

Hypotheekverstrekking 2011 en de gevolgen voor de woningmarkt

Er zijn verschillende ontwikkelingen in de markt die invloed hebben op de hypotheekverstrekking in de komende jaren. De volgende punten zijn op dit moment actueel:

1. NHG: hanteert per 1 januari 2011 aangescherpte normen op basis van berekeningen van het Nibud.
2. AFM: in juni/juli 2011 volgt een aanscherping van de richtlijn hypotheek die geëffectueerd wordt met een Algemene Maatregel van Bestuur.
3. DNB: pleit voor een hogere NHG-borgstellingsprovisie (nu 0,55%) die bij huizenkopers in rekening wordt gebracht die er voor kiezen met NHG te financieren (nu circa 80%).
4. Banken: zijn strikter en meer terughoudend met het verstrekken van hypotheek dan in het verleden.

Relevant zijn verder de eerder genomen besluiten m.b.t. :

5. Het stopzetten van de Koopsubsidie. Dit als gevolg van uitputting van het budget (maart 2010).
6. Einde rijksdeelneming Starterleningen als gevolg van eerder dan verwachte uitputting van het beschikbare budget (juli 2010).

Ad 1. NHG normen: aanscherping normen

Jaarlijks worden in overleg met het NIBUD de woonquotes voor de NHG opgesteld. Afhankelijk van de inkomens- en lastenontwikkeling op huishoudniveau stijgen of dalen de toegestane woonquotes. De woonquote geeft aan welk deel van het inkomen besteed wordt aan wonen en met name aan de hypotheeklasten.

De woonquotes voor 2011 laten over de gehele linie een daling van de leencapaciteit van huizenkopers zien van ongeveer 1% punt. Hieronder worden de gevolgen zichtbaar gemaakt voor de maximale hypotheek bij een 10 jaar vaste rente van 5,0%.

Bruto inkomen	Woonquote 2010 (%)	Woonquote 2011 (%)	Max hypotheek 2010 (€)	Max hypotheek 2011 (€)	Verschil (€) / (%)	
15.000	28,5	20,3	66.362	47.268	-19.094	-28,8
17.000	28,5	20,3	75.211	53.571	-21.640	-28,8
19.000	29,1	21,8	85.829	64.298	-21.531	-25,1
21.000	30,3	25,6	98.775	83.453	-15.322	-15,5
23.000	30,8	28,4	109.968	101.399	-8.569	-7,8
25.000	30,8	29,4	119.530	114.097	-5.433	-4,5
33.000	30,8	29,4	157.780	150.608	-7.172	-4,5
50.000	32,8	31,6	254.584	245.270	-9.314	-3,7

Voor lage inkomens worden aanzienlijk beperkt in hun leencapaciteit.

- Een éénverdiener met een inkomen van bijvoorbeeld 19.000 euro kan door de aanpassing van de woonquotes ruim 21.000 euro minder lenen. Het effect bij de eenverdiener is weliswaar groot, maar de hoogte van dit inkomen is niet als eerste geschikt om een huis te kopen.
- Tweeverdieners met een inkomen van $2 \times 19.000 = 38.000$ euro, kunnen in 2011 ruim 42.000 euro minder lenen.

Zie ook het voorbeeld in het overzicht aan het einde van deze tekst.

NHG/Nibud geven als reden voor de daling van de woonquotes dat consumenten in 2011 gemiddeld minder te besteden hebben. Hun bestedingscapaciteit daalt door een stijging van de pensioenpremies en de inkomensafhankelijke premie voor de zorgverzekering. Ook dalen de algemene heffingskorting en de arbeidskorting en vallen mensen eerder in de hoogste belastingsschijf. Deze veranderingen hebben wat de leencapaciteit betreft een relatief groot effect bij een laag inkomen en werken in mindere mate door bij hogere inkomens.

Ad 2. AFM richtlijn: aanscherping normen

De Autoriteit Financiële Markten (AFM) heeft in april 2010 haar visie op de hypotheekverstrekking gepresenteerd. Hierin is o.a. een beleidsmaatregel opgenomen m.b.t. de maximale hypotheek:

- De verplichte aflossing van een hypotheek van maximaal 112% van de koopsom naar 100% van de koopsom in maximaal 7 jaren na de start van de hypotheek.

