



In 5 minuten

Op basis van onderzoek van OTB:

Hogere hypotheek moet kunnen

Een hypotheek verantwoord afsluiten voor honderd procent van de waarde plus de bijkomende kosten moet weer mogelijk worden. Dat schrijven hoogleraar Peter Boelhouwer en Karel Schiffer

NVB

Vereniging voor
ontwikkelaars & bouwondernemers

EIGEN WONINGBEZIT:

van kroonjuweel tot eendimensionaal thema

Jarenlang was het in Nederland mogelijk om zonder inbreng van eigen geld een woning te kopen. Achtereenvolgende kabinetten wilden dat er een vrije keuze was tussen kopen en huren. Hierbij moesten ook de middeninkomen in de gelegenheid worden gesteld vermogen op te bouwen via het eigen huis. Maar sinds de jongstleden crisis is er sprake van een trendbreuk. Het eigen woningbezit, ooit gezien als kroonjuweel van het Nederlandse beleid, degradeert nu snel tot eendimensionaal thema.

Tot deze conclusie komen Peter Boelhouwer, hoogleraar Housing Systems van de TUD, en Karel Schiffer, gastauteur OTB in hun twee essays *'Kopers verdienen meer'* en *'Kopers komen tekort'*. Beide auteurs zijn van mening dat in het huidige Nederlandse regeringsbeleid een heldere visie op de woningmarkt niet langer centraal staat. Maar overheerst de volstrekt eendimensionale invalshoek, te weten, het op alle mogelijke onderdelen beperken van de financiële risico's van het eigen woningbezit. Tot op heden valt de schade voor de woningmarkt gelukkig mee. Dit met dank aan de extreem lage hypotheekrente en het mooie consumentenvertrouwen. Maar op termijn is het beleid van zowel het kabinet Rutte als dat van De Nederlandsche Bank (DNB), met almaar strengere hypotheeknormen, funest.

De essays *'Kopers verdienen meer'* en *'Kopers komen tekort'* van OTB - Onderzoek voor de gebouwde omgeving (auteurs: hoogleraar Peter Boelhouwer en Karel Schiffer) zijn gratis te bestellen via www.nvb-bouw.nl



NIEUWE HYPOTHEEKNORMEN:

zwaar overdreven

Het is volgens Boelhouwer en Schiffer terecht dat de excessen van de afgelopen jaren bij de kredietverlening zijn weggehaald, maar je kunt ook doorschieten en andere, minstens zo belangrijke doelen als een gezonde woningmarkt, uit het oog verliezen. Dat laatste is nu het geval. Vooral grote groepen (huidige) jongeren zullen door het nieuwe beleid de dupe worden en op de verstopte woningmarkt geen kant meer uitkunnen.

Het is daarom de hoogste tijd voor een nieuwe en zorgvuldige regeringsvisie, teneinde het decennia lange beleid ter bevordering van het eigen woningbezit te herijken. Wat in elk geval voorkomen moet worden zijn eendimensionale beslissingen, zoals het telkens op diverse manieren verder aanscherpen van de hypotheeknormen. Dat gebeurt nu zowel in relatie tot het huishoudinkomen (de zogeheten loan-to-income; LTI) als tot de waarde van het onderpand (loan-to-value; LTV) en daarnaast ook doormiddel van aflossingseisen. Met slechts één enkel doel: risicoreductie.

Het belangrijkste bezwaar dat Boelhouwer en Schiffer tegen deze eenzijdige risicoreductie van het eigen woningbezit hebben, is dat op voorhand geen visie op de betekenis hiervan op de woningmarkt noch op die in relatie tot de economie is vooraf gegaan. Was dat wel gebeurd, dan was helder geworden dat de woningmarkt op deze manier

nóg meer verstopt zal raken dan nu al het geval is. Bovendien zijn de risico's op hypotheke in ons land helemaal niet zo groot zijn als vaak wordt voorgesteld. Sterker, zij behoren tot de laagste van Europa.

“

De risico's op Nederlandse hypotheke zijn helemaal niet zo groot als vaak wordt voorgesteld. Sterker...

”

Ze lijken gevaarlijk...

