

Koopwoning uit beeld voor starters

Voor jonge starters wordt het door de lagere verstrekking en stijgende huizenprijzen steeds moeilijker een huis te kopen. Een meerderheid denkt zelfs dat dit voor hen niet is weggelegd. Hypotheekadviseurs erkennen de problematiek maar zien in sparen een goede oplossing.



Wel je eigen broek op kunnen houden, maar toch niet zelfstandig kunnen wonen. In die paradoxale situatie dreigen steeds meer werkende jongeren en jonge stellen te raken. Voor een sociale huurwoning moet je vaak jaren ingeschreven staan; als je daar al voor in aanmerking komt getet op het inkomen dat je verdient. Voor een alleenstaande ligt die grens op een jaarinkomen van ongeveer € 22.000, voor een stel op € 30.000. Een woning in de vrije huursector is om twee redenen vaak ook geen oplossing. Het aanbod in dit deel van de markt is beperkt en de prijzen liggen vaak veel hoger. Een huur van meer dan € 1.000 per maand is eerder regel dan uitzondering.

Mocht je dat al kunnen en willen betalen, dan is het wrang om te constateren dat je voor diezelfde € 1.000 per maand momenteel al een snel woning van meer dan € 250.000 had kunnen kopen. Had kunnen kopen, want in toenemende mate wordt een eigen woning voor één- of tweeverdiende starters op de woningmarkt een onhaalbare kaart.

Dalende LTV

Ruwweg gezegd is de verklaring eenvoudig: het gat tussen wat mensen kunnen lenen en de totale prijs die voor een woning betaald moet worden, wordt steeds groter. De Loan to Value (LTV) ratio is de afgelopen jaren gestaag gedaald en bedraagt per 1 januari 2018 100%. De huidige LTV van 101% is bij lange na al niet meer voldoende om naast de aanschafprijs van de woning de kosten koper, gemiddeld zo'n 5 tot 6%, te voldoen. Dat is nog even afgezien van eventuele verbouwingkosten; een frisse nieuwe badkamer of keuken is vaak toch wel het minste dat je wilt (laten) doen in een bestaande woning.

Een eigen woning met een beetje kwaliteit wordt ook steeds kostbaarder. De huizenmarkt heeft er



‘Geldverstrekkers houden (te) strak vast aan bruto financieringsnormen’

weer stevig de vaart in en dat geldt navenant voor de prijzen. Voor dit jaar verwacht de makelaarsvereniging een gemiddelde prijsstijging van 6 tot 7%. In de Randstad ligt dit percentage nog een stukje hoger, met Amsterdam en Utrecht als koplopers. De hoge prijzen zorgen ervoor dat je als koper steeds meer eigen geld moet meenemen, als de lening überhaupt nog doorgaat, gelet op de LTI-normen die door de banken moeten worden gehanteerd. Daarbij speelt voor hoogopgeleide starters ook nog mee dat er steeds meer aandacht is voor studieschulden. Er gaan zelfs al stemmen op voor een verplichte BKR-registratie van deze schulden, al lijkt de politieke steun hiervoor gering. Bovendien is verzwijging van een studieschuld bij een hypotheek met NHG niet verstandig omdat bij financiële problemen het waarborgfonds dan niet uitkeert.

Studieschuld

Hendrik Schakel, medeoprichter van adviesorganisatie voor academici Viisi, vindt de nadruk die wordt gelegd op studieschuld niet terecht. “Dat iemand eigen geld mee moet nemen als er een woning gekocht wordt, vinden wij helemaal niet vreemd. Wat vreemder is, is dat iemand met € 20.000 spaargeld en € 20.000 studieschuld het meest kan lenen als al het spaargeld wordt gebruikt om de studieschuld af te lossen. Deze persoon heeft dan geen enkele euro meer over en is niet gewapend tegen een periode van een lager of geen inkomen, bijvoorbeeld door tijdelijke werkloosheid.” Schakel wijst ook op de kloof tussen huren en kopen die starters vanwege de strenge hypotheeknormen maar moeilijk kunnen overbruggen. “In de Gedragscode (Hypothecaire Financieringen) en het hanteren ervan door geldverstrekkers, is het volgens ook niet logisch dat



Hendrik Schakel

iemand die al meerdere jaren een huur betaalt van € 1.200 én in die periode spaart, geen hypotheek kan krijgen met een maandlast van bijvoorbeeld € 1.000.”

Ondergebruik explain

Ook Mark Sanders, hypothecair planner bij De Financiële Wooncoach en plaatsvervangend voorzitter van de Nederlandse Vereniging van Hypothecair Planners (NVHP), herkent het beeld dat het juist voor starters minder eenvoudig wordt om een hypothecaire financiering te verkrijgen. “Geldverstrekkers houden (te) strak vast aan bruto financieringsnormen. Op zich prima wanneer dit plaatsvindt om overkreditering te voorkomen. Maar de werkelijkheid is niet altijd in een vast format te gieten. Dan heb je toch behoefte aan maatwerk. De mogelijkheid voor explain- en besprekzaken is bij een aantal aanbieders, mede door de geweldige drukte, op dit moment echter minder dan voorheen. Dat is te betreuren. Als NVHP zijn

wij er voorstander van om starters meer maatwerk op netto besteedbaar inkomen te geven waardoor voor hen ook meer ruimte ontstaat voor de financiering van hun woning.” Ook het steeds vaker wegvallen van startersfaciliteiten in gemeenten vergroot volgens Sanders het probleem.

