



Postbus 4
4260 AA Wijk en Aalburg

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

www.OvFD.nl

Aan : Ministerie van Financiën
www.internetconsultatie.nl

Datum : 25 augustus 2017 Contactpersoon : mw. mr. J.C. Rosenbrand
E-mail : 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 regeling Hypothecair Krediet 2018. Wij kunnen ons vinden in de voorgestelde wijzigingen zoals de verdere verruiming voor tweeverdieners en in het voorstel om uit te gaan van de geoffreerde debetrentevoet indien het gaat om een hypothecair krediet met een rentevastperiode korter dan tien jaar en waarbij het hypothecair krediet aan het einde van de rentevastperiode is afgelost. Er is tenslotte geen risico op een rentestijging. Een prima aanzet tot meer maatwerk.

Starters amper mogelijkheden op de woningmarkt

Wij grijpen deze gelegenheid echter ook opnieuw aan, om u te wijzen op het feit dat de problemen rondom de starters op de koopmarkt nog niet zijn opgelost. Vanaf 1 januari 2018 bedraagt de loan-to-value ratio (LTV) honderd procent en wordt het voor starters dus nog moeilijker om een huis te kopen, omdat ze dan nog meer eigen middelen moeten inbrengen om de kosten koper te financieren. Het gevolg zal zijn dat starters de aankoop voor een huis gaan uitstellen. Het CPB¹ 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 en vervolgens de gehele spaarsom voor die hypotheek moeten gebruiken, waarbij je je kunt afvragen of het niet verstandiger is om spaargeld als reserve achter de hand te houden voor onverwachte gebeurtenissen.

Starters hebben dus geen goede mogelijkheden op de koopmarkt, maar hebben ook geen alternatief op de huurmarkt. Een sociale huurwoning is vaak niet mogelijk omdat het inkomen te hoog is. Heeft de starter al een sociale huurwoning, dan zal hij veelal in die woning blijven wonen totdat hij kan kopen. Op deze manier blijft scheefwonen in stand c.q. wordt scheefwonen gestimuleerd. Zeker ook omdat het moeilijk, zo niet onmogelijk, is om een alternatief te vinden in de vrij huursector met relatief weinig aanbod en waarbij de huren vaak zo hoog zijn dat kopen vanwege de huidige lage hypotheekrente feitelijk goedkoper is.

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

Oplossingen via meefinancieren kosten koper en/of nieuwe vorm van Starterslening

Gezien de grote problemen voor starters op de woningmarkt stelt de OvFD voor om serieus te overwegen om starters alsnog de mogelijkheid te bieden om de overdrachtsbelasting en financieringskosten voor een hypotheek (kosten koper) boven de maximale LTV van 100% mee te financieren. Uiteraard moet het verantwoord geschieden op basis van de LTI en je zou hieraan dan extra voorwaarden kunnen stellen zoals het verplicht versneld aflossen van die kosten, een maximale koopsom etc. Een dergelijke regeling zou dan als een soort tijdelijke crisismaatregel kunnen gelden tot er meer (betaalbaar) woningaanbod is voor starters.

Verder is het misschien een idee om via de Starterslening een oplossing voor de LTV te vinden. De Starterslening is natuurlijk in eerste instantie bedoeld om het verschil tussen de koopsom van een huis en het bedrag dat een starter op basis van zijn LTI kan lenen te overbruggen, maar wellicht kan ook een startersoplossing gevonden worden voor het overbruggen van 100% LTV met het bedrag ter hoogte van de kosten koper. Daarbij blijft het dan wel jammer dat de overheid de Startersleningen niet zelf ter hand neemt via een eenduidige regeling, maar het overlaat aan gemeenten om wel of niet mee te doen.

Feit is dat onze hypotheekadviseurs dagelijks te maken hebben met starters die een huis willen kopen, dat op basis van hun inkomen ook kunnen, maar door de LTV geen kant op kunnen en bijvoorbeeld moeten blijven inwonen bij de ouders. Het kan en mag niet zo zijn dat starters in Nederland niet meer aan een woning kunnen komen en gedwongen zijn om nog jaren in een onwenselijke woonsituatie te blijven zitten.

De OvFD stelt daarom voor om deze problematiek zo spoedig mogelijk met alle relevante partijen te bespreken om tot oplossingen te komen. 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