

Starters op de Woningmarkt

Starters op de woningmarkt hebben het moeilijk, zowel bij het verwerven van een koopwoning als een woning in de huursector.

Uit recent onderzoek van het bureau GfK, in opdracht van de Volksbank, is gebleken dat juist bij jongeren de voorkeur voor een koopwoning erg groot is (meer dan 90%), maar dat het verwerven van een koophuis steeds problematischer wordt. Dit door de gestegen huizenprijzen, aangescherpte leennormen, oplopende studieschulden en het ontbreken van spaargeld. En de vooruitzichten zijn ook bepaald niet gunstig. Als de rente weer gaat stijgen, zal het nog moeilijker worden een woning te kopen binnen de vigerende leennormen. Eigen woningbezit dreigt hierdoor voor grote groepen starters onbereikbaar te worden.

Ook in de huursector zijn de problemen voor starters groot. Zij worden geconfronteerd met lange wachtlijsten voor een sociale huurwoning, terwijl in de vrije sector de huren dikwijls zodanig hoog zijn, dat er weinig ruimte binnen het huishoudbudget overblijft om te reserveren voor een volgende stap op de woningmarkt. Daarbij is er een grote behoefte aan meer huurwoningen in het middensegment.

Structureel tekort aan woningen

Al jaren is de groei van het aantal huishoudens groter dan de groei van het aantal woningen. Dit tekort loopt de komende jaren nog verder op. De voortdurende stijging van huren in de vrije sector en de prijzen van koopwoningen zijn hierdoor eenvoudig te verklaren.

De Volksbank roept woningcorporaties, lokale overheden, ontwikkelaars en bouwers daarom op om versneld bouwplannen te realiseren, passend bij de behoefte.

Voorgestelde maatregelen voor de korte termijn

Stimuleer doorstroming scheefwoners

Hoewel de afgelopen jaren maatregelen zijn genomen om het aantal scheefwoners te beperken, worden nog steeds honderdduizenden sociale huurwoningen bewoond door huurders die daar een te hoog inkomen voor hebben. Zij houden een goedkope woning bezet. De Volksbank adviseert overheid en corporaties om nog eens goed naar deze problematiek te kijken en te overwegen aanvullend beleid te maken om deze groep te laten doorstromen. Uiteraard is de Volksbank bereid om deze groep te helpen de overstap naar een koopwoning te laten maken.

Loan-to-Value niet verder verlagen

Voor 2018 is de maximale Loan to Value (LtV) bepaald op 100%. De starter zal dan voor een gemiddelde starterswoning al gauw zo'n € 8.000,- aan eigen spaargeld moeten inbrengen om de kosten koper te kunnen betalen. Deze mogen immers niet meer worden meegefinancierd. Hierbij komen dan nog de kosten van verhuizing, inrichting en eventuele verbouwing. Onze adviseurs merken in de spreekkamer vaak dat deze eigen middelen in veel gevallen simpelweg ontbreken.

Een verdere verlaging van de LtV zou dit probleem nog verergeren, liet het CPB onlangs weten. De Volksbank pleit derhalve tegen verdere verlaging van de LtV.

Afschaffing of beperking overdrachtsbelasting voor starters

De overheid zou de kosten van de koop aanmerkelijk kunnen verlagen door beperking of afschaffing van de overdrachtsbelasting. Het budgettaire effect kan voor de overheid beperkt blijven als deze maatregel specifiek op starters wordt ingericht.

Meer speelruimte voor geldgever in inkomensnormen

Het ene huishouden is het andere niet. Inkomsten- en uitgavenpatronen kunnen per situatie flink verschillen en daarmee verschilt ook welke hypotheeklasten een specifiek gezin kan dragen. Bij starters is bijvoorbeeld een juiste inschatting van het inkomensperspectief van groot belang. De erkende adviseur is, samen met de hypotheekverstrekker, in staat hierin een verantwoorde afweging te maken. De huidige wettelijke inkomensnormering ervaren wij, ondanks de zogenaamde explainmogelijkheid, hierbij als knellend. Wij pleiten voor meer eigen verantwoordelijkheid voor de geldgever op dit punt. Het verstrekken van Startersleningen door gemeenten vinden wij ongewenst en wordt bij verruiming van de mogelijkheden van banken overbodig.