Hypotheke als % van woningwaarde

Frankrijk	90%	Ierland	22%
Nederland	90%	Griekenland	18%
België	88%	Spanje	11%
Ierland	82%	Portugal	10%
Spanje	81%	Italië	9,5%
Portugal	80%	VK	6%
Duitsland	78%	Frankrijk	4%
VK	74%	Duitsland	2,2%
Italië	63%	Nederland	2%
Griekenland	63%		

... maar ze bijten niet

% wanbetalers

HET GAAT BETER...

Maar is dit dankzij of ondanks?

Niemand zal het ontkennen: het gaat eindelijk weer beter met de woningmarkt. De verkopen van zowel nieuwe als bestaande woningen zijn royaal hoger dan op het dieptepunt van de crisis. En ook de prijzen richten zich weer opwaarts. Het kabinet Rutte doet bij monde van de minister voor Wonen, Stef Blok, graag voorkomen dat dit de grote verdienste van het kabinet is. Toch is het niet dankzij maar ondanks het regeringsbeleid dat de woningmarkt opveert.

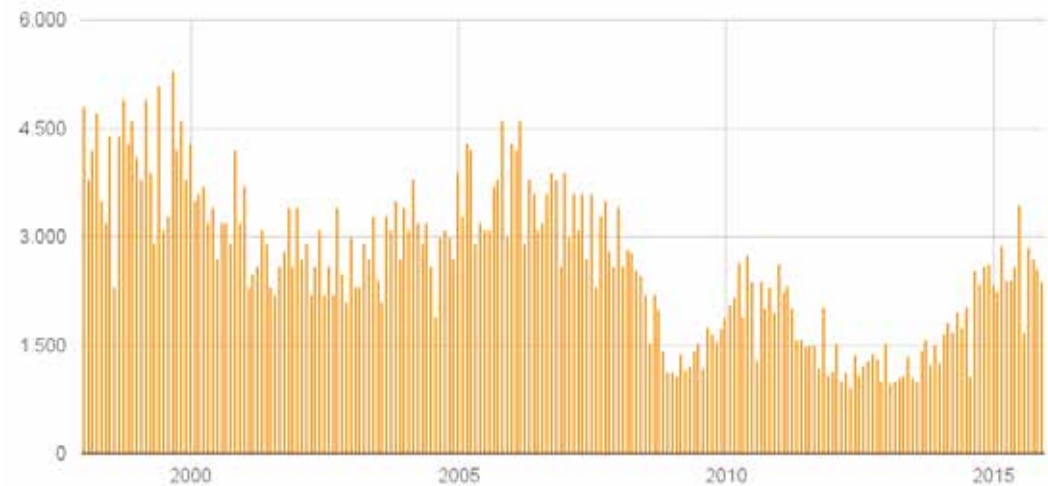
De grootste weldoener is nu zonder twijfel de lage hypotheekrente. Wie had ooit durven dromen dat de gemiddelde hypotheekrente voor 10 jaar vast tot iets boven de 2% zou zakken. Hierdoor zag niet alleen de huizenkoper z'n maandelijkse woonlast snel dalen, maar tegelijkertijd werd ook mooi compensatie geboden tegen de negatieve gevolgen van de aangescherpte hypotheeknormen. Wel zo prettig natuurlijk voor de huidige kopers en verkopers (de happy few), maar het verdoezelt de onderhuidse kwetsbaarheid van de markt. Wat als de hypotheekrente weer stijgt? Intussen zijn er plannen om de hypotheekverlening nóg verder te beperken. Het is

vooral deze combinatie, waarvoor Boelhouwer en Schiffer waarschuwen.

In hun eerste essay *'Kopers verdienen meer'* (februari 2015) nemen de beide auteurs de Nibud-normen onder de loep. Deze Nibud-normen bepalen de maximale leenbedragen die een koper gegeven het huishoudinkomen heeft, ook wel bekend als de zogenoemde loan-to-income (LTI). Sinds de crisis zijn de normbedragen van het Nibud sterk afgenomen, maar door de rentedaling werd dit effect zoals eerder al aangegeven (grotendeels) gecompenseerd.

