

Ministerie van Financiën
Postbus 20201
2500 EE DEN HAAG

Amersfoort, 25 augustus 2017

Betreft : Consultatie van de Regeling hypothecair krediet 2018
Kenmerk : 17054
Contact : mr. M. Holleman
Email : m.holleman@adfiz.nl

Op 19 juli jl. zijn de voorgestelde wijzigingen in de Tijdelijke regeling hypothecair krediet 2018 (hierna: TRHK) gepubliceerd. Graag maken wij als Adfiz gebruik van de mogelijkheid om hier via internetconsultatie op te reageren.

Algemene reactie

Adfiz kan zich in de kern vinden in de inhoud en uitgangspunten van de voorgestelde wijzigingen. Deze zijn wat ons betreft in lijn met het enkele jaren geleden ingezette beleid. Nu de woningmarkt en hypotheekmarkt de opwaarts ingezette lijn voort lijken te zetten, is het wat ons betreft positief dat er komend jaar geen grootschalige aanpassingen van de (Nibud-)normen worden doorgevoerd.

Wij waarderen het positief dat enkele normen (in beperkte mate) worden verruimd. Hierbij denken wij met name aan het verruimen van de leennormen voor tweeverdieners. Daarnaast doet het hanteren van de geoffreerde debetrentevoet bij het vaststellen van financieringslastpercentage - indien het hypothecair krediet binnen tien jaar wordt afgelost - recht aan het risico dat de consument daadwerkelijk loopt. Dit neemt niet weg dat Adfiz op onderdelen wel haar zorgen heeft over bepaalde doelgroepen. In het kader van de voorgestelde maatregelen focussen wij in deze consultatie op de starters.

Aanpassing LTV

De LTV is de afgelopen jaren structureel met een procentpunt verlaagd en zal in 2018 uitkomen op 100%. De verlaging van de LTV is de laatste jaren vergezeld door een stijging van de huizenprijzen, die met name in bepaalde delen van de Randstad zeer fors is. Hypotheekadviseurs merken dat het voor grote groepen starters steeds onhaalbaarder wordt om een woning te kopen. Niet alleen de inkomensnormen werken beperkend, maar ook het eigen vermogen dat starters mee moeten brengen om de woning te kunnen financieren stijgt door de gedaalde LTV-norm en de hogere huizenprijzen fors. In dat opzicht is een eventuele toekomstige, verdere verlaging van de LTV uiterst ongewenst.

Hypotheekadviseurs signaleren dat veel starters bij gebrek aan voldoende eigen vermogen hun toevlucht zoeken tot huurwoningen in de vrije sector, waarvan de maandlasten de lasten van een koopwoning in veel gevallen fors overstijgen. Hierdoor zijn de mogelijkheden om te sparen voor de aankoop van een woning (uiterst) beperkt. Adfiz vreest dat bepaalde groepen starters bij doorstijgende huizenprijzen in een vicieuze cirkel terecht komen. In dat opzicht kijken wij ook met belangstelling uit naar de vergelijking die het Nibud zal maken tussen de maandlasten die gekoppeld zijn aan huur versus koop. Hoewel dit onderzoek meer op het terrein ligt van de LTI-normen ligt, zijn wij van mening dat de problemen die starters momenteel ervaren in nauwe samenhang met de LTV beschouwd én opgelost moeten worden.

Voorstellen

In de consultatiereactie van het Waarborgfonds Eigen Woningen wordt voorgesteld de borgtochtprovisie mee te kunnen financieren bovenop de geldende LTV-norm. Dit voorstel wordt door Adfiz ondersteund. Voor starters is een hypotheek met NHG in veel gevallen een verstandige keuze. Door de kosten hiervan mee te kunnen financieren worden starters met een beperkt eigen vermogen enigszins tegemoetgekomen in relatie tot de dalende LTV-norm. Bovendien wordt geen afbreuk gedaan aan de principes die ten grondslag liggen aan de verlaging van de LTV-norm gedurende de afgelopen jaren.

Voorts is Adfiz een warm voorstander van het meefinancieren van de kosten koper boven de waarde van de woning en bij starters in het bijzonder. Uiteraard moeten hier voorwaarden aan worden verbonden om in het licht van de LTI-ratio overkreditering te voorkomen. Wij realiseren ons dat het ingewikkeld is om een dergelijke maatregel in de TRHK 2018 te verwerken. Derhalve gaan wij graag het gesprek met u aan over de wijze en timing waarop en de voorwaarden waaronder een dergelijke uitbreiding van de LTV-norm wel gerealiseerd kan worden.

Wellicht ten overvloede een opmerking van tekstuele aard: in diverse leden van artikel 5 wordt verwezen naar het huidige artikel vijf "eerste en tweede lid". In het gewijzigde artikel 5 dient de verwijzing naar het tweede lid, het huidige derde lid, te worden weggelaten.

Met vriendelijke groet,



Enno Wiertsema
directeur Adfiz

