



Aan de informateurs
De heren H.G.J. Kamp en drs. W.J. Bos
Postbus 20008
2500 EA DEN HAAG

Datum	: 10 oktober 2012	Contactpersoon	: mw. mr. J.C. Rosenbrand
E-mail	: c.rosenbrand@ovfd.nl	Telefoon	: 06 – 46 27 34 38

Geachte heren Kamp en Bos,

De woningmarkt is vrijwel stilgevalen. Starters zijn cruciaal voor de woningmarkt, omdat zij moeten zorgen voor de noodzakelijke doorstroming.

De Organisatie van Financiële Dienstverleners (OvFD) vindt het daarom van groot belang dat een nieuw kabinet een integraal woningmarktplan vaststelt. De OvFD heeft zich inmiddels geschaard achter Wonen 4.0 van Vereniging Eigen Huis, Woonbond, Aedes en de makelaarsorganisaties. Met Wonen 4.0 is namelijk wel een constructief plan neergelegd voor de noodzakelijke, integrale hervorming van de woningmarkt.

De plannen uit het Begrotingsakkoord 2013 zijn opgenomen in het wetsvoorstel Wet herziening fiscale behandeling van de eigen woning. Deze voorgestelde maatregelen behelzen echter tot onze grote spijt geen integraal en fundamenteel hervormingsplan voor de woningmarkt. Integendeel, deze maatregelen zorgen ervoor dat de woningmarkt nog verder stagneert.

Gevolgen Begrotingsakkoord voor starters

In het Begrotingsakkoord 2013 is overeen gekomen dat 'nieuwe leningen' vanaf 1 januari 2013 alleen voor aftrek in aanmerking komen als de lening ten minste annuïtair en volledig worden afgelost in 30 jaar. Tevens wordt de loan-to-value ratio vanaf 2013 in zes gelijke stappen verlaagd van 106% naar 100%. Deze maatregelen zijn onderdeel van de voorliggende herziening fiscale behandeling van de eigen woning.

De negatieve gevolgen hiervan zijn met name voor koopstarters groot. De netto maandlasten van starters zullen flink stijgen, waarbij ze ook steeds vaker de 'kosten koper' zelf zullen moeten betalen. De bereidheid om te kopen zal hierdoor flink dalen. Bovendien zal in veel gevallen de leencapaciteit van starters zo laag worden, dat ze in het geheel niet meer in aanmerking komen voor een hypotheek.

Starters zijn cruciaal voor de doorstroming op de woningmarkt. Voorwaarde voor het goed functioneren van de woningmarkt is dat er voor starters voldoende financieringsmogelijkheden beschikbaar zijn. Het onderhavige wetsvoorstel zal de woningmarkt echter nog verder doen

stagneren, met structureel een neerwaarts effect op de huizenprijzen. Meer bestaande hypotheeken komen onder water te staan. De prognose is zelfs dat eind 2013 een kwart van alle huishoudens in Nederland met een koopwoning een hypotheek zal hebben die hoger is dan de waarde van de koopwoning¹. Het aantal huishoudens met een hypotheek die boven de marktwaaarde van het huis ligt, zal eind 2013 zijn gestegen naar 800.000. Dat is een kwart van de totale markt.

Keuzevrijheid consument drastisch beperkt

De keuzevrijheid voor de consument wordt door het wetsvoorstel drastisch beperkt. Hij wordt feitelijk gedwongen tot één specifieke productvorm, namelijk de annuïteitenhypotheek. Iedere keuzemogelijkheid voor een andere – in de individuele situatie wellicht beter passende – hypotheekvorm verdwijnt. De OvFD pleit dan ook voor een fiscale behandeling van de hypotheekrenteaftrek volgens een fictief annuïtair schema. De consument moet de vrijheid behouden om zijn hypotheek zo in te richten dat deze aansluit bij zijn persoonlijke situatie.