Vereniging Eigen Huis heeft hier negatief op gereageerd. De aflossingsverplichting zal een forse stijging van de maandelijkse hypotheeklast betekenen, omdat naast de reguliere maandlast nog een forse aflossingsverplichting wordt opgelegd die kan oplopen tot enkele honderden euro's per maand. Hierdoor zal aanzienlijk minder kunnen worden geleend.

De aflossingsverplichting is alleen van toepassing op hypotheek **zonder** Nationale Hypotheek Garantie. Deze uitzondering lijkt op dit moment geen probleem omdat meer dan 80% van de nieuwe hypotheek met NHG worden afgesloten, maar zodra de tijdelijke verhoging van de NHG grens vervalt, zullen veel huizenkopers met deze beperking te maken krijgen.

Ad 3. DNB: hogere premie Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

Deze week heeft DNB in haar Overzicht Financiële Stabiliteit (OFS) aangegeven dat de huidige premie van de NHG (0,55% over de koopsom) niet kostendekkend zou zijn. De voornaamste reden voor deze conclusie is de volgens de DNB nog steeds toenemende gemiddelde LTV-ratio (loan-to-value, ofwel: de waarde van de lening ten opzichte van de waarde van de woning). Hierdoor ontstaat meer risico op (grotere) schades.

Vereniging Eigen Huis is het niet eens met de opstelling van DNB. Voor zover op dit moment een verdere ontwikkeling in de omstandigheden te overzien is, gegeven die daar geen aanleiding voor:

- de werkloosheid blijft beperkt (nu rond 5% van de beroepsbevolking);
- de daling van de huizenprijzen binnen het NHG-segment is beperkt;
- NHG heeft een forse buffer opgebouwd waarmee tegenvallers opgevangen kunnen worden (naar verluid inmiddels bijna 700 miljoen).
- het aantal claims bij de NHG blijft binnen de verwachting.

Problemen ontstaan volgens de NHG pas bij een waardedaling van woningen met 25% en een werkloosheid boven de 10%. Bovenstaande elementen lijken een stijging van de NHG premie daarom niet de rechtvaardigen.

Ad 4. Terughoudendheid van banken bij het verstrekken van hypotheek

Banken zijn, sinds het uitbreken van de kredietcrisis, steeds terughoudender geworden in het verstrekken van hypotheek. Men is kritischer en normen worden strikter toegepast. Zeker indien er sprake is van een afwijkende situatie, bijvoorbeeld bij zelfstandigen (waaronder ZZP-ers), in gevallen waarin sprake is van een BKR-codering en bij particuliere erfpacht, is het voor consumenten nauwelijks nog mogelijk om een hypotheek te krijgen. Dit heeft ook mede te maken met het scherpere toezicht van de AFM op de hypotheekmarkt. Banken vrezen voor reputatieschade en een boete van de AFM bij een verkeerde toepassing van normen en richtlijnen en kiezen er vaak bewust voor om niet de grenzen op te zoeken, maar ruim binnen de grenzen te blijven.

Verstrekkende gevolgen voor de woningmarkt

Het resultaat van de bovengenoemde ontwikkelingen heeft verstrekkende gevolgen voor de woningmarkt. Voor koopstarters wordt de drempel om toegang te krijgen tot de woningmarkt welhaast onneembaar. De beperktere toegang tot een hypotheek en de hogere kosten die daarmee verband houden, komen bovenop eerdere maatregelen die dit jaar ten koste gingen de mogelijkheden van koopstarters:

- Einde van de Koopsubsidie als gevolg van het niet opnieuw beschikbaar stellen van budget (maart 2010).
- Einde rijksdeelneming Starterleningen als gevolg van eerder dan verwachte uitputting van het beschikbare budget (juli 2010).

Koopstarters staan aan het begin van een verhuisketen waardoor uiteindelijk 3 tot 7 verhuisbewegingen kunnen ontstaan. Vooral omdat starters bij de aankoop van een woning niet gehinderd worden door de verkoop van een vorige woning zijn zij in de huidige marktsituatie als groep van grote betekenis voor de woningmarkt.

Geen afstemming en overzicht

Vereniging Eigen Huis constateert dat de NHG (Nibud), de AFM, DNB en de banken ieder vanuit het eigen perspectief begrijpelijke en voor een groot deel ook verstandige beslissingen nemen met betrekking tot het verstrekken van hypothecaire financieringen aan huishoudens. De vereniging constateert echter ook dat er onvoldoende coördinatie is in de onderlinge afstemming van deze beslissingen en dat er onvoldoende rekening wordt gehouden met de gevolgen die het complex aan maatregelen heeft voor de woningmarkt als geheel. In dit geval waarschuwt Vereniging Eigen Huis voor verstrekkende gevolgen.