In het tweede essay *'Kopers komen tekort'* (december 2015) besteden Boelhouwer en Schiffer aandacht aan de voorgenomen verlagingen van de loan-to-value (LTV). Het kabinet wil het leenbedrag dat de huizenkoper krijgt in relatie tot de waarde van de woning in jaarlijkse stappen terugbrengen naar 100% in 2018. Door minder hoge hypotheeken toe te staan, denkt het kabinet de financiële stabiliteit te verbeteren. Het Financieel Stabiliteitscomité (FSC), onder voorzitterschap van De Nederlandsche Bank (DNB), vindt dit echter niet genoeg en wil de loan-to-value na 2018 verder terugbrengen naar uiteindelijk 90%.

Aantal verkochte nieuwe koopwoningen op basis van garantiecertificaten



Bronnen: SWK Rotterdam, Woningborg Groep Gouda (*) NVB verwachting



Hoe lang willen we nog doorgaan?

De afgelopen jaren is er op financieel gebied voor eigen woningbezitters al veel veranderd. Toch blijft het hier niet bij. De belangrijkste wijzigingen nog eens op een rij:

- **Aflossen...** Voor nieuwe hypotheek geldt sinds 2013 de eis van tenminste 100% annuïtair aflossen, als voorwaarde voor de belastingaftrek bij nieuwe hypotheek.
- **Lagere renteaftrek...** De maximale hypotheekrenteaftrek wordt elk jaar met een stapje van een half procent verlaagd, totdat de rente uiteindelijk nog maar tegen 38% kan worden afgetrokken. In 2016 wordt het 50,5 procent
- **Lagere NHG-grens...** De Nationale hypotheekgarantie (NHG) is sinds 2012 elk jaar met flinke stappen verlaagd. Lag de grens in 2012 nog op 320.000 euro, per 1 juli 2016 gaat de NHG-grens verder omlaag naar 225.000 euro. Daarna wil het kabinet de grens afstemmen op de gemiddelde woningprijs, wat zou betekenen dat de NHG-grens weer omhoog zou gaan.
- **Nieuwe Nibud-normen...** Sinds 2012 zijn de Nibud-normen elk jaar aangescherpt. Hierdoor lenen huizenkopers in relatie tot hun inkomen (loan-to value, LTV) bij een zelfde rente tot tienduizenden euro's minder. Omdat gelijktijdig de hypotheekrente daalde is het negatieve effect in de praktijk tot op heden uitgebleven. Maar wat als de rente weer stijgt?
- **Lagere maximale hypotheek...** Sinds 2012 wordt de loan-to-value (LTV) in jaarlijkse stappen verlaagd, van 106% in 2012 naar 100% in 2018. Het FSC, waar DNB, deel van uitmaakt wil de LTV daarna verder terugbrengen naar 90%, maar vooralsnog steekt het kabinet daar een stokje voor.

Pas op... oude klassenmaatschappij keert terug

Decennia lang was het beleid in Nederland erop gericht om zonder inbreng van eigen geld toch een huis te kunnen kopen. Halverwege de crisis maakte deze zowel liberale als sociaal-democratische ideologie abrupt plaats voor een volledig nieuwe ambitie: risicoreductie. De gevolgen zijn groot. Volgens Boelhouwer en Schiffer keert - als we niet oppassen - de oude klassenmaatschappij terug. Voor vooral grote groepen jongeren wordt een eigen huis zonder financiële hulp van bijvoorbeeld (rijke) ouders onhaalbaar.

In 1956 verscheen de eerste regeringsnota over het eigen woningbezit. Hiermee werd de basis gelegd voor het jarenlange beleid ter bevordering van het eigen woningbezit. Dit vanuit de destijds zowel liberale als sociaal-democratische ideologie dat bezitvorming en vermogensopbouw voor iedereen (arm en rijk) mogelijk moet zijn. In relatie tot de destijds grote behoefte aan nieuwe woningen richtte het beleid zich naast subsidiering al heel gauw en heel nadrukkelijk ook op het optimaliseren van de financieringsmogelijkheden. Zo werd eind jaren vijftig de gemeentegarantie geïntroduceerd, waarbij de gemeente borg stond. Dit gaf ten opzichte van de tot dat moment gebruikelijke 70% van de koopsom een enorme impuls voor de toegankelijkheid van het eigen huis. Begin jaren zeventig werd deze

borgstelling verder verhoogd naar 100% van de totale financieringsbehoefte (dus koopsom plus bijkomende kosten). De aankoop van een woning zonder inbreng van eigen geld was daarmee volledig mogelijk.

