



Postbus 4  
4260 AA Wijk en Aalburg

T: +31(0)6-46273438  
M: [c.rosenbrand@ovfd.nl](mailto:c.rosenbrand@ovfd.nl)

[www.OvFD.nl](http://www.OvFD.nl)

Aan : Ministerie van Financiën  
[www.internetconsultatie.nl](http://www.internetconsultatie.nl)

Datum : 30 augustus 2019 Contactpersoon : mw. mr. J.C. Rosenbrand  
E-mail : [c.rosenbrand@ovfd.nl](mailto:c.rosenbrand@ovfd.nl) Telefoon : 06 – 46 27 34 38

Geachte heer, mevrouw,

Graag maken wij van de gelegenheid gebruik om te reageren op de consultatie van de Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2020.

Wij zijn blij met de verduidelijking dat zowel bij het aangaan van een hypothecair krediet als bij het verhogen van een bestaand hypothecair krediet voor het treffen van energiebesparende voorzieningen in een woning een bedrag van ten hoogste € 9.000 buiten beschouwing kan worden gelaten bij het vaststellen van de financieringslast.

De OvFD wijst echter nog graag op een paar suggesties die zij in voorgaande consultaties heeft gedaan en nog steeds relevant zijn.

### **Verbeter de mogelijkheden van starters op de woningmarkt**

De positie van de starters (en middeninkomens) blijft zorgelijk. Feit is dat alleen bouwen een structurele oplossing kan bieden, maar dat kost tijd. Starters moeten ook op de huidige woningmarkt meer mogelijkheden krijgen om een woning te kopen. Wij hebben hiertoe al eerder het position paper '[Oplossingsrichtingen starters op de koopmarkt](#)' uitgebracht. Hieronder een paar elementen uit de position paper.

#### **De verplichte aflossing van 100% verlagen naar 50%**

De verplichting om een hypotheek binnen 30 dertig jaar volledig af te lossen volgens ten minste een annuïtair schema zorgt voor hele hoge maandlasten. Verlicht die maandlasten door de verplichte aflossing van 100% te verlagen naar 50%.

#### **Verleng de looptijd van de hypotheek**

Daarnaast zou de hypotheek langer dan 30 jaar kunnen worden afgesloten bijvoorbeeld 40 jaar of – net als een pensioen – gebaseerd op de gemiddelde levensverwachting. Een starter van 30 jaar heeft tenslotte nog een flinke hypotheekhorizon. Ook hierdoor worden de maandlasten voor starters verlaagd.

#### **Schaf de overdrachtsbelasting af en verlaag de NHG-premie**

Sinds 2018 bedraagt de wettelijke Loan-to-Value (LTV)-limiet 100% van de waarde van de woning. Hierdoor is het voor starters veel moeilijker geworden om een huis te kopen, omdat ze ook meer

eigen vermogen moeten inbrengen om de kosten koper (aankoop- en financieringskosten) te financieren. Het gevolg is dat een groot deel van de starters de aankoop van een huis noodgedwongen moet uitstellen. Het CPB<sup>1</sup> heeft berekend dat ruim 50% van de starters de aankoop van een huis moet uitstellen als de LTV 100% bedraagt. Het CPB laat ook zien dat bij een maximale LTV van 100% de spaarbehoefte tussen de 7,7 duizend en 12,1 duizend euro ligt. Een groot deel van de starters zal dus jarenlang maximaal moeten sparen om een woning te kunnen kopen.

Het is dus belangrijk dat de aankoop- en financieringskosten voor starters dalen. Maak het voor starters gemakkelijker om het bedrag bij elkaar te sparen door de overdrachtsbelasting af te schaffen en de NHG-premie verder te verlagen of maak het op zijn minst mogelijk om deze zaken mee te financieren boven de maximale LTV-grens van 100%. NHG is vooral voor starters relevant en het is vanuit dat oogpunt redelijk en logisch dat de NHG-premie boven de maximale LTV-grens van 100% mee kan worden gefinancierd, ook om te voorkomen dat starters geen NHG-hypothek meer sluiten om kosten te besparen en juist daardoor meer risico gaan lopen. Door deze maatregelen zou het bedrag dat starters bij elkaar moeten sparen voor de aankoop- en financieringskosten in ieder geval zo'n 50% minder zijn.

### **Bouwsparen voor toekomstige starters**

Tegelijkertijd zou je voor toekomstige starters een vorm van belastingvrij bouwsparen moeten introduceren. Hierdoor kunnen starters sneller de kosten koper bij elkaar sparen. Je zou dit in de vorm van de oude spaarloonregeling kunnen gieten, namelijk sparen van het brutoloon op een geblokkeerde rekening, die alleen vrij kan komen indien starters het voor een hypotheek gebruiken.