Negatieve gevolgen voor huiseigenaren met een bestaande hypotheek

Voor bestaande leningen geldt eerbiedigende werking. Wij vrezen echter dat huiseigenaren met een bestaande hypotheek vast komen te zitten bij de huidige geldverstrekker. Koopstarters worden gedwongen tot een specifieke productvorm, de annuïteitenhypotheek. Andere, op dit moment bestaande producten, zijn voor hen dan niet meer mogelijk/aantrekkelijk.

De bestaande producten zijn dan alleen nog maar relevant voor de groep huiseigenaren met een bestaande hypotheek. Een groep die tot 1 januari 2044 steeds kleiner wordt. Een groep die voor aanbieders niet interessant zal zijn, alleen maar lastig en duur. De dan nog bestaande producten worden niet geïnnoveerd, de administratieve lasten/kosten voor die producten zullen stijgen met als gevolg dat huiseigenaren met een bestaande hypotheek na afloop van de rentevastperiode alleen nog maar kunnen kiezen voor andere gedateerde, dure producten.

Als ze nog kunnen kiezen voor andere producten, want ook al is het voor bestaande hypotheekhouders na 1 januari 2013 mogelijk om met behoud van de hypotheekrenteaftrek over te stappen naar een andere geldverstrekker, de concurrentie tussen aanbieders zal heel beperkt zijn. Het zal voor aanbieders namelijk niet aantrekkelijk zijn om klanten over te sluiten met een 'oud regime hypotheek'. Vraag is of aanbieders na 1 januari 2013 nog overstapmogelijkheden bieden. In de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF) zijn in theorie ook allerlei uitzonderingen mogelijk, die aanbieders in de praktijk niet bieden. Het is dus heel goed mogelijk dat miljoenen huiseigenaren met een bestaande hypotheek na 1 januari 2013 voorgoed vastzitten bij hun huidige geldverstrekker.

Dit probleem kan naar onze mening ook worden ondervangen door een forfaitair annuïtaire hypotheek, waarbij de fiscus voor de toegestane aftrek uitgaat van een fictieve aflossing gedurende 30 jaar via een annuïtair schema. Koopstarters worden dan niet gedwongen tot een specifieke productvorm (annuïteitenhypotheek) en de meeste bestaande producten kunnen dan gewoon blijven bestaan.

Startersleningen

Starters moeten gaan zorgen voor de noodzakelijke doorstroming op de woningmarkt. Startersleningen zijn daarbij als stimuleringsinstrument van groot belang. Nieuwe hypotheeken moeten volgens het wetsvoorstel vanaf 1 januari 2013 daadwerkelijk annuïtair worden afgelost. Hierdoor ontstaan problemen voor wat betreft de Starterslening, omdat over dergelijke leningen de eerste drie jaar geen rente en aflossing betaald hoeft te worden. Pas na de eerste drie jaar gaat de koopstarter een marktconforme rente en aflossing betalen. Het gevolg van het wetsvoorstel is dat

¹ ING Kwartaalmonitor Woningmarkt

de rente op de Starterslening niet meer aftrekbaar is, waardoor een dergelijke lening haar waarde verliest. Ook dit pleit voor een forfaitair annuïtaire hypotheek.

Conclusie

De voorgestelde maatregelen zullen de woningmarkt dus alleen verder doen stagneren. Een oplossing voor een aantal problemen in de voorgestelde maatregelen is dat koopstarters niet daadwerkelijk hoeven af te lossen, maar dat de fiscus voor de toegestane aftrek uitgaat van een fictieve aflossing gedurende 30 jaar via een annuïtair schema. Zowel de VVD als PvdA zijn voorstander van een dergelijke fictief schema.

Het verdient echter onze voorkeur dat de woningmarkt integraal wordt hervormd. Wonen 4.0 pakt op een constructieve manier de problemen op de woningmarkt aan. De OvFD is dan ook van mening dat deze coherente aanpak inzet van een volgend kabinet zou moeten zijn.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Organisatie van Financiële Dienstverleners (OvFD)



C.W. Dijkhof
Voorzitter



mw. mr. J.C. Rosenbrand
Directeur