Op het dieptepunt van de kredietcrisis in 2012/2013 kwam de trendbreuk. Angstig geworden door de drama's rond de zogeheten 'Ninja-hypotheek' in de VS (hypotheek aan mensen zonder inkomen en bezittingen) trokken de beleidsmakers in Nederland de financieringsteugels hard aan. De mate waarin dit gebeurde was zo heftig, dat bijna nergens in Europa de woningmarkt zo hard onderuit ging als hier. Volgens Boelhouwer en Schiffer was de reactie van de regering deze



Starters kunnen er toch voor sparen?

Voorbeeld: jong stel

Inkomen € 37.500 per jaar

Gewenste aankoop € 170.000

Bijkomende kosten € 12.000

Gewenste hypotheek € 182.000

Bijbehorende bruto woonlast € 715 per maand
inclusief aflossing (bij rente van 2,5%)

- Nee zeggen de Nibud-normen; dit gezin verdient te weinig om zich verantwoord een hypotheek van 182.000 euro te kunnen permitteren en nee zegt de nieuwe LTV-norm. Maximaal mag dit gezin in 2016 een hypotheek van 170.000 euro.
- Stel, het jonge stel wil daarom uitwijken naar de sociale huursector? Maar deze zit potdicht. Bovendien verdienen zij volgens de Nederlandse huurnormen juist weer te veel om zich een ongeveer even hoge huur van 711 euro per maand te mogen permitteren.
- Wél mogen zij elke maand 900 euro of meer aan huur aftikken voor een woning in de dure vrije sector. Lekker sparen dus zo.
- Toch weet dit stel na vijf jaar (hard) sparen 5.000 euro bij elkaar te scharrelen. In 2021 betalen zij bij een bescheiden inflatie van 1,5% voor het zelfde huis dan 183.000 euro, maar lenen zij - als de plannen van DNB doorgaan - hooguit 177.000 euro. Dus komen zij nog steeds te kort.
- Stel, dat dit jonge stel wél had mogen kopen? Dikke kans dat zij dan in 2021 gemiddeld 17.000 euro aan overwaarde zouden hebben gehad. Inclusief de spaarcenten van 5.000 zouden zij tegen die tijd zelfs een vermogen hebben op kunnen bouwen van 22.000 euro. Maar kennelijk is dit de (hoge) prijs die zij moeten betalen voor de wens van risicoreductie. Ondertussen is nergens ter wereld het aantal huishoudens dat hun hypotheek niet meer kan betalen zo laag als in Nederland.

keer totaal anders dan destijds bij de vorige huizen crisis in de jaren tachtig van de vorige eeuw. Toen was alles er juist op gericht de crisis klein te houden, terwijl die deze keer werd uitvergroot. Niet alleen markeerde dit nieuwe beleid het afscheid van de volledige financiering zonder inbreng van eigen geld, maar impliceerde het tevens een afscheid van het jarenlange beleid ter bevordering van het eigen woningbezit. Zonder dat er een nieuwe Nota Eigen Woningbezit aan ten grondslag lag. Deze abrupte breuk in het beleid heeft er tevens voor gezorgd dat de recente economische crisis in Nederland zo (veel) harder en dieper was dan in de meeste andere Europese landen.

Het is volgens Boelhouwer en Schiffer vooral zo opmerkelijk te constateren hoe snel en abrupt de huidige regeringscoalitie van VVD en PvdA de liberale en sociaal-democratische ideologie van destijds heeft losgelaten. Het gevolg is wel dat zonder rijke ouders of familieleden een eigen huis voor groeiende groepen, vooral jongeren, steeds minder mogelijk wordt. Dit probleem zal met name schrijnend worden op momenten dat de rente weer stijgt.

“

Lekker sparen als je elke maand € 900 of meer aan huur kwijtbent in de dure vrije sector.

”

Verlaging LTV is onnodig, ineffectief en zelfs contraproductief...

