



Aan : Ministerie van Financiën en Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Van : Waarborgfonds Eigen Woning (WEW)
Datum : 24 augustus 2017
Betreft : Reactie consultatie Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2018

In juli 2017 heeft u de voorgestelde wijzigingen van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet 2018 (TR) via internetconsultatie openbaar gemaakt. Het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) maakt, als schakel tussen markt en overheid, graag van de mogelijkheid gebruik te reageren op deze voorgestelde wijzigingen.

De aanpassingen in de TR zijn mede gebaseerd op het advies van het Nibud en de daaraan gekoppelde inkomenstabellen. Omdat het advies van het Nibud de grondslag is voor de aanpassingen in de TR reageren we zowel op het onderliggende advies als op aspecten uit de Tijdelijke Regeling zelf.

Onze reactie bestaat uit de volgende onderwerpen:

- 1) Algemene reactie
- 2) Tijdelijke Regeling
- 3) Inkomenstabellen Nibud

1 ALGEMENE REACTIE:

Het WEW kan zich vinden in het merendeel van de uitgangspunten van de wijzigingen in de TR, omdat ze de mogelijkheden voor maatwerk en doelgroepondersteuning verbetert. Het verruimen van de financieringsruimte voor tweeverdieners lijkt een positieve stap. Dit geldt tevens voor de wijzigingen van de vastgestelde geoffreerde debetrentevoet indien de lening wordt afgelost, waarmee wordt voorkomen dat consumenten in betalingsproblemen komen na afloop van de rentevastperiode indien de rente fors zou stijgen.

Het WEW constateert dat de zorgen die wij eerder dit jaar hebben geuit omtrent starters met weinig eigen vermogen en die geen toegang hebben tot aanvullende vormen van financiering nog niet zijn weggenomen.

Tenslotte vindt het WEW de verduurzaming van het eigenwoningbezit in Nederland een zeer relevant maatschappelijk thema met tegelijkertijd veel potentiële meerwaarde voor de consument. De in de TR opgenomen bredere financieringsmogelijkheden voor woningverduurzaming bieden consumenten hier ruimte voor, maar worden nu nog onvoldoende benut. Voor een optimaal gebruik van deze regeling, stelt het WEW enkele aanpassingen voor in de TR.



2 TIJDELIJKE REGELING

Starters

Starters op de koopwoningmarkt krijgen het steeds moeilijker. Stijgende huizenprijzen en een dalende LTV maken de woningmarkt weliswaar stabiel maar ook steeds minder goed toegankelijk. In 2015 was het aandeel starters op de totale hypotheekmarkt 39%. In 2017 is dat fors gedaald naar nog slechts 29,5%¹. Ook onderzoek van het CPB² laat zien dat de daling van het aantal starters voornamelijk is te wijten aan het feit dat starters de aankoop van een woning uitstellen omdat zij over onvoldoende eigen middelen beschikken om de aanvullende kosten te financieren. Van de starters die nog wel een woning aankopen, financiert de grootste groep dat met een maximaal toegestane LTV.

Mede door de daling van de norm voor de maximale LTV ontstaat een tweedeling op de markt tussen:

- starters met toegang tot aanvullende financiële middelen, bijvoorbeeld schenkingen of borgstellingen via vermogende ouders,
- en starters die geen toegang hebben tot aanvullende financieringen en daardoor de aankoop van een woning uitstellen (blijven huren/bij ouders blijven wonen) of hun toevlucht nemen tot risicovol consumptief krediet.

Het WEW vreest dat een verdere verlaging van de LTV een onverantwoorde toevlucht tot risicovol consumptief krediet tot gevolg zal hebben, in plaats van het beoogde spaargedrag. In Denemarken is dit goed zichtbaar. Daar geldt een maximale LTV van 80% voor met obligaties gedekte hypotheek. Huishoudens in Denemarken financieren het overige benodigde kapitaal bij. Dit kapitaal wordt weliswaar verstrekt, maar niet via gedekte hypotheekobligaties, maar bijvoorbeeld via aanvullende kredieten van commerciële banken.

Dat dit allermint een verantwoorde manier van financieren is bewijzen de cijfers en de meningen daarover van gerenommeerde instanties. Want het feit dat Denen zich en masse hebben gewend tot vaak consumptieve kredieten ter financiering van het topdeel van de eigen woning – vaak gepaard gaande met een veel hogere rente dan het basisdeel tot 80%- heeft er voor gezorgd dat de Deense huishoudschuld thans de hoogste is in Europa (OESO, 2017). En zowel het IMF als de Europese Commissie hebben gewaarschuwd dat dit een riskante situatie is.

