

BEN JIJ ALERT OP DE VERNIEUWDE STARTERSLENING?

MEER VRAAG, MINDER AANBOD

De Starterslening blijft - in gewijzigde vorm - bestaan. Door de gunstige marktomstandigheden en aangescherpte financieringsregels groeit de vraag naar de regeling dit jaar flink, maar het aantal toegekende leningen daalt al twee jaar. Het is daarom belangrijk dat makelaars en hypotheekadviseurs alert zijn en weten waar kansen liggen.

BIJEENKOMSTEN VOOR WOONPROFESSIONALS

Regionaal organiseert SVn voor gemeenten, makelaars, notarissen, geldverstrekkers en intermediairs informatiebijeenkomsten over de gewijzigde Starterslening.

Op www.svn.nl/informatiebijeenkomsten-wijziging-starterslening vind je de data en locaties van informatiebijeenkomsten bij jou in de buurt.

Sommige gemeenten stoppen met de Starterslening, omdat de crisis op de huizenmarkt voorbij is. De gemeente Moerdijk gaat wel door, schreef een regionale krant. Net daarvoor was bekend geworden dat de Starterslening (landelijk gezien) doorgaat. Het is aan gemeenten zelf of ze er aan mee blijven doen. Er zijn 217 gemeenten die op dit moment geld stoppen in deze regeling. Dat waren er eind 2015 nog 251 en een jaar eerder 300. De gemeente betaalt de regeling nu volledig. De verschillende rijksbijdragen, bedoeld om gemeenten tegemoet te komen en te stimuleren de Starterslening in te zetten, eindigde in mei 2015. "De gemeente Groningen bijvoorbeeld, heeft geen Starterslening meer," vertelt hypotheekadviseur Menno Kieneker van de lokale Hypotheekshop. "Er is simpelweg geen budget meer voor." Gemeenten in zijn regio die nog wel geld uittrekken voor deze regeling zijn Hoogezand-Sappemeer, Zuidhorn en Appingedam.

STARTERSLENING NIEUWE STIJL

De Starterslening overbruggt het verschil tussen de verwervingskosten van de woning en het bedrag dat starters op de woningmarkt maximaal kunnen lenen volgens de normen die gelden voor de Nationale Hypotheekgarantie. Pluspunt voor degenen die er gebruik van maken is dat ze de eerste drie jaar geen rente en aflossing hoeven te betalen over dat extra stukje financiering via de Starterslening. Maar er gaat wel iets veranderen. De Starterslening nieuwe stijl, die gaat gelden voor aanvragen die vanaf 1 oktober de deur uit gaan, heeft een nieuw component. "De grootste wijziging is de

introductie van de Combinatielening naast de Starterslening," meldt Liesbeth Rooijmans van Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). "Uit de Combinatielening wordt de eerste drie jaar de aflossing van de Starterslening betaald." Vanuit Europa is er immers sprake van een verplichte aflossingseis op hypotheekleningen en die eis geldt nu ook voor de Starterslening. "Starters behouden zo het recht op hypotheekrenteaftrek op de Starterslening," volgens Liesbeth Rooijmans.

STEEDS MINDER GEMEENTEN

De SVn noemt de aanpassingen die gepaard gaan met de invoering van de Combinatielening een verandering onder de motorkap. Per saldo verandert er niet zo veel voor de starters die na 1 oktober gebruik maken van de veertien jaar oude regeling. Ze moeten wel in de gaten houden of de gemeente waar ze een huis willen kopen, nog meedoet aan de regeling. Michiel Ten Hag, makelaar in de regio Gelderland-Overijssel, ziet net als Menno Kieneker in Groningen de interesse van gemeenten om mee te doen, teruglopen. "Zutphen, Kampen en Twenterand doen nog wel mee, maar Hengelo en Enschede niet." Jammer, vindt Ten Hag, want het is een mooi middel om starters aan een betaalbare woning te helpen. Wel vindt hij het bezwaarlijk dat in iedere gemeente andere aanvullende voorwaarden van toepassing zijn op de Startersleningen. "Soms geldt de regeling alleen voor nieuwbouw en dan weer alleen voor bestaande bouw. We hebben tevergeefs geprobeerd dit gestroomlijnd te krijgen."