Tot voor kort kon een huizenkoper een eigen huis kopen zonder (spaar)geld. De regering wil het bedrag dat maximaal geleend mag worden echter terugbrengen naar 100% van de woningwaarde in 2018. De huizenkoper zal dus voortaan zelf de bijkomende kosten als notariskosten en eventuele verbouwingskosten moeten financieren, zo is de gedachte.

Het Financieel Stabiliteitscomité (FSC), waaronder de Nederlandsche Bank (DNB), gaat echter nog een stap verder dan het kabinet en wil de zogenoemde loan-to-value (LTV) terugbrengen naar 90%. Door minder hoge hypotheekten toe te staan, denkt FSC de financiële stabiliteit te verbeteren. Boelhouwer en Schiffer zijn het hier echter niet mee eens en dragen in hun essay *'Kopers komen tekort'* argumenten aan waarom dit een slecht plan is. Ook Rob Mulder, directeur van Vereniging Eigen Huis, komt in een column in het FD tot hetzelfde oordeel en formuleert z'n kritiek kernachtig.

Eerst drie redenen waarom een lage LTV niet nodig is voor de financiële stabiliteit:

1. De Nederlandse hypotheekmarkt is enorm stabiel. Nergens ter wereld is het aantal huishoudens die hun hypotheek niet meer betalen, zo laag. Dit was vóór de crisis het geval en is ook gedurende de crisis zo gebleven.
2. Verder zorgt de in 2013 geïntroduceerde verplichte annuïtaire aflossing van nieuwe hypotheekten ervoor dat de LTV na het afsluiten van de hypotheek vrij snel

afneemt. Bij een waardeinstijging van 2% en een rente van 2,5% zit een huiseigenaar die 103% leent na minder dan drie jaar al op een LTV van 90%. En na iets meer dan vijf jaar is de LTV gedaald naar 80%, een niveau waar het financieringsrisico zelfs nagenoeg afwezig is.

3. Bovendien is het financieringsrisico, dat gedurende de eerste jaren van de hypotheek nog wel aanwezig is, volgens Boelhouwer en Schiffer uitstekend verzekeraar via particuliere verzekeraars en/of NHG.

Een lagere LTV is echter niet alleen onnodig, het is ook ineffectief en zelfs contraproductief:

4. In alle landen is de LTV toch veel lager dan in Nederland? Dit argument wordt vaak gebruikt om een verlaging van de LTV te beargumenteren. Maar men vergeet er bij te zeggen dat in de landen, waar de LTV lager is dan 100%, doorgaans meer consumptief wordt geleend. Koopstarters moeten immers toch de koopsom bij elkaar scharrelen. Maar consumptief krediet is wel stukken duurder en risicovoller dan een hypotheek, dus de financiële stabiliteit wordt er beslist

niet beter door.

5. Starters kunnen er toch voor sparen? Ook dit argument wordt vaak ter rechtvaardiging van een lagere LTV aangevoerd. Maar sparen wordt knap lastig, want bij een sociale huursector die op slot zit, zijn starters aangewezen op de dure vrije huursector. Het spaart niet lekker als je elke maand € 800 à € 1.000 aan huur kwijt bent. En als de huizenprijzen stijgen, moet je uiteindelijk nog meer sparen én meer lenen dan als je de woning nu zou kunnen kopen. Niet te vergeten: de lage spaarrente van dit moment werkt evenmin motiverend. De meeste van deze starters kunnen een koophuis daarom gedurende lange tijd wel op de buik schrijven.
6. Wel is het zo dat, als het kopen van een huis al te moeilijk wordt gemaakt, daarvan een neerwaarts effect uitgaat op de prijsontwikkeling. Dit lijkt gunstig voor nieuwe kopers, maar het heeft een waarde drukkend effect op de ruim 4 miljoen eigen woningen. Zittende huiseigenaren zien hun LTV dus juist en masse toenemen. Hoezo verbetering van de financiële

stabiliteit? Projectontwikkelaars en bouwers komen bovendien lastiger uit hun kosten en zullen nieuwbouwprojecten minder snel op de markt brengen. Intussen groeit onze bevolking harder dan voorzien. Al met al zullen dus ook meer mensen hun toevlucht (moeten) zoeken tot alternatieve woonvormen. Denk aan langer thuis wonen, op kamers of gedeeld wonen.

