

Onbeperkt toegang tot alle artikelen op nrc.nl

Abonneer

N.B. Het kan zijn dat elementen ontbreken aan deze printversie.

Een huis kopen met studieschuld? Het blijft lastig

Personal finance Wie met een studieschuld een hypotheek wil aangaan, kan volgend jaar waarschijnlijk iets meer lenen dan nu. Maar het zet weinig zoden aan de dijk. Hoe komt de starter toch aan een koophuis?

✍ Lianne Schipper ⌚ 19 augustus 2020 om 17:45

🕒 Leestijd 3 minuten



Illustratie Pepijn Barnard

Hypothecair planner Maaïke Verhoef sprak laatst een net afgestudeerd stel dat een peperduur appartement in het centrum van Breda huurt, en nu graag een huis wil kopen. Ze hebben allebei een goede baan, maar hij heeft tijdens zijn twee studies een

studieschuld van 72.000 euro opgebouwd en zij zit met een schuld van 26.000 euro. Daardoor kunnen ze bij de bank nog maar 150.000 euro hypotheek krijgen, veel te weinig om iets van te kopen.

Een beetje geduld kan lonen. Vanaf volgend jaar telt de studieschuld waarschijnlijk iets minder zwaar mee bij het afsluiten van een hypotheek, [op advies van budgetinstituut Nibud](#). Per 10.000 euro studieschuld zullen starters bij aankoop van een huis ongeveer 3.000 euro meer kunnen lenen. Dat zou het stel uit Breda een kleine 30.000 euro extra budget opleveren.

Maandlasten omlaag

De meeste afgestudeerden hebben minder studieschuld. De huidige starters op de woningmarkt kregen nog een basisbeurs(je). Twee derde van hen leende daarbovenop bij de Dienst Uitvoering Onderwijs. Hun gemiddelde studieschuld bedraagt 15.000 euro, aldus het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap. Wie in september 2015 of later is gaan studeren en álles moet lenen, bouwt naar schatting van het Centraal Planbureau gemiddeld zo'n 20.000 euro schuld op.

Maar ook zo'n bedrag hakt erin als je een hypotheek nodig hebt. De Consumentenbond rekende het uit voor een starter die 40.000 euro per jaar verdient en die normaal gesproken een hypotheek zou kunnen krijgen van ruim 183.000 euro. Met een studieschuld van 15.000 euro onder het oude stelsel krijgt hij meer dan 33.000 euro minder. Valt zijn schuld in het nieuwe stelsel, dan scheelt het ongeveer 20.000 euro aan hypotheek. In het nieuwe stelsel mag de schuld gedurende 35 jaar worden afgelost, terwijl voor het oude vijftien jaar geldt - vandaar het verschil.

Volgens het Nibud tellen de banken de schuld veel te zwaar mee. Zij baseren zich nog op de rente die de student jaren geleden over zijn studieschuld betaalde, maar die is verlaagd en bedraagt al vijf jaar 0 procent. Daardoor zijn de maandlasten ook lager geworden en kan meer voor een huis geleend worden zonder in de knel te komen. „Al gaan wij in onze berekeningen ook uit van een wat hogere rente op de studieschuld dan die 0 procent nu - een soort buffer voor het geval hij toch weer gaat stijgen”, licht Marcel Warnaar van het Nibud toe.

Die iets grotere leenruimte is natuurlijk leuk, maar zal in de meeste gevallen alsnog te weinig zijn. Hoe kan je als starter dan toch aan genoeg hypotheek komen?

Snel aflossen

Héb je reserves, los dan zo snel mogelijk die studieschuld af, adviseert hypotheekplanner Verhoef. „Voor de kosten koper heb je sowieso eigen geld nodig.

Maar stel dat je afgezien daarvan nog spaargeld hebt, dan is de studieschuld aflossen slimmer dan dat bedrag in de aankoop steken. Het levert altijd meer hypotheek op, hoe klein de schuld ook is.”

