



**fidiN**  
federatie financiële intermediaire  
dienstverlening in Nederland



## **Persbericht**

Amersfoort, 15 januari 2010

### **WONINGMARKT VOOR JAREN OP SLOT DOOR TOETSKADER AFM**

**Recente cijfers over de ontwikkeling van de woningmarkt zijn voor de OvFD en FIDIN reden om nogmaals haar zorgen te uiten over de dreigende inperking van de markt door de AFM. De OvFD en FIDIN zijn van mening dat het Toetskader Hypothecair Krediet, zoals de AFM dat ter consultatie aan de markt heeft aangeboden, de woningmarkt voor jaren op slot kan gooien. Het is een maatregel die voor onrust zal gaan zorgen op de woningmarkt en dan met name bij de starters.**

De AFM gaat in het Toetskader Hypothecair Krediet uit van een LTV (Loan to Value) van 100% van de aankoopwaarde van de woning. De AFM benoemt een paar mogelijkheden die een afwijking van het maximum van de LTV-ratio van 100% rechtvaardigen - de zogenaamde explain - maar die mogelijkheden zijn heel erg beperkt en voor starters erg onaantrekkelijk. Zij zullen bijvoorbeeld hun opgespaarde vermogen willen gebruiken voor de inrichting van het huis en niet willen verpanden.

In gevallen waarin een LTV-ratio van meer dan 100% niet kan worden onderbouwd met een adequate explain, kan via een overgangsmaatregel meer worden geleend met een maximum van 112% LTV. Voorwaarde is dan wel dat het meerdere boven de 100% binnen 5 à 7 jaar na het aangaan van de lening wordt afgelost of dat er extra (verpand) vermogen wordt opgebouwd.

De OvFD en FIDIN vrezen dat het voor vooral starters bijna onmogelijk wordt om een huis te kopen. De kosten koper kunnen niet meer worden meegefinancierd, maar zal binnen 5 tot 7 jaar moeten worden afgelost of opgebouwd. Dit zal leiden tot flink hogere maandelijkse lasten.

De OvFD en FIDIN constateren dat starters vaker een volledige financiering nodig hebben dan doorstromers omdat die laatste groep in veel gevallen een overwaarde op de vorige woning heeft kunnen opbouwen. Hierdoor ligt de gemiddelde loan-to-value (LTV) voor koopstarters hoger dan 100%. Voor koopstarters is de gemiddelde LTV 113% en 68% van de koopstarters heeft een LTV van meer dan 100% (Bron: WoON 2006).

Uit de NVM-cijfers over het vierde kwartaal van 2009 kun je volgens de NVM afleiden dat de woningmarkt langzaam lijkt op te krabbelen na een moeizaam jaar. Op zich positief nieuws, maar het is ook duidelijk dat we nog lang niet terug zijn op het niveau van 2008, waarin het aantal transacties af nam van ruim 182.000 verkochte huizen in 2008 naar een totaal aantal van ongeveer 125.000 woningen in 2009.

De NVM geeft aan dat de situatie op de woningmarkt dringend politieke aandacht nodig heeft, maar waarschuwt voor eenzijdige maatregelen. 'Er is vooral veel behoefte aan rust en vertrouwen op de woningmarkt. Maatregelen die dat vertrouwen verstoren kunnen we op dit moment niet gebruiken.'

De OvFD en FIDIN onderstrepen de noodzaak voor rust en vertrouwen.

Op dit moment hebben starters op de woningmarkt kansen en een groot deel van de beweging op de woningmarkt wordt ook veroorzaakt doordat starters juist nu een koopwoning aanschaffen. Het Toetskader Hypothecair Krediet is duidelijk een maatregel die roet in het eten kan gooien voor de kansen die starters nu hebben en kan daarmee het vertrouwen in de woningmarkt zodanig verstoren dat die voor jaren op slot gaat.

**Noot voor redactie (niet voor publicatie):**

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met FIDIN bestuurssecretaris Fred de Jong: 033 - 464 34 79 of met Cees Kielstra, directeur OvFD: 06 - 513 438 23.