>>>

REKENVOORBEELD

Hoe de nieuwe regeling kan uitpakken:

Femke heeft een Starterslening ter waarde van 30.000 euro met een rente van drie procent. Pas na drie jaar start zij met het betalen van rente en aflossing. Daarmee lost zij in 27 jaar haar Starterslening af. In zowel de oude als de nieuwe situatie betaalt zij daarvoor € 135,21 euro per maand. In de oude situatie bestaat dit bedrag volledig uit rente en aflossing van de Starterslening. In de gewijzigde situatie betaalt zij € 126,48 voor de Starterslening en € 8,73 euro voor de Combinatielening.

Kijk op de website van SVn of in de gemeente of in de gemeenten waar u werkzaam bent de mogelijkheid bestaat om een Starterslening aan te vragen.

ALERTHEID GEBODEN

Marcelle le Feber van Stichting Starter, geeft al vele jaren voorlichting over de mogelijkheden die de Starterslening biedt. Ook dit najaar staan er weer een paar Starterscafés gepland; bijeenkomsten door het hele land. "Bij elk Starterscafé is een makelaar, hypotheekadviseur en notaris aanwezig."

Vragen die vaak gesteld worden tijdens deze bijeenkomsten zijn: Wat kan ik lenen? Kom ik in aanmerking voor Nationale Hypotheekgarantie? NHG is immers de basis voor het verkrijgen van een Starterslening. Maar ook: wat is de rol van de aankoopmakelaar?

Punt is volgens le Feber dat makelaars zich bewust moeten zijn van de mogelijkheden die de Starterslening biedt. "De makelaar stelt de vraagprijs vast, ook voor huizen die heel geschikt zijn voor starters. Het is daarbij belangrijk dat een makelaar in gemeenten waar de Starterslening kan worden aangevraagd, rekening houdt met die NHG-grens en daar niet net boven gaat zitten. Wanneer de vraagprijs, of belangrijker: de uiteindelijke koopprijs, net boven die grens van de Starterslening uitkomt, is dat een gemiste kans om de groep starters aan te spreken die de regeling nodig heeft om in de beginjaren voordeliger te wonen."

Peter Hofhuis en zijn vrouw Yelinda kregen twee jaar geleden de kans om in Groningen hun droomhuis te kopen met behulp van een Starterslening. Ze kochten een huis met vier slaapkamers en een

garage. Een ruime woning. "Zonder Starterslening hadden we dit huis niet kunnen kopen." Groningen is niet langer van de partij als het gaat om het aanbieden van de Starterslening. Jammer volgens Hofhuis en financieel adviseur Menno Kieneker. "Voor alleenstaanden is het schier onmogelijk om nog een huis te kopen in Groningen," vertelt Kieneker. "De prijzen van koopwoningen zijn enorm gestegen."

De Vereniging Eigen Huis meent dat juist in de Randstad en steden waar de huizenprijzen sterk in de lift zitten, de Starterslening een effectief middel kan zijn om wonen betaalbaar te houden voor starters. "De hypotheekrente is dan wel laag, maar de leennormen zijn aangescherpt. De Starterslening is een belangrijk steuntje in de rug." ■

'217 gemeenten bieden de starterslening aan. Eind 2014 waren dat er nog 300'



Vastgoed houdt een online dossier

Hypotheeken bij.

Ga naar

Vastgoedactueel.nl/
dossier/hypotheeken.

BIJEENKOMSTEN VOOR STARTERS

Stichting Starter organiseert met enige regelmaat bijeenkomsten waar starters meer te weten kunnen komen over de mogelijkheden die een Starterslening te bieden heeft. In september waren al bijeenkomsten in Nunspeet, Julianadorp, Peel en Maas, Utrecht en Hoofddorp. 14 oktober volgt nog een bijeenkomst in Zwolle. In deze plaatsen is volgens Stichting Starter een sterke behoefte aan informatie over deze regeling vanuit de doelgroep: omdat er nieuw budget is vanuit de gemeente of omdat er bijvoorbeeld een nieuwbouwplan is gestart met een prijsstelling waardoor de doelgroep in aanmerking komt voor de lening.