7. De financiële stabiliteit is het meest gediend met een gezonde woningmarkt. Een woningmarkt waar het aanbod van huizen veel beter dan nu de vraagontwikkeling volgt. Dit leidt niet alleen tot minder grote prijsbewegingen, zowel naar boven (het tegen elkaar opbieden) als naar beneden (prijscorrectie). Dit is alleen te bereiken door een fundamentele hervorming van de woningmarkt. Een nieuwe Nota Eigen Woningbezit, zoals in 1956, zou dus zo gek niet zijn. Niet voor niets stond de gedachtegang achter deze nota aan de basis van de welvaart die Nederland decennia lang heeft genoten.



... ook flinke bezwaren tegen Nibud-normen

In relatie tot het inkomen is er op het hypotheekvlak al evenzeer veel gebeurd. Zo zijn de banken de afgelopen jaren verplicht om de steeds strengere inkomensnormen van het Nibud te volgen. Vergeleken met 2011 gaat het hierbij (bij een zelfde rente) al om vele tienduizenden euro's minder die huizenkopers maximaal mogen lenen. Desondanks zijn de echte effecten nog niet zichtbaar. Dit omdat de rentedaling de 'scherpe kanten' heeft gecompenseerd. Maar dit verandert snel bij een rentestijging.

Zodra de rente stijgt naar normale niveau's van bijvoorbeeld 4% of 5% zal de leencapaciteit met (tien)duizenden euro's scherp afnemen. Volgens Boelhouwer en Schiffer vormden de forse verlagingen van de leencapaciteit in relatie tot het inkomen, de zogeheten loan-to-income (LTI) mede een belangrijke verklaring voor de zware vraaguitval op de Nederlandse woningmarkt tijdens de crisisjaren. Dit in tegenstelling tot veel andere met Nederland te vergelijken woningmarkten in West-Europa.

In het essay 'Kopers verdienen meer' zetten Boelhouwer en Schiffer hun kritiek op de Nibud-normen op een rij:

1. De Nibud systematiek is betuttelend. Het Nibud maakt gebruik van de zogenoemde sluitpostsystematiek. Het werkt als volgt. Bij het CBS hebben ze een doorlopend budgetonderzoek en het NIBUD volgt dat onderzoek. En daarmee volgen ze wat mensen onder andere aan eten, drinken, vakantie, uitgaan en vervoer uitgeven.

Bij een laag inkomen gaan ze uit van een 'wijnkje met schroefkop' en naar mate het inkomen stijgt is er sprake van een ander uitgavenpatroon en wordt het een 'fles wijn met een kurk'. Per inkomensgroep worden al die uitgaven bij elkaar opgeteld en wat overblijft, wordt gedeeld door twee. En het geld dat je dan hebt wordt gebruikt als maximale woonlast. Kortom, wonen is een sluitpost. De benadering is ronduit betuttelend. Bovendien blijkt uit onderzoek van o.a. het OTB dat mensen zelf de kosten voor het wonen helemaal niet als sluitpost (willen) zien. Integendeel; huishoudens met een inkomen vanaf modaal geven aan dat wanneer zij 10% extra zouden kunnen uitgeven, de overgrote meerderheid dit vooral wil doen aan het wonen.

2. Dit is nog niet het enige. De Nibud-systematiek is bovendien verouderd en is gebaseerd op een basis-huishouden. En dat is een gezin van twee personen met twee kinderen en één inkomen. Hoeveel van dat soort huishoudens telt Nederland nog? De meeste

huishoudens zijn langzamerhand toch tweeverdieners? Bovendien heb je ook een aanzienlijke groep alleenstaanden. En laten we eerlijk zijn, het maakt nogal wat uit of je een alleenstaande bent met een inkomen van 35.000 euro of dat je een gezin hebt, dat daarmee moet rondkomen. Ook gaat het NIBUD uit van nogal wat standaarduitgaven. Bijvoorbeeld dat iedereen volledig zelf zijn pensioenpremie betaald. Bij de overheid klopt dat, maar er zijn ook tal van sectoren waar dat niet het geval is. En dat kan afhankelijk van het inkomen al gauw een paar honderd euro in de maand schelen. Of je woont dicht bij je werk of in de grote stad en je rijdt helemaal geen auto? Of je wilt helemaal niet twee keer per jaar op vakantie? Met dit alles houdt het NIBUD in de standaardhuishoudcijfers geen rekening.