### **Verduurzaming**

In het Klimaatakkoord is opgenomen dat wordt bezien of en hoe de krediettoets vereenvoudigd kan worden bij het aangaan van een aanvullende hypotheek voor verduurzaming ten behoeve van laagdrempeligheid, zonder dat dit tot overkreditering leidt. Een goed initiatief dat wij ondersteunen. Wij stellen voor om in dat kader ook te onderzoeken op welke wijze mensen, van wie het huishoudinkomen minder bedraagt dan € 33.000, een financiering kunnen afsluiten om duurzaamheidsmaatregelen te treffen. Uit onderzoek<sup>2</sup> blijkt dat in meer dan 40% van de 3 miljoen woningen met een E,F of G label een huishouden woont met een inkomen beneden modaal. Zij besteden een groter deel van hun inkomen aan energiekosten en zijn dus kwetsbaar voor een (verdere) stijging van de energielasten. Juist deze groep is gebaat bij extra mogelijkheden om verduurzaming te kunnen financieren, maar is afhankelijk van individueel maatwerk, terwijl geldverstrekkers in de praktijk terughoudend zijn in het verstrekken van maatwerk.

### **Standaardisatie maatwerk voor van huur naar koop**

Een deel van de beoogde koopstarters heeft huurlasten die hoger liggen dan de maximale toegestane hypotheeklasten. Hypotheekadviseurs geven vaak aan dat dit komt omdat de inkomensnormen onterecht belemmerend werken. Individueel maatwerk is, zoals de minister in haar brief van 21 juni 2019 aangeeft, in deze situaties soms wel mogelijk, waarbij goed onderbouwd moet worden waarom het in een individueel geval verantwoord is om van de inkomenscriteria af te wijken. Hierbij moet naast de huidige huurlasten ook worden gekeken naar de hele financiële situatie van de consument. Uit de inventarisatie onder kredietverstrekkers en hypotheekadviseurs bij het platform Hypotheken blijkt dat in de praktijk beperkt van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt. Slechts een paar kredietverstrekkers bieden maatwerk op basis van huurlasten aan.

---

<sup>1</sup> CPB 6 juni 2017 – Actualisatie economische effecten van een verdere verlaging van de LTV-limiet

<sup>2</sup> WoON Energie (2012)

Feit is dat echt individueel maatwerk lastig blijft, omdat het onduidelijk is waaraan een verantwoorde aanvraag moet voldoen. Hierdoor zijn geldverstrekkers huiverig om op basis van maatwerk te financieren. Het Nibud doet nu onderzoek naar huurders en kopers met woonlasten die hoog zijn ten opzichte van het inkomen. Hierbij wordt gekeken op welke uitgaven zij besparen om de woonlasten te kunnen dragen. Naar aanleiding van de motie Koerhuis doet het Nibud ook onderzoek naar de inkomenscriteria die van toepassing zijn in de koopsector en de inkomenscriteria die verhuurders gebruiken. De OvFD stelt daarom voor om binnen het platform Hypotheken - mede aan de hand van het onderzoek door Nibud - te bespreken of we voor dit specifieke onderwerp maatwerk meer kunnen standaardiseren, zodat het zowel voor aanbieders als adviseurs duidelijker wordt wanneer gebruik kan worden gemaakt van de maatwerkmogelijkheid.

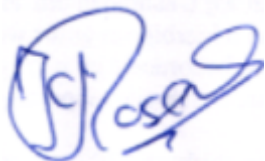
### **Kleine hypotheken**

Senioren en mensen met een uitkering blijken in de praktijk problemen te hebben met het af- of oversluiten van een zeer kleine hypotheek tot 20% of 30% van de WOZ-waarde. Op 1 februari 2019 is door Kamerleden gevraagd of het niet mogelijk is om in de Tijdelijke regeling Hypothecair Krediet (TRHK) een bagatelvoorziening op te nemen. De minister van Financiën [heeft daarop aangegeven](#) dat 'het niet verantwoord is om een bagatelvoorziening in de TRHK op te nemen omdat de woningwaarde geen inzicht biedt in het inkomen of de hypotheeklasten van de consument, terwijl inzicht hierbij nodig is om te bepalen of de consument de lasten kan dragen'. Maatwerk biedt volgens de minister een oplossing, maar ook hiervoor geldt dat maatwerk in de praktijk lastig en duur is. Wij stellen daarom voor om ook dit onderwerp in het Platform Hypotheken nader te adresseren.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Indien u vragen of opmerkingen heeft zijn wij uiteraard graag bereid tot een toelichting.

Met vriendelijke groet,

Organisatie van Financiële Dienstverleners (OvFD)



mw. mr. J.C. Rosenbrand  
Directeur