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:

Antwoord: