

Zwalkend woningmarktbeleid maakt adviseren lastig

1. 5 DECEMBER 2017, DOOR COLINDA ROSENBRAND



Starters hebben grote problemen op de woningmarkt. Sociale huurwoningen zijn beperkt voorradig en bovendien afhankelijk van inkomen. Een alternatief in de vrije huursector is nauwelijks te vinden. Daarbij zijn die huren weer zo hoog, dat kopen nu vaak goedkoper is. Maar ook op de koopmarkt hebben starters amper mogelijkheden.

In een woningmarkt met stijgende huizenprijzen is het voor starters al een hele uitdaging om een betaalbare woning te vinden. Vervolgens zijn de leennormen erg streng terwijl starters (nog) niet veel verdienen, ze vaak een flinke studieschuld hebben en een vast contract utopisch lijkt. Als ze dan uiteindelijk op basis van hun inkomen een hypotheek kunnen krijgen, dan gooit de LTV wel weer roet in het eten.

De LTV bedraagt vanaf 2018 honderd procent, waardoor starters bij het aangaan van een hypotheek de kosten koper met eigen vermogen moeten financieren en dat loopt bij een gemiddelde koopwoning al snel op naar 10.000 euro. Dat spaar je niet zomaar bij elkaar.

Toch is de huidige situatie waarschijnlijk nog rooskleurig ten opzichte van wat de toekomst brengt. De hypotheekrente staat historisch laag, als die gaat stijgen dan komen starters helemaal niet meer aan bod. Wij pleiten daarom voor een aantal maatregelen. Bied koopstarters alsnog de mogelijkheid om de kosten koper boven de maximale LTV van 100 procent mee te financieren. Een hypotheek wordt toch annuïtair afgelost, dus die extra kosten zijn ook weer snel afgelost. Hanteer deze regeling desnoods als een soort tijdelijke crisismaatregel tot er meer (betaalbaar) woningaanbod is voor starters.

Het blijft vreemd dat starters geen hypotheek kunnen krijgen, maar wel een veel duurdere huurwoning. Natuurlijk is er een verschil tussen huur en koop, maar maatwerk kan de oplossing zijn. Binnen het Platform Maatwerk is een goede aanzet gegeven voor meer mogelijkheden. Maar een betere positie van de starter op de koopmarkt, is nog steeds afhankelijk van de bereidheid om in de praktijk maatwerk te leveren.

De verplichting tot volledige aflossing zorgt voor hoge maandlasten. Zeker voor starters, die vaak aan het begin van hun carrière staan. Om die maandlasten te verlichten zag in 2013, onder druk van de Kamer, de zogenaamde Blok-hypotheek het licht. Een ingewikkelde hypotheekconstructie, waarbij feitelijk op een kunstmatige manier een mogelijkheid werd gecreëerd om 50 procent aflossingsvrij te houden, waardoor de maandlasten voor starters omlaag zouden gaan.

De Blok-hypotheek is een financieel gedrocht en bestaat daarom in de praktijk ook niet, maar als door middel van een deels aflossingsvrije hypotheek de maandlasten lager uitvallen, is dat een mogelijke oplossing. Zeker nu het maar de vraag is, of volledig aflossen nog verstandig is als daar straks een fiscale straf op komt te staan. In het regeerakkoord is tenslotte afgesproken dat de wet Hillen in dertig jaar wordt afgebouwd. Wel een déjà vu overigens met de hypotheekrenteaftrek. Daarover werd in 2014 afgesproken dat het tarief in stapjes van 0,5 procent zou worden verlaagd tot 38 procent in 2042, maar nu is in het huidig regeerakkoord vastgelegd dat het vanaf 2020 met zevenmijlslaarzen versneld wordt afgebouwd tot 36,9 procent in 2023. Wie zegt dat over vier jaar niet hetzelfde gebeurt met de afbouw van de Wet Hillen?

‘Wat nu een goede oplossing lijkt, kan over een paar jaar zomaar anders zijn’

Het woningmarktbeleid zwalkt en hierdoor wordt adviseren ook lastiger. Een hypotheek sluit je af voor de lange termijn, maar wat nu een goede oplossing lijkt, kan over een paar jaar zomaar anders zijn. Adviseurs hebben tenslotte geen glazen bol.

Het is aan de politiek om te voorkomen dat marktontwikkelingen en te strenge regelgeving leiden tot een fatale cocktail voor de woningmarkt.