Vragen Portefeuillehouder

Datum vergadering: 9 december 2024

Datum indienen vragen: 28 november 2024

Aan de voorzitter van de raad,

Steller vragen en fractie: Marianne Mulder Staaijen, Wij zijn Geldrop-Mierlo | VVD

Onderwerp: Verordening Starterslening 2024

Het college / ~~de burgemeester~~ wordt verzocht de volgende vraag, vragen ~~mondeling~~/schriftelijk te beantwoorden:

Wat is de reden dat het college graag de starterslening in stand houdt en hiervoor zelfs het budget verhoogd, terwijl:

1. *startersleningen prijsopdrijvend zijn.[1]*
2. *de starterslening minder streng getoetst wordt dan een standaard hypotheek.[2]*
3. *de starter hierdoor (na 3 jaar) een groter kans loopt op betalingsproblemen voor de hypotheek, maar ook voor andere lasten.[2]*
4. *het aflossingselement in de starterslening een combilening betreft, welke vervolgens in box 3 afgelost dient te worden.[3]*
5. *een box 3 lening het voor huizenbezitters in de toekomst alleen nog maar moeilijker maakt om door te stromen.[4]*
6. *Is het bekend waarom de gemeente Eindhoven al reeds lange tijd de starterslening niet meer aanbiedt aan haar burgers? En wat de effecten hiervan zijn?*

Toelichting:

1. Een verruiming van de leenvoorwaarden zal, door de niet-efficiënte marktwerking, geleidelijk leiden tot een algemene woningprijsstijging. Zoals dit ook geldt voor een algemene inkomensstijging of een daling van hypotheekrente die de vraag aanwakkeren.
   De Starterslening is een tweede hypotheek en zorgt ervoor dat de vraag naar een koopwoning toeneemt onder een kleine groep koopstarters. Zij krijgen een hogere betaalcapaciteit dan zonder deze tweede hypotheek. (bron: kadaster)
2. Het verschil tussen de prijs van de woning en de hypotheek die de bank je wil geven is in principe de hoogte van je Starterslening. Hierbij wordt dus voorbij gegaan aan de strenge toetsing van de reguliere geldverstrekkers. Koper met starterslening gaat dus een hogere verplichting aan.
3. De aflossing van de Starterslening komt de eerste drie jaar uit de Combinatielening. De Combinatielening loopt daardoor de eerste drie jaar altijd op. Na deze periode van drie jaar ga

je rente en aflossing betalen. Op het moment dat je volledige rente en/of aflossing betaalt, los je op zowel de Starterslening als de Combinatielening af.
De combinatielening is geen lening welke wordt gebruikt voor de aanschaf of verbetering van de eigen woning. Om deze reden valt deze lening niet in box 1, maar in box 3. Over een lening in box 1 mag de rente afgetrokken worden, dit geldt niet voor een lening in box 3.

4. Als er bij de aankoop van een opvolgende woning getoetst gaat worden hoeveel er geleend mag worden, moet er rekening gehouden worden met een box 3 lening. Aangezien hiervoor geen aftrek geldt (zie punt 3), gaat men er bij de toetsing vanuit dat de lasten zwaarder zijn. Hierdoor kan er minder geleend worden voor een volgende woning. Dit stropt de doorstroming.

Datum beantwoording: 4 december 2024

Antwoord:

Het college wil graag de starterslening in stand houden en het budget hiervoor verhogen.
De starterslening is een belangrijk instrument om starters toegang te geven tot de koopmarkt. Afschaffen van de starterslening zou de woningmarkt niet fundamenteel verbeteren, maar wel een specifieke groep benadelen: starters die anders nauwelijks kans hebben op de koopmarkt. Daarnaast zorgt het ervoor dat we jonge starters binnen de gemeente kunnen behouden en naar de gemeente toe kunnen trekken. Dit draagt bij aan diversiteit en een goede mix van inwoners in onze gemeente, hetgeen de sociale veerkracht bevordert.

De vermeende nadelen zoals genoemd in de gestelde vragen, zoals prijsopdrijving, betalingsrisico's en fiscale beperkingen worden in onderstaande toelichting weerlegd.

1. Prijsopdrijvend effect van Startersleningen
Terwijl extra financieringsmogelijkheden theoretisch de betaalcapaciteit van een kleine groep verhogen, is het daadwerkelijke effect van startersleningen op de prijzen beperkt. De vraag naar koopwoningen is in de huidige markt hoe dan ook groot, zowel met als zonder de starterslening. De groep die dankzij de starterslening toegang krijgt tot de koopmarkt, bestaat vaak uit jonge inwoners die anders thuis blijven wonen of huren tegen hoge lasten. Dit is een specifieke doelgroep die de gemeente graag wil behouden in haar kernen vanwege hun bijdrage aan de leefbaarheid en sociale betrokkenheid.
Verder veroorzaakt het opheffen van de starterslening geen wezenlijke afname van de vraag, maar beperkt het vooral de kansen voor jonge kopers om zich in hun eigen woonplaats te vestigen. De woningprijzen worden vooral beïnvloed door schaarste en de algemene marktdruk, niet door het relatief beperkte aantal startersleningen dat wordt verstrekt.