3. Last but not least zorgen de Nibud-normen in de praktijk voor scheve gezichten. Vooral bij huishoudinkomens van rond of iets boven modaal zien we veel mistoestanden. Deze mensen zijn volgens het rege-

“

De lage hypotheekrente van dit moment compenseert prettig de aangescherpte leennormen, maar verdoezelt de onderhuidse kwetsbaarheid. Wat als de hypotheekrente weer stijgt?

”

reringsbeleid 'te rijk' om in een sociale huurwoning van 700 euro huur te (mogen) wonen, maar volgens de Nibud-normen weer 'te arm' om even veel of minder te (mogen) uitgeven aan het koophuis, terwijl zij wel aflossen en dus via het eigen huis sparen. Daarentegen mogen zij wel weer maandelijks 900 euro of meer aan huur aftikken in de dure vrije huur sector, met de zekerheid dat huren elk jaar duurder wordt. En dat heet dan 'in hun belang'. Deze mensen voelen zich bedrogen en geef ze ongelijk.

- De woningmarkt is het meest gediend met een zorgvuldige visie, gebaseerd op een vrije keuzen tussen huren en kopen. De eenzijdige systematiek, die het Nibud hanteert, draagt daar niet aan bij, maar werkt - ongetwijfeld onbedoeld - juist averechts. En ook hier geldt weer wat al eerder is gezegd: nergens ter wereld is het aantal huishoudens die hun hypotheek niet meer betalen zo laag als in Nederland. Dat was voor de crisis het geval en is ook tijdens de crisis zo gebleven. Kortom, tegen welk risico willen we deze mensen beschermen?

Nibud-norm sterk onderhevig aan rentebeweging

Gevolgen van de nieuwe Nibud-normen op de loan-to-income (LTI)

Bruto inkomen	Maximale hypotheek in 2016 (*) versus 2015		
	2015	2016 (rente 2,25%)	2016 (rente 5%)
Alleenverdieners			
€ 30.000	€ 137.346	€ 129.321	€ 118.056
€ 40.000	€ 183.128	€ 181.271	€ 163.704
€ 50.000	€ 234.360	€ 232.115	€ 208.566
€ 60.000	€ 294.313	€ 298.333	€ 259.723
€ 70.000	€ 366.256	€ 363.647	€ 325.047
Tweeverdieners(**)			
€ 50.000	€ 228.010	€ 226.588	€ 204.630
€ 60.000	€ 274.692	€ 271.906	€ 245.556
€ 70.000	€ 320.474	€ 332.698	€ 291.992
€ 80.000	€ 374.977	€ 397.911	€ 346.298
€ 100.000	€ 512.323	€ 530.548	€ 480.094

Bron: Nibud (*) bij loonstijging 1,4% (**) inkomensverhouding 50%-50%

Hoe het volgens Boelhouwer en Schiffer wél zou moeten

Zeven adviezen die bijdragen aan de financiële stabiliteit én de woningmarkt

Eerst het hoofdadvis van Boelhouwer en Schiffer:

1. Jarenlang (al vanaf 1956) had de landspolitiek een duidelijke kijk op de woningmarkt. Zowel wat betreft huren als kopen. Maar tijdens de recente crisis is die kijk losgelaten. Hoofdzaak is daarom dat er weer een duidelijke visie terugkomt, die verder gaat dan slechts een eenzijdige focus op risicoreductie. Dit moet resulteren in een nieuwe regeringsnota, teneinde het beleid ter bevordering van het eigen woningbezit te herijken en te komen tot een goede aansluiting van de koop- en huurmarkt.

Vervolgens hun adviezen inzake de loan-to-income (LTI).

