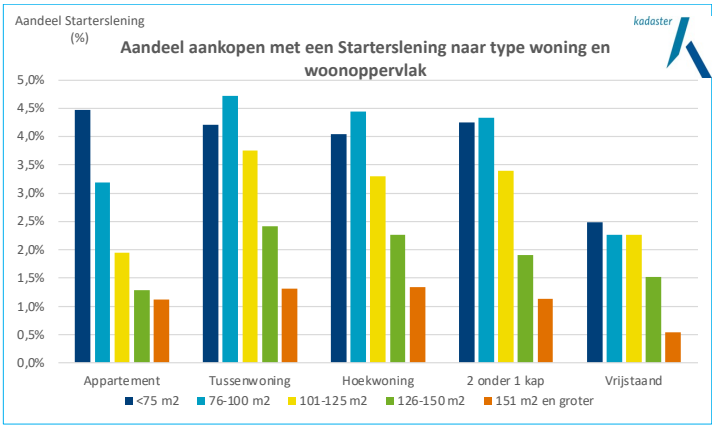
De theorie zegt: geen grotere kans op een woning en wél een prijseffect

Theoretisch gezien vertaalt iedere vorm van aanvullende, financiële ruimte zich veelal in een hogere prijs. Zeker op de koopwoningmarkt, een niet-efficiënt werkende markt waar een woning ook nog eens een schaars product is. Als kopers meer financiële ruimte krijgen – denk aan lage rente, afschaffen overdrachtsbelasting, schenking, overwaarde – gebruiken zij dat om andere woningzoekers af te troeven met een hoger bod. En zo neemt ook het algemene prijsniveau toe. Het is de conclusie van meerdere wetenschappelijke artikelen waarin de effecten hiervan geanalyseerd worden.

Specifiek voor Nederland wordt vaak naar de **hypotheekrenteaftrek** gekeken. Het effect van deze aftrek is dat de woningprijs hoger ligt dan zonder hypotheekrenteaftrek. Daarnaast zorgt hypotheekrenteaftrek niet voor een grotere kans op een koopwoning. De aftrek is immers voor iedereen gelijk.

De praktijk laat zien: op jongere leeftijd kopen en géén prijseffect

Waar hypotheekrenteaftrek voor iedereen is, is de **Starterslening** bedoeld voor slechts een kleine, specifieke groep koopstarters. Zij kopen hiermee het vaakst een tussenwoning van 76 tot 100 m^2 (zie figuur): 4,7% van alle aankopen in dit segment kwam van een koopstarter met een Starterslening. De marktkracht van deze groep is daarmee te klein om invloed uit te oefenen op het algemene prijsniveau. Als deze starters de Starterslening zouden inzetten om voor dezelfde woning méér te betalen dan anderen, is er wel sprake van een prijseffect. Maar dat doen ze niet. Ze kopen een iets duurdere woning – die zonder Starterslening buiten hun bereik lag – maar wel tegen de geldende marktprijs.



Uit onafhankelijk onderzoek door zowel het EIB[1] als het Kadaster[2] blijkt dat koopstarters met én zonder Starterslening nagenoeg dezelfde prijs voor dezelfde woningkwaliteit betalen. Daarmee leidt het verstrekken van de Starterslening niet tot een prijsopdrijvend effect. Uit de onderzoeken komt ook naar voren dat koopstarters dankzij de Starterslening op jongere leeftijd een woning kunnen kopen. Het instrument trekt dan ook vooral jonge huishoudens, die de extra betaalcapaciteit gebruiken om toegang te krijgen tot een koopwoning. Dat kan interessant zijn voor beleidsdoelen van gemeenten om bijvoorbeeld te verjongen.

[1] *Rapport EIB: https://www.svn.nl/media/1005/eib-rapport-gebruik-en-effecten-van-de-starterslening.pdf*
[2] *Rapport Kadaster: https://www.svn.nl/media/1687/prijseffecten-startersleningen.pdf*