Met andere woorden, een allermint gewenste situatie. Een verdere verlaging van de maximale LTV zorgt er voor dat consumenten zich tot minder verantwoorde financieringsproducten wenden ter financiering van de woning.

Het WEW vindt dat iedereen toegang tot verantwoorde financiering van de eigen woning moet hebben, ongeacht de toegang tot aanvullende financiële middelen. Het WEW constateert daarbij dat deze doelgroep over het algemeen de maximale LTV benut. Door het mogelijk te maken om de borgtochtprovisie (2018 = 1%) mee te financieren bovenop de geldende LTV-norm wordt een drempel weggenomen die bepalend kan zijn voor de aankoop. Dit kan bijvoorbeeld door in artikel 5, nieuw lid 1,

¹ Dit blijkt uit analyses van het WEW op basis van data van het Hypotheken Data Netwerk van 2017 (HDN).

² Vgl. ook <https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/CPB-Achtergronddocument-Actualisatie-economische-effecten-van-een-verdere-verlaging-van-de-LTV-limiet.pdf>



op te nemen dat indien sprake is van NHG, de basis LTV van 100% uitgebreid wordt met het percentage van de borgtochtprovisie.

Zo blijft de financiering verantwoord. De verhoogde LTV wordt namelijk per definitie geborgd door NHG waardoor het risico op een (niet verwijtbare) restschuld voor de consument nihil is. Daarnaast krijgt deze consument met NHG een rentekorting wat tot lagere woonlasten leidt dan een 100% hypotheek zonder NHG. Dat zorgt voor gelijkwaardige toegang tot verantwoorde financiering, daar waar deze doelgroepen dat het meest nodig hebben. Het WEW stelt voor om hier een horizon van 3 jaar aan te verbinden, zodat op termijn bezien kan worden of deze mogelijkheid structureel gehandhaafd zou moeten blijven.

Verduurzaming van de woning

In Nederland bezitten circa 4,4 miljoen huishoudens een eigen woning. Voor hen én voor alle toekomstige woningeigenaren zou de weg naar energiebesparing met een verantwoorde lening toegankelijker moeten worden gemaakt. Voor woningverduurzaming bestaan al bredere financieringsmogelijkheden. In de TR is opgenomen dat de maximale lening bij aankoop van een woning maximaal 100% bedraagt van de waarde van de woning. Als de koper de woning wil verduurzamen, mogen de kosten hiervan worden meegefinancierd tot maximaal 106% van de woningwaarde. Hierdoor kan iedereen beschikken over een extra budget voor energiebesparende voorzieningen.

Het WEW constateert dat steeds meer mensen overtuigd zijn van het nut en de noodzaak hun woning te verduurzamen met bijvoorbeeld extra isolatie of zonnepanelen. Woningeigenaren dragen zo hun steentje bij aan de Nederlandse klimaatdoelstellingen. Bovendien zorgen veel energiebesparende maatregelen voor lagere totale woonlasten dankzij de gedaalde energierekening. Als diezelfde maatregelen ook nog leiden tot meer wooncomfort en een hogere woningwaarde, is verduurzamen wel heel aantrekkelijk. Toch constateert het WEW ook dat consumenten drempels ervaren bij het toepassen van energiebesparende voorzieningen bij de aankoop van de woning. Consumenten ervaren het traject dat vooraf gaat aan het toepassen van deze voorzieningen ingewikkeld en tijdrovend vanwege de vele mogelijkheden, aanbieders en regelingen. Dit terwijl de aankoop van een woning voor

consumenten op zich al een enerverend proces is, zeker in de huidige woningmarkt, waar ook nog sprake is van hoge tijdsdruk om de financiering rond te krijgen, een laag aanbod en veel concurrerende kopers.