De studieschuld aflossen met een andere lening, van een commerciële partij of van ouders, is in de meeste gevallen geen oplossing. De bank telt zo'n lening namelijk net zo goed mee bij bepaling van de leenruimte. Zwaarder zelfs, omdat je een hogere rente betaalt.

Misschien dat je ouders rente niet zo nodig vinden, maar dan beschouwt de fiscus de lening als een schenking en brengt schenkbelasting in rekening. Ook aan je ouders zul je dus een 'marktconforme' rente moeten betalen, wat je maximale hypotheekbedrag flink beperkt.

Bij sommige banken kan je daar volgens de Consumentenbond onderuit komen: die negeren de familielening wanneer ouders (via een e-mail) schriftelijk toezeggen dat zij de rentelasten aan hun kind willen schenken. Tot een jaarlijks bedrag van 5.515 euro kan dat belastingvrij.

Schenking

Een schenking kan de starter natuurlijk sowieso uit de brand helpen. Ouders mogen kinderen tot veertig jaar eenmalig belastingvrij 26.457 euro schenken. Voor de aankoop van een huis is dat 103.643 euro.

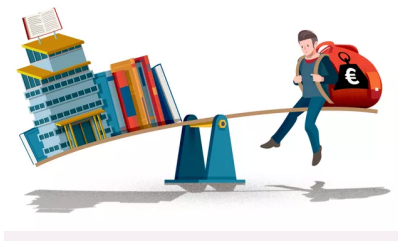
Andere optie om aan extra budget te komen is een starterslening. Die kun je bij de gemeente aanvragen. De voorwaarden verschillen enigszins per gemeente, maar doorgaans kun je tot ongeveer 30.000 euro extra lenen voor een hypotheek, en hoef je de eerste drie jaar rente noch aflossing te betalen.

Na die drie jaar wordt gekeken of je genoeg inkomsten hebt om te gaan afbetalen, anders kan dat langer uitgesteld worden.

Het kan helpen, zegt hypotheekplanner Verhoef, nadeel is alleen dat er een maximum zit aan het aankoopbedrag. „In Breda kan je die starterslening bijvoorbeeld alleen krijgen voor een huis met een vraagprijs tot 225.000 euro. Voor dat bedrag kun je hier eigenlijk niets vinden.”

Bovendien doen niet alle gemeenten aan de regeling mee, ongeveer twee derde heeft zo'n potje.

Lees ook:



Met die studieschuld in het vooruitzicht wordt het startsalaris belangrijker

Liegen over je schuld

En die studieschuld gewoon verzwijgen? Er zijn er zeker die dat doen, weet Verhoef. Een slecht idee, vindt ze. Als de bank erachter komt, kan je op een lijst terechtkomen die de banken met elkaar delen en die zij raadplegen als je bijvoorbeeld een betaalrekening wilt openen of een verzekering afsluiten. Zij kunnen je dan weigeren of een hoger tarief in rekening brengen.

Sluit je een hypotheek af met Nationale Hypotheekgarantie (tot 310.000 euro) en raak je in de financiële problemen, bijvoorbeeld na scheiding of ontslag, dan wordt normaliter de restschuld kwijtgescholden. Maar heb je gelogen over je studieschuld, dan kun je dat vergeten. Het is ook strafbaar - dus theoretisch kan de bank je aangeven bij de politie. Maar omdat banken al een eigen aanpak hebben, zal dat in de praktijk niet zo snel gebeuren, aldus Verhoef.

Zuur is het wel. Het stel uit Breda dat samen een studieschuld heeft van ongeveer een ton, geeft nu zoveel uit aan huur dat sparen voor extra aflossing van de studieschuld er nauwelijks in zit. De maandlasten voor een koopwoning zouden beduidend lager zijn. Verhoef: „Ze kunnen nu weinig anders. Voor sociale huur verdienen ze te veel, daarvoor telt die studieschuld niet mee. Dat vind ik een scheve situatie.”