

## OvFD bezorgd over starters op woningmarkt

**De OvFD maakt zich zorgen over de positie van starters op de woningmarkt. Uit berekeningen van het Nibud over de woonlastontwikkeling van huishoudens blijkt dat volgend jaar bij een gelijkblijvende hypotheekrente minder kan worden geleend. Met name voor starters pakt dit nadelig uit.**

“Juist op een moment dat het vertrouwen in de woningmarkt weer wat toeneemt doordat de hypotheekrenteaftrek is veiliggesteld, lijken nieuwe ontwikkelingen die met name gevolgen hebben

voor koopstarters roet in het eten te gooien”, constateert de OvFD. Een eerste ontwikkeling die nadelig uitpakt voor starters zijn de berekeningen van de financieringslast die huishoudens kunnen dragen. Met name door stijgende zorg- en pensioenpremies komen de woonlasten volgens het Nibud in de verdrukking. Dit treft vooral huishoudens met een laag inkomen. Hier bovenop komt het verdwijnen van de koopsubsidie, die bedoeld was om de maandlasten van koopstarters te verlagen. In 2009 zijn nog 15.750 aanvragen voor

koopsubsidie toegewezen, maar sinds 29 maart 2010 is het niet meer mogelijk om koopsubsidie aan te vragen omdat het overheidsbudget is uitgeput. Daarnaast worden in 2011 de regels voor hypotheecaire kredietverlening (het Toetskader Hypothecair Krediet) aangescherpt. Door de introductie van een maximale loan-to-value norm van 112 procent, waarbij het meerdere boven de 100 procent binnen zeven jaar moet worden afgelost of gegarandeerd worden opgebouwd, raakt de woningfinanciering voor starters verder in de

knel. “De praktijk laat zien dat starters vaker een volledige financiering nodig hebben dan doorstromers, omdat de laatste groep in veel gevallen een overwaarde op de vorige woning heeft kunnen opbouwen. Hierdoor ligt de gemiddelde loan-to-value voor koopstarters hoger dan 100 procent”, aldus de OvFD.

De branchevereniging roept minister De Jager op de voorgenomen aanscherping van de hypotheecaire kredietverlening niet geïsoleerd door te voeren en pleit voor een integrale benadering van de problemen op

de woningmarkt. “Bewaak het weer enigszins herstelde vertrouwen van consumenten en neem maatregelen die het vertrouwen verder kunnen versterken zoals een afschaffing of verlaging van de overdrachtsbelasting”.

De OvFD wijst in dit verband op de positieve ontwikkeling op het gebied van verantwoordde kredietverlening in het recente hypotheekonderzoek van de AFM. “De noodzaak tot een aanscherping van de regels lijkt op dit moment niet zo dringend dat je het risico op een stagnatie van de startersmarkt – en daarmee de woningmarkt – moet willen lopen.” ■