Meefinancieren energiebespaaradvies

Het WEW is ervan overtuigd dat een goed energiebespaaradvies van een deskundige partij en begeleiding bij de realisatie van de voorzieningen bij de aankoop van een woning het toepassen van energiebesparende voorzieningen kan stimuleren. Een goed energiebespaaradvies en begeleiding neemt belangrijke drempels weg die de consument nu ervaart, zeker als het mogelijk is om de kosten die daarbij komen kijken kunnen worden meegefinancierd. Het WEW adviseert daarom om in de TR op te nemen dat, naast de kosten van de energiebesparende voorzieningen, ook de kosten voor energieadviezen en voor de begeleiding bij de realisatie van de voorzieningen kunnen worden meegefinancierd binnen de extra leenruimte die de TR biedt. Dit kan door in het huidige artikel 5 lid 4 op te nemen dat een LTV-afwijking is toegestaan indien energiebesparende voorzieningen worden getroffen in de woning. In dat geval mogen de kosten van deze voorzieningen *en de kosten die verband houden met het advies over en de begeleiding van deze voorzieningen* worden meegefinancierd in een hypothecaire krediet voor zover het hypothecair krediet niet meer bedraagt dan 106 procent van de waarde van de woning.



Uitzonderingen op maximale LTV (artikel 5, nieuwe lid 4, onderdeel c)

De uitbreiding van lid c is, volgens de toelichting, bedoeld om te verduidelijken dat financieringskosten ook mogen worden meegefinancierd. De huidige formulering van dit nieuwe artikel is volgens het WEW niet correct en leidt mogelijk tot misverstanden. De voorgestelde tekst luidt: “c. indien voorzieningen worden getroffen voor noodzakelijke woningverbetering die leiden tot een daling van de verhouding tussen de hoogte van het totale hypothecaire krediet vermeerderd met de kosten die verband houden met het afsluiten van het nieuwe hypothecaire krediet en de waarde van de woning.

Deze formulering gaat volgens het WEW in twee gevallen fout:

- 1) de financieringskosten worden daadwerkelijk meegefinancierd: de huidige formulering leidt dan tot een dubbeltelling. Immers de financieringskosten zitten dan al in de totale hypotheek en moeten hier vervolgens nog bij worden opgeteld (...vermeerderd met....)
- 2) de financieringskosten worden (deels) zelf betaald. Onderstaand voorbeeld verduidelijkt wat er mogelijk dan mis kan gaan:

Situatie voor woningverbetering:

Hypotheek	120.000
Marktwaarde	100.000
LTV	120%

Situatie na woningverbetering:

De woning wordt verbeterd voor € 10.000, de waarde stijgt is ook € 10.000. De financieringskosten bedragen € 3.000 en worden door de consument zelf voldaan

Hypotheek	130.000
Marktwaarde	110.000
LTV	120,91% (indien totale hypotheek vermeerderd met financieringskosten)
LTV	118,18% indien alleen totale hypotheek wordt gebruikt

Het (verplicht) meetellen van de (door de consument zelf betaalde) financieringskosten leidt hier tot een afwijzing van de hypotheek.

Voorstel tot wijziging

Het WEW stelt voor om de tekst te wijzigen in:

“c. indien voorzieningen worden getroffen voor noodzakelijke woningverbetering die leiden tot een daling van de verhouding tussen de hoogte van het totale hypothecaire krediet en de waarde van de woning. Tevens mogen de kosten die verband houden met het afsluiten van het nieuwe hypothecaire krediet worden meegefinancierd indien de verhouding tussen de hoogte van het totale hypothecaire krediet en de waarde van de woning daalt. “



3 INKOMENSTABELLEN NIBUD

Per brief van 2 juni 2017 heeft het WEW reeds input geleverd voor de jaarlijkse Nibudconsultatie in verband met de financieringsnormen voor hypothecaire financiering. Het WEW constateert dat het Nibud deze input niet heeft verwerkt in haar definitieve tabellen. Omdat deze financieringsnormen een belangrijk onderdeel van de TR vormen waarop banken hun hypothecaire voorwaarden baseren achten wij het noodzakelijk om enkele aandachtspunten met betrekking tot deze normen opnieuw te adresseren.

