

# Bescherm de consument de afgrond in!

Onderstaande column van Christian Dijkhof is gepubliceerd in InFinance op 5 mei 2022: <https://www.infinance.nl/artikel/column-bescherm-de-consument-de-afgrond-in/>

Nu de ene na de andere renteverhoging ons om de oren vliegt, lopen hypotheekadviseurs steeds vaker tegen de "verantwoorde leennormen" aan. Kort door de bocht: hoeveel hypotheek kan iemand opnemen op basis van zijn of haar inkomen? Zo beschermen we consