



Aan : Ministerie van Financiën
Van : NVM, VBO Makelaar, NWWI
Datum : 27 juli 2017
Betreft : Consultatiereactie Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2018

Hierbij reageren wij op de voorgenomen aanpassing van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet. Wij beperken ons daarbij tot de bepalingen in artikel 5.

Noodzakelijke woningverbetering

In Artikel 5, lid 4 c wordt een bepaling toegevoegd die het mogelijk maakt af te wijken van de LTV-norm van 100% wanneer sprake is van noodzakelijke woningverbetering die leidt tot een daling van de LTV-ratio. De intentie achter deze bepaling lijkt het tegemoetkomen van huishoudens die noodzakelijke investeringen moeten doen in hun woning, maar hier geen krediet voor kunnen afsluiten omdat hun LTV daarmee hoger zou worden dan 100%. De gedachte is kennelijk dat een hogere financiering alsnog te verantwoorden is als de investering zich vertaalt in een hogere waarde van de woning.

Hoewel wij de intentie achter deze bepaling volledig delen, zijn wij van mening dat hierbij niet de juiste formulering is gekozen. De bepaling eist nu namelijk dat de investering niet alleen moet leiden tot een verhoging van de waarde van de woning, maar ook tot een verlaging van de LTV-ratio. Dit laatste zal in de praktijk echter weinig voorkomen. Uit een aantal voorbeeldberekeningen maken wij op dat de LTV in dit geval alleen kan dalen als de bestaande LTV al hoog is en de investeringskosten zich vrijwel volledig vertalen in een waardestijging van de woning. In dat geval trekt de lagere LTV van het aanvullende krediet de totale LTV omlaag.

De investeringskosten die gemaakt worden voor noodzakelijke woningverbetering vertalen zich zelden volledig terug in de waarde van de woning. Daarbij komt dat voor het aanvullend krediet voor woningverbetering de LTI-normen onverkort van toepassing zijn. Wij verwachten dan ook dat in de praktijk vrijwel nooit een succesvol beroep gedaan kan worden op deze uitzonderingsbepaling.

Om beter en eenvoudiger te kunnen voldoen aan de doelstelling van dit artikel stellen wij voor om niet een daling van de LTV voorwaardelijk te laten zijn, maar analoog aan de uitzondering voor energiebesparende maatregelen (lid 3) de afwijking te maximaliseren op een toekomstige LTV van 106% en dit te laten onderbouwen door middel van een taxatierapport.

Direct noodzakelijk herstel

Wij adviseren om de term “noodzakelijke woningverbetering” (die verder niet gedefinieerd wordt) te vervangen door “direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud”. Dit sluit beter aan bij de terminologie die gebruikelijk is bij taxaties.

Tekstueel

In artikel 5, lid 2, 3 en 4 staat nog een verwijzing naar een tweede lid, dit lid is echter vervallen.

N.B. Indien gewenst zijn wij uiteraard bereid een toelichting te geven aan de hand van de door ons gebruikte rekenvoorbeelden.