Structurele aanpassing: stimuleer sparen voor een eigen woning

Uit recent onderzoek van onderzoeksbureau GfK blijkt dat ruim 90% van alle Nederlanders spaart, naast het pensioen. Dat geldt ook voor jongeren! Men spaart echter voor van alles, maar vrijwel niet voor de aankoop van een woning (wel voor de inrichting).

In Nederland wordt eigen woningbezit al decennialang gestimuleerd via fiscale 'beloning' van hypotheekschuld (hypotheekrenteaftrek). Dit beleid is in termen van bevordering eigen woningbezit gezien effectief geweest, want het percentage woningbezitters is in die jaren enorm toegenomen. Maar er is ook een cultuur ontstaan van maximaal lenen voor een koopwoning (en zo weinig mogelijk aflossen). Huishoudens zijn hoge schulden aangegaan waardoor onder meer de doorstroming wordt belemmerd, wat weer nadelig uitpakt voor starters. Deze situatie heeft bovendien geleid tot een grote conjunctuurgevoeligheid van de woningmarkt. Tijdens de laatste crisis werden de consequenties hiervan duidelijk zichtbaar: honderdduizenden woningen kwamen onder water, de vraag naar woningen droogde op met als gevolgen o.a. scherpe prijsdalingen en faillissementen en ontslagen in de bouw. In landen waar burgers door middel van sparen naar een eigen woning toewerken heeft de crisis in de woningmarkt en de bouw veel minder heftig toegeslagen.

De Volksbank pleit al jaren voor meer balans in de overheidsstimulering van lenen en sparen voor een eigen woning. Het Bouwspaarmodel, zoals dat in veel Europese landen met succes wordt toegepast, is het middel bij uitstek om deze cultuurverandering te bewerkstelligen.

Bouwsparen is een manier van woning financieren die voor de koper financieel gunstig is qua maandlasten en schuldverloop. De consument leent minder, waardoor de LtV-ratio daalt, wat resulteert in een lagere hypotheekrente. Voor de overheid levert Bouwsparen budgettair

voordeel op ten opzichte van de huidige manier van financieren. Er wordt immers minder gebruik gemaakt van bestaande stimuleringsmaatregelen zoals de fiscale hypotheekrenteaftrek, NHG en startersleningen.

Bouwsparen: hoe verder?

Om de transitie naar een gezonde, meer duurzame manier van woningfinanciering mogelijk te maken, passend in de Nederlandse context, is de inzet van alle betrokkenen op de woningmarkt noodzakelijk, maar zeker ook van de overheid. Voor uitgebreide informatie verwijzen wij graag naar het platform <http://www.bouwsparen.nl>

Woningmarkt en Pensioenen: communicerende vaten

Het Nederlands pensioenstelsel is een groot goed, zeker tegen de achtergrond van de vergrijzing. Maar het pensioenstelsel is wel toe aan modernisering. Meer flexibiliteit, beter passend op de levenscyclus van de consument, is gewenst. De verplichte pensioenpremie, die via de werkgever wordt ingehouden, beperkt de spaarcapaciteit van de starter voor de koop van een eigen woning. De Volksbank acht het daarom wenselijk om met name starters de mogelijkheid te geven de verplichte pensioenpremie (tijdelijk en/of deels) te reserveren voor de eigen woning, bijvoorbeeld via een spaarcontract (Bouwsparen). De starter kan daardoor eerder een woning verwerven, hoeft minder te lenen, kan makkelijker doorstromen naar een volgende woning en is in staat zijn hypotheek af te lossen voor pensionering. Dit kan daarom worden gezien als een uitstekende pensioenvoorziening.