Lagere middeninkomens vanaf 33.000 euro buiten spel

Woningcorporaties worden geconfronteerd met een Europese richtlijn die bepaalt dat minstens 90% van hun sociale huurwoningen moeten worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot maximaal 33.000 euro per jaar. Huishoudens met een hoger inkomen zijn de facto aangewezen op de koopsector. De vrije huursector is klein van omvang en voor deze groep in het algemeen te duur.

De groep lagere middeninkomens vanaf 33.000 euro wordt – nu zij aangewezen zijn op de koopsector – geconfronteerd met de aangescherpte verstrekkingnormen voor hypotheekleningen zoals hierboven is omschreven en kan er geen beroep meer worden gedaan op een Koopsubsidie. In veel minder gevallen dan voorheen kan een beroep worden gedaan op een Starterslening (alleen in die gemeenten die daar zonder rijksdeelname vooralsnog mee zijn doorgedaan).

Woningen die voor deze doelgroep haalbaar zouden zijn, zijn niet of weinig in prijs gedaald. De bereikbaarheid op dat punt is daarom niet of nauwelijks verbeterd. Hooguit kan geprofiteerd worden van een hypotheekrente die op dit moment nog steeds laag staat.

Het gevolg is dat deze substantiële groep in feite geen of weinig kans meer heeft op de woningmarkt. Men zal blijven zitten waar men zit, wat een verdere stagnatie in de doorstroming op de woningmarkt tot gevolg heeft.

Voorstel en visie van Vereniging Eigen Huis

Om koopstarters voor de woningmarkt te behouden en lagere middeninkomens een kans te geven op de woningmarkt, pleit Vereniging Eigen Huis voor (eventueel tijdelijke) financiële ondersteuning van deze groepen. Dit kan op verschillende manieren, eventueel in combinatie.

1. Het opnieuw instellen van een Koopsubsidie en/of Starterslening
2. Door de overdrachtsbelasting voor deze groep te verlagen of af te schaffen

Vereniging Eigen Huis waarschuwt dat de genoemde maatregelen die de hypotheekvertrekking vooral voor lagere inkomens vergaand beperken van grote invloed zullen zijn op de woningmarkt. De beperktere leencapaciteit leidt ertoe dat de doorstroming op de woningmarkt verder stagneert, waarbij een verdere daling van de huizenprijzen voor de hand ligt.

In haar visie “Woningmarkt in beweging” noemt Vereniging Eigen Huis als alternatief voor risicobeperking op de woningmarkt het aanscherpen van de normen voor aflossingsvrije hypotheekleningen en hypotheekdelen. Door verstandige aansturing op dit punt kan op den duur niet alleen het risico voor alle betrokken partijen worden ingeperkt, maar kunnen ook de schadelijke gevolgen voor de woningmarkt en de economie beperkt blijven. De NHG laat op dit moment toe dat tot 50% van de hypotheek aflossingsvrij wordt afgesloten.

Vereniging Eigen Huis pleit voor een structurele hervorming van de woningmarkt waardoor deze beter gaat functioneren, de overheid daar minder kosten aan heeft en de risico's verder zullen afnemen. Het voorstel hiervoor wordt uitgebreid beschreven in het visiedocument ‘Woningmarkt in beweging’.

Voorbeeld maximale hypotheek 2010 - 2011 bij (gezamenlijk) inkomen van 33.000 euro

	€	€	€	
Koopsom		160.000		Bijvoorbeeld in gem. Arnhem
Verwervingskosten		179.200		= 112% koopsom
Inkomen (1)	18.000			
Inkomen (2)	15.000			
Gezamenlijk inkomen	33.000			
		Maximale hypotheek	Verschil t.o.v. NHG 2011	
NHG 2010		147.674	42.489	Woonquote = 28,5%
NHG 2010 + Starterslening 2010		179.200	74.015	Starterslening is max. 20% verwervingskosten
NHG 2010 + Koopsubsidie 2010		180.684	75.499	
NHG 2011		105.185		Woonquote = 20,3%
NHG 2011 + Starterslening 2011 *)		141.025	36.840	*) : Nog bestaande Starterslening van Arnhem