

Notitie

Aan: Ministerie van Financiën
Van: NEPROM
Datum: 15 september 2016
Betreft: Reactie op consultatie Regeling hypothecair krediet 2017

De Tijdelijke regeling hypothecair krediet bevat regels voor het vaststellen van de maximale hoogte van hypotheeklen in relatie tot inkomen en woningwaarde. Jaarlijks wordt deze regeling gewijzigd, waarbij in ieder geval de inkomens Tabellen met de maximale financieringslastpercentages worden aangepast. De voorgenoemde wijzigingen per 1 januari 2017 liggen ter consultatie.

De NEPROM maakt graag gebruik van de mogelijkheid om hierop te reageren. De meeste voorgestelde wijzigingen kunnen op onze instemming rekenen. Wel vragen wij u de verlaging van de extra leenruimte voor Nul-op-de-meter-woningen te heroverwegen. Een toelichting vindt u hieronder.

Inkomenscriteria

Cruciaal om te kunnen beoordelen hoe de voorgenoemde wijzigingen uitpakken zijn de Tabellen met financieringslastpercentages. Deze worden echter pas na Prinsjesdag bekend gemaakt. Op dit moment valt hierop dus nog geen reactie te geven.

Wel is aangekondigd dat de financieringslastpercentages over de laatste vier jaar zullen worden gemiddeld met als doel om de inkomensnormen stabiel te maken en te grote jaarlijkse fluctuaties te beperken.

Dit vinden wij een verstandige aanpassing. Meer stabiliteit draagt bij aan het vertrouwen van consumenten in de woningmarkt. Ook voor ontwikkelaars is het goed als er continuïteit zit in de bedragen die consumenten kunnen lenen. Bij sterke fluctuaties bestaat het risico dat de beoogde doelgroep per 1 januari de woning ineens niet meer kan financieren die op 31 december nog wel bereikbaar was.

Meer leenruimte voor tweeverdieners

De leenruimte voor tweeverdieners gaat volgens het voorstel opnieuw iets omhoog, doordat het laagste inkomen voor 60% mag worden meegeteld voor het bepalen van het financieringslastpercentage i.p.v. de huidige 50%.

Wij ondersteunen de ingezette lijn om de leennormen voor tweeverdieners meer in lijn te brengen met die van eenverdieners. Door de eerdere aanscherpingen van de hypotheekregels hebben starters en middeninkomens het moeilijker gekregen om een woning te kunnen kopen. Deze verruiming geeft een deel van die groep wat extra lucht.

Verlaging extra leenruimte Nul-op-de-meter-woningen

De minister wil het bedrag dat buiten beschouwing kan worden gelaten bij het vaststellen van de financieringslast van een Nul-op-de-meter-woning verlagen van € 27.000 tot € 25.000. Het

NIBUD heeft dit geadviseerd, vanwege het lagere elektriciteitsverbruik en de lagere stroomprijs, waardoor het voordeel van een Nul-op-de-meter-woning kleiner is geworden.

Hoewel wij deze redenering begrijpen, vragen wij om dit voornemen te heroverwegen. De verlaging van € 2.000 is weliswaar beperkt en zal in de meeste projecten niet de doorslag geven om al dan niet extra te investeren in energiebesparende maatregelen. Maar wie weet wat het volgend jaar zal zijn? Dergelijke onvoorspelbaarheid vormt in ieder geval geen stimulans om op grotere schaal Nul-op-de-meter-woningen te gaan ontwikkelen. Dat is een gemiste kans.

Wij geven in overweging om ook op het punt van de financiering van Nul-op-de-meter-woningen (en andere energiezuinige nieuwbouw) te kiezen voor stabiliteit en continuïteit, net zoals de minister dat voorstaat ten aanzien van de inkomensnormen.