- De aangehouden standaardisatie in de Nibud-tabellen kan onnodig beperkend werken.
- De tabellen zijn zo ingericht dat ze generiek een inschatting moeten kunnen maken over de maximale financieringslasten van een huishouden. Juist voor doelgroepen waarvoor het WEW via borgstelling een oplossing biedt, werkt deze standaardisatie onnodig beperkend. Gevolg hiervan is dat consumenten met een laag risico extra beperkt worden in hun mogelijkheden. In de praktijk zou dit betekenen dat consumenten die een hypotheek afsluiten met NHG (wat tot een hogere zekerheid en lagere hypotheekrente leidt) door de standaardisatie in de NIBUD tabellen een lagere woonquote krijgen.
- Het WEW constateert dat de financieringslastnormen onvoldoende recht doen aan NHG. Voor zeer lage rentepercentages zijn sinds 2017 aparte financieringslasttabellen gespecificeerd. In de regel worden dergelijke lage rentes alleen gegeven voor NHG posten of bij verstrekking met een zeer lage LTV (< 70%). Met andere woorden, hypotheek met een zeer laag risico. De tabellen van het Nibud laten zien dat de kolommen voor de lage rente een negatieve beweging maken wat betreft financieringslastnormen, terwijl juist de leencapaciteit voor iets hogere rentes omhoog ging. Het WEW vindt dat tegenstrijdig. Hierdoor worden juist consumenten met een laag risico extra beperkt in hun mogelijkheden en wordt de risico mitigerende werking van NHG buiten beschouwing gelaten.

Het WEW pleit daarom voor aparte opname van NHG-geborgde hypotheek. Hierdoor wordt het negatieve effect van lagere financieringslastpercentages bij lagere rentevastperiodes gecompenseerd. Immers, consumenten die meer zekerheid hebben met het oog op het voorkomen van een restschuld (door borgstelling van het WEW) kunnen volstaan met lagere buffers om dit risico op te vangen. Als alternatief voor een aparte NHG tabel om bij het bepalen van de woonquote voor een hypotheek met NHG twee kolommen naar rechts op te schuiven. Dit resulteert in dezelfde woonquote wanneer de hypotheek zonder NHG zou zijn gesloten (met een 0,7% hogere rente)

Voor een uitgebreide visie en reactie op de Nibud-normen verwijzen wij graag naar het bijgevoegde document met onze brief aan het Nibud

CONCLUSIE

Om starters op de woningmarkt de mogelijkheid te blijven bieden om op een verantwoorde manier een huis te kunnen kopen en een tweedeling tegen te gaan, is een aanpassing van de TR noodzakelijk. Door de aanpassing van de TR waardoor ook de NHG-borgtochtprovisie meegefinancierd kan worden bovenop de maximale LTV van 100% behouden starters de mogelijkheid op een vangnet.

Om investeringen in de verduurzaming van de woningvoorraad te stimuleren en drempels die door consumenten worden ervaren weg te nemen zouden *de kosten die verband houden met het advies over en de begeleiding van de energiebesparende voorzieningen* moeten worden meegefinancierd in een



NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

hypothecaire krediet voor zover het hypothecair krediet niet meer bedraagt dan 106 procent van de waarde van de woning.

Tot slot adviseert het WEW andere rentekolommen te hanteren voor NHG-hypotheken om recht te doen aan de buffer die het NHG biedt en de lagere risico's die consumenten en hypotheekverstrekkers hierdoor lopen. Immers, consumenten die meer zekerheid hebben met het oog op het voorkomen van een restschuld (door borgstelling van het WEW) kunnen volstaan met lagere buffers om dit risico op te vangen. Om meer tegemoet te komen aan het andere uitgangspunt van het Nibud, namelijk dat van robuustheid, kan men denken aan geleidelijke opschuiving van NHG-hypotheken binnen de tabellen."

Wij verzoeken u deze voorstellen op te nemen in de definitieve aanpassing van de TR. Het WEW heeft contractuele verplichtingen om per 1 november 2017 haar V&N kenbaar te maken aan de markt, inclusief de wijzigingen in de TR en financieringslasttabellen. Wij zouden u daarom willen verzoeken om op zo'n kort mogelijke termijn de definitieve TR 2018 te publiceren.

Indien u vragen of opmerkingen heeft naar aanleiding van deze consultatie zijn wij uiteraard graag bereid tot een nadere toelichting.

Hoogachtend

Arjen Gielen
Algemeen Directeur WEW



Nationale Hypotheek Garantie
Postbus 309 | 2700 AH Zoetermeer
www.nhg.nl



NHG is een product van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) heeft aan het opstellen en verzenden van dit bericht de grootst mogelijke zorg besteed. Het WEW sluit evenwel iedere aansprakelijkheid uit voor schade door niet, niet behoorlijk of niet tijdig overkomen van de informatie van deze e-mail, alsmede door aanwezige virussen of andere manipulatie door derden.