Hulpvaardige ouders

Schakel ervaart binnen zijn eigen bedrijf dat een deel van de jonge starters zonder eigen vermogen gebruikmaakt van hulpvaardige ouders met vermogen die hen het financieringstekort schenken of lenen. Ook de NVHP-leden zien in toenemende mate dat er sprake is van mengvormen waarbij ouders een kleinere of grotere schenking doen aan het kind dat een woning koopt of bereid zijn om als medefinancier op te treden. Sanders: “Belangrijk is en blijft dat starters goed worden voorlicht over de verplichtingen die zij aangaan. Als NVHP vinden wij het daarbij ook belangrijk dat starters inzicht hebben in de verschillende denkbare scenario’s; dat ze, zeker bij scheiding, zien wat de gevolgen voor het netto besteedbaar inkomen zijn.”



Mark Sanders

Voor starters zonder rijke ouders hoeven de kosten koper wat Schakel betreft uiteindelijk geen belemmering te zijn. “Starters die financieel gezond leven, kunnen best sparen. Misschien niet in het eerste jaar werken maar als je met het salaris van je eerste werkende jaar rond kunt komen, dan kun je dat ook in jaar twee wanneer het salaris is gestegen. Als deze starter bij iedere loonsverhoging 50% van de netto verhoging spaart (en de rest spendeert aan leuke dingen/consumptie) dan wordt er vanzelf een spaarpot opgebouwd waarmee de kosten koper (deels) kunnen worden gefinancierd en waarmee inrichting bekostigd kan worden en een goede buffer voor onverwachte uitgaven opgebouwd kan worden.”

Bouwsparen

Ook de Volksbank, moederbedrijf van onder meer SNS Bank en BLG Wonen, denkt dat het verstandiger is als starters eerst wat sparen voor ze overgaan tot het sluiten van een hypotheek. Kort voor de verkiezingen hield de staatsbank een pleidooi voor de introductie van bouwsparen. Net als in bijvoorbeeld Duitsland sparen starters daarbij eerst op een zogeheten bouwspaarrekening. Als de helft van het doelkapitaal is bereikt, kunnen ze het gespaarde geld opnemen en de andere helft tegen een lage rente bij de bouwspaarbank lenen. De totale som geld van de bouwspaarbank drukt de reguliere benodigde hypothecaire lening, waarvoor dan ook een lagere rente geldt.

Sanders is voorzichtig enthousiast: “Het lijkt verstandig dat jongeren ervaren wat het is om een deel van hun inkomen te moeten besteden aan wonen. Jongeren die eerst huren hebben deze discipline al. Het kopen van een woning zal voor hen vaak juist een lastenverlichting geven.” Schakel plaatst zijn kanttekeningen bij het idee. “Het klinkt sympathiek maar wat wordt er concreet mee bedoeld? Is het anders dan een spaarrekening? Een spaarrekening met een fiscaal voor-



'Zou de overheid zich niet juist minder met de woningmarkt moeten bemoeien?'

deel? Wellicht handig om dit spaartegoed uit te zonderen van vermogensrendementsheffing maar hoeveel procent van de starters betaalt deze belasting (c.q. heeft dus meer dan € 25.000 aan spaargeld?). En zou de overheid zich niet juist *minder* met de woningmarkt moeten bemoeien?"

Friends-hypotheek

Een andere optie die regelmatig wordt genoemd om de toegang tot de woningmarkt voor starters en de doorstroming te bevorderen is het afschaffen van de overdrachtsbelasting. Bij de presentatie van het Bouwspaarplan van de Volksbank herhaalde Peter Boelhouwer, hoogleraar Housing Systems aan de TU Delft, zijn regelmatig terugkerende mantra dat er veel te weinig gebouwd wordt in Nederland. Hij voorziet dat de problemen voor starters de komende jaren eerder toedien afnemen door de aanhoudende krapte op de woningmarkt en de wens bij De Nederlandsche Bank en een deel van de politiek om de LTV nog verder terug te schroeven naar 90%. Aangezien hij niet verwacht dat er snel fors meer betaalbare woningen bij zullen komen, zal de hypotheeksector volgens hem creatief moeten zijn. Bijvoor-

beeld door het faciliteren van een zogeheten Friends-hypotheek. Hierbij delen, in navolging van de gelijknamige comedyserie uit de jaren 90, singles of stellen een (koop)woning.

Sanders en Schakel zijn nog wat sceptisch. Schakel "De Friends-hypotheek klinkt als een goed en sympathiek idee waar mogelijk in de toekomst ook nog wel gebruik van gemaakt zal worden. In de praktijk zie je dit nog niet omdat je in principe niet met vrienden een financiering kunt verkrijgen voor een eigen woning. Voor zover ik weet kan dit alleen als gehuwden/samenwonenden en eventueel als kind/ouder of in een broer/zus-relatie. Als je met bijvoorbeeld vier vrienden een hypotheek kunt afsluiten, kan ik mij voorstellen dat een geldverstrekker hier bezwaren bij heeft. Wat als één van de vier niet betaalt? Wat als ze ruziën over wie er mag blijven wonen nadat iedereen een vriendje/vriendinnetje en kinderen heeft? Wat als de ene eigenaar wil verkopen en de andere niet." Sanders: "Wij zien gezamenlijke leefvormen buiten de traditionele partnerschappen nog maar zeer beperkt voorkomen. Juridisch is dit ook een ingewikkeld terrein. Het niet hebben van één eigenaar, het bewaken van de betaalbaarheid, het omgaan met calamiteiten bij individuele bewoners zijn zaken waar geldverstrekkers nog niet goed op zijn ingericht."

Robert Paling