Hierbij verdient het volgens Boelhouwer en Schiffer allereerst aanbeveling dat het Nibud een nieuwe methodiek ontwikkelt die zonder afbreuk te doen aan de uitgangspunten van verantwoord lenen meer recht doet aan de daadwerkelijke leencapaciteit en aan het functioneren van de woningmarkt:

2. De inkomensnormen van het Nibud gedragen zich als 'schieten met hagel'. Zorg dus dat de inkomensstoets van het Nibud geïndividualiseerd wordt, waarbij niet alleen het totale bruto gezinsinkomen relevant is, maar waarbij per huishouden ook de gezinssamenstelling, de daarmee samenhangende verschillen in fiscale behandeling en de belangrijkste gezins-specifieke uitgaven (zoals pensioenpremie, vervoer, aantal kinderen, kosten kinderopvang, etc) worden meegenomen.
3. De huidige zogenoemde explainregeling, waarbij banken rekening mogen houden met de toekomstige inkomensontwikkeling van de hypotheeknemer, werkt niet. Zorg daarom dat bij toepassing van de Nibud-normen veel beter dan nu de toekomstige ontwikkeling van het inkomen wordt meegenomen. Voor wat betreft de inkomensontwikkeling zou een onderscheid tussen jongere en oudere kopers al dan niet in combinatie met opleidingsniveau kunnen worden aangehouden.
4. Het is niet uit te leggen dat iemand bij het zelfde inkomen 'te rijk' is om € 700 huur in een sociale huurwoning te betalen, maar tegelijk 'te arm' is om een zelfde bedrag per maand aan rente en aflossing voor het koophuis te betalen. Elke afstemming tussen huren en kopen is nu zoek. Vooral jongeren met een middeninkomen dreigen massaal de dupe te worden.



Cruciaal is daarom dat deze Nibud-normen beter worden afgestemd op de normen in de huursector.

De adviezen van Boelhouwer en Schiffer inzake de loan-to-value (LTV):

5. Koester het kroonjuweel van het volledig financieren van de eigen woning. Dit heeft decennialang veel welzijn en welvaart in Nederland gebracht, zonder dat het aantoonbaar heeft geleid tot onaantoonbaar hoge financieringsrisico's. Sterker, nergens ter wereld zijn zo weinig betalingsachterstanden als in Nederland. Dus zorg dat een hypotheek afsluiten voor 100 procent van
6. de waarde plus de bijkomende kosten weer mogelijk wordt. In het geval dit echter in (politiek) Europees verband niet haalbaar is, stimuleer dan het sparen voor het eigen huis, zoals dat in veel andere landen al jarenlang gebeurt.
7. Het is terecht dat excessen bij de kredietverlening worden aangepakt. Niemand heeft belang bij te grote financieringsrisico's. Kijk dus naar mogelijkheden

om het top risico van hypotheek te verzekeren. Uitgangspunt hierbij is de gedachte dat leningen boven een nader vast te stellen LTV uitsluitend mogen worden verstrekt indien het meerdere is verzekerd door NHG en/of een particuliere hypotheek. Het belangrijkste is hierbij dat de toegankelijkheid van het eigen woningbezit niet wordt aangetast.





Eindredactie: NVB | Vormgeving: Gouwestad Marketing & Media

Secretariaat NVB:
Postbus 620, 2270 AP Voorburg
Telefoon: 070 - 386 02 04
www.nvb-bouw.nl | info@nvb-bouw.nl

Colofon

Deze Vijf Minuten op basis van twee essays van Peter Boelhouwer (hoogleraar Housing Systems TUD) en Karel Schiffer (gastauteur OTB-Delft) *'Kopers verdienen meer'* en *'Kopers komen tekort'* worden kosteloos toegezonden aan alle NVB-leden.

© Copyright 2016 NVB Vereniging voor ontwikkelaars & bouwondernemers

Overnemen van (delen van) de inhoud van deze publicatie is uitsluitend toegestaan indien daartoe vooraf schriftelijke toestemming is verleend door NVB. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan wordt evenwel geen aansprakelijkheid aanvaard.

De essays *'Kopers verdienen meer'* (februari 2015) en *'Kopers komen tekort'* (december 2015) zijn te bestellen op onze website.

www.nvb-bouw.nl

NVB

Vereniging voor
ontwikkelaars & bouwondernemers