

Reden wijziging

Op 1 januari 2013 zijn de fiscale regels voor hypotheekrenteaftrek gewijzigd. Hypotheken die vanaf die datum zijn aangevraagd, moeten verplicht lineair of annuïtair worden afgelost vanaf de eerste dag om in aanmerking te komen voor hypotheekrenteaftrek. In de Wet Maatregelen Woningmarkt 2014 is voor de Starterslening voor een periode van 3 jaar een uitzondering gemaakt. Startersleningen die vóór 31 december 2016 passeren, vallen nog onder deze uitzondering. Volgens die 'oude' regels hoeft een starter pas ná 3 jaar rente en aflossing te betalen voor zijn Starterslening. Een Starterslening die ná 31 december 2016 passeert, moet zoals alle hypotheken, vanaf de eerste dag aflossen. Om de Starterslening als stimuleringsinstrument te behouden, maar ook in aanmerking te komen voor hypotheekrenteaftrek is een wijziging nodig.

Gemeenten houden behoefte aan de Starterslening

De Starterslening is voor veel gemeenten al meer dan 10 jaar een belangrijk beleids- en stimuleringsinstrument. Een groot aantal gemeenten heeft aangegeven ook ná 2017 door te willen met de Starterslening. Op hun verzoek hebben wij daarom de mogelijkheden onderzocht om de Starterslening te continueren en aantrekkelijk te houden voor starters en deelnemers. Tijdens dit complexe ontwerptraject heeft een aantal deelnemers, samenwerkingspartners en intermediairs meegedacht.

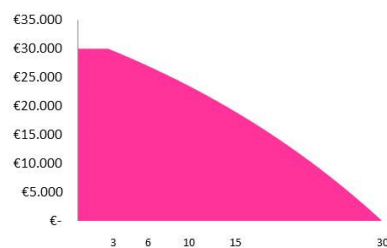
De Starterslening verandert vooral onder de motorkap

Veel elementen van de huidige Starterslening blijven hetzelfde. De maximale Starterslening blijft 20% van de waarde van de woning. Gemeenten kunnen nog steeds specifiek voor hun gemeente geldende voorwaarden opnemen, om lokale doelstellingen te realiseren. Voor starters blijft de lening de eerste drie jaar maandlastenvrij. In het 3^e, 6^e, 10^e en 15^e jaar houden zij hetzelfde hertoetsrecht.

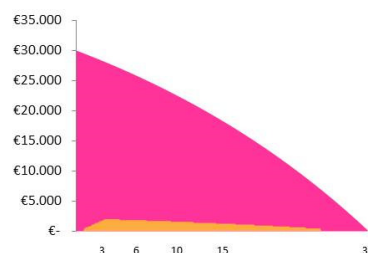
De grootste wijziging zit in de introductie van de Combinatielening naast de Starterslening. Uit deze Combinatielening wordt de aflossing van de Starterslening 'betaald'. Met het bedrag waarmee de Starterslening wordt afgelost, stijgt de Combinatielening. Op die manier behoudt de Starterslening haar unieke karakter en voldoet het aan de verplichte aflossingseis; de Starterslening daalt vanaf dag één met het wettelijk verplichte bedrag aan aflossing. Starters houden zo het recht op hypotheekrenteaftrek.

Voorbeeld:

Femke heeft een Starterslening van € 30.000,- tegen 3%. Na drie jaar start zij met betalen van rente en aflossing, daarmee lost zij in 27 jaar haar Starterslening af. In zowel de oude als de gewijzigde situatie betaalt zij daarvoor € 135,21 per maand. In de oude situatie bestaat dit bedrag volledig uit rente en aflossing van de Starterslening. In de gewijzigde situatie is €126,48 voor de Starterslening en € 8,73 voor de Combinatielening.



Starterslening



Combinatielening

De Combinatielening is een consumptief krediet

Door de Combinatielening kan de succesvolle Starterslening blijven bestaan. De Combinatielening is een consumptieve lening met bankhypotheekrecht. De Combinatielening komt niet in aanmerking voor hypotheekrenteaftrek. Ten opzichte van de huidige Starterslening kan dit een heel beperkt financieel nadeel voor de starter betekenen.

Extra aflossen

Er kan zoals ook nu altijd ongelimiteerd boetevrij afgelost worden. De starter krijgt de keuze waarop hij extra wil aflossen; deel 1 – Starterslening of deel 2 – Combinatielening.

NHG en SVn

NHG borgt ook de gewijzigde Starterslening. Dit is een belangrijke zekerheid voor starters en gemeenten. Bovendien is het waarschijnlijk dat door de verplichte annuïtaire aflossing op de hypotheek minder vaak een beroep hoeft te worden gedaan op NHG. In 2014 heeft NHG bepaald dat het risico van de 10% van de hypotheek bij de geldgever ligt. SVn heeft in 2014 besloten dat risico niet aan gemeenten door te belasten, maar tot 2017 voor haar rekening te nemen. Deze periode wordt in ieder geval met 4 jaar verlengd, tot 2021.

De Combinatielening valt niet onder de borging van NHG. Dit kan in het geval van een verliesdeclaratie voor zowel starter als de gemeente ongunstig zijn. Ook daarom heeft het bestuur van SVn besloten dat SVn in het geval van een verliesdeclaratie bij NHG, de resterende Combinatielening voor rekening neemt. Hiermee reduceert SVn het risico van gemeenten tot nagenoeg nihil. Dit geldt ook voor het risico van de starter. Hij/zij wordt in geval van een verliesdeclaratie bij NHG niet met een onverwachte restschuld geconfronteerd.