2 & 3 Minder strenge toetsing dan een standaard hypotheek
Zowel de verstrekker van de hypotheek als Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) hanteren de landelijke strenge normen zoals bepaald door de Autoriteit Financiële Markten (AFM). Daarnaast moet ook de rente minimaal 15 jaar vast staan om juist ook het renterisico zo klein mogelijk te houden. De starterslening geeft juist de eerste 3 jaar ruimte om verder te groeien qua inkomen en toch de woning te kunnen kopen en vermogen op te bouwen, wat met huur niet lukt.

Na 3 jaar wordt er getoetst of rente en aflossing betaald kunnen worden op basis van het inkomen op dat moment. Lukt dit dan nog niet dan kan er een hertoetsing plaatsvinden welke steeds voor drie jaar geldig is.
Op basis van data van SVn voor onze gemeente blijken de meeste inwoners de gehele lening gemiddeld na 10 jaar afgelost te hebben. Ze stromen dan vaak weer door naar een grotere woning.

Het zogenaamde risico is zeer gering. Inwoners koesteren hun woning en zullen er vaak alles aan doen om niet in betaalproblemen te komen. Dat blijkt ook uit cijfers van SVn. Binnen Geldrop-Mierlo worden 99,34% van alle leningen binnen de gestelde termijnen betaald.
Indien er andere omstandigheden zijn en de inwoner door bijvoorbeeld echtscheiding toch in de problemen komt, dan zijn de leningen ook nog Nationale Hypotheek Garantie (NHG) geborgd. Naast de dekking van 90% van de lening is NHG ook zeer actief om dan samen met de inwoners te kijken naar een oplossing, uitwinning komt al zeer weinig voor maar is ook echt de laatste optie. SVn dekt de andere 10% af. Dit verzekeringsmechanisme verlaagt de kans op restschulden en financiële problemen tot een verwaarloosbaar niveau.

4. Combinatielening – Box 3 (geen renteaftrek)
De starterslening bedraagt maximaal EUR 35.000,-, wat neerkomt op maximaal 8% van de totale financiering. Afhankelijk van hoe lang het duurt voordat iemand begint met aflossen, zal de combinatielening toenemen. (Immers, in de periode waarin niet wordt afgelost, wordt de aflossing voldaan vanuit de combinatielening.) Het klopt dat de combinatielening onder box 3 valt, waardoor er geen renteaftrek mogelijk is. Echter, dit betreft – afhankelijk van het moment waarop met aflossen wordt gestart – slechts een klein deel van die 8% van de totale financiering. Daarnaast laten cijfers van SVn zien dat de totale hoofdsom van de starterslening vaak binnen 10 jaar wordt afgelost. Dit maakt het fiscale nadeel, dat de combinatielening in box 3 valt, minder significant. Dit vermeende nadeel weegt niet op tegen het voordeel dat de starterslening biedt: namelijk dat een starter de mogelijkheid heeft om een stap te zetten in de woningmarkt en toch een eerste woning aan te schaffen.

5. Combinatielening en doorstroming
Hoewel het waar is dat de combinatielening in box 3 valt en daardoor niet fiscaal aftrekbaar is, gaat dit argument voorbij aan het feit dat de starterslening specifiek bedoeld is voor starters en wordt afgelost bij de aankoop van een volgende woning, vaak uit overwaarde of andere opgebouwde spaarmiddelen. Hierdoor belemmert de lening de doorstroming niet, maar ondersteunt deze juist de toegang tot de woningmarkt voor starters.
Voor starters met beperkte middelen biedt de lening een kans om te starten en vermogen op te bouwen dat bij doorstroming van pas kan komen. Afschaffing van de starterslening zou jonge inwoners vooral benadelen in hun mogelijkheid om een eerste stap te zetten op de koopmarkt.

6. Afschaffing Starterslening gemeente Eindhoven
De gemeente Eindhoven heeft in 2011 de starterslening afgeschaft. Uit een raadsinformatiebrief van destijds blijken de voornaamste argumenten voor afschaffing van de starterslening te bestaan uit het feit dat Eindhoven een relatief grote voorraad betaalbare woningen heeft in vergelijking met omliggende gemeenten, wat de koopmarkt toegankelijker maakt zonder aanvullende regelingen. Ook bleek dat starters over het algemeen zonder de starterslening binnen een jaar een betaalbare woning

vonden. Daarnaast bleken slechts 4% van de starters in Eindhoven gebruik te maken van de regeling. Dit aandeel was relatief klein in vergelijking met het totaal aantal starters op de woningmarkt.
Tot slot bleek slechts 2% van de doorstroming van huur naar koop te zijn ondersteund door de regeling.

In 2011 was de situatie op de woningmarkt fundamenteel anders dan vandaag de dag. In de huidige tijd is de woningmarkt drastisch veranderd. Er is sprake van een forse schaarste aan betaalbare woningen, stijgende huizenprijzen en een grote vraag die het aanbod overstijgt. Dit maakt het voor starters veel moeilijker om zonder extra financiële ondersteuning een woning te bemachtigen. Waar de starterslening in 2011 wellicht overbodig leek, kan zo'n regeling tegenwoordig juist een cruciale rol spelen in het verbeteren van de toegankelijkheid van de koopmarkt voor starters. Het grote aantal aanvragen van de starterslening in de afgelopen jaren binnen onze gemeente en het feit dat het beschikbare budgetplafond reeds is bereikt, onderschrijft des te meer het belang van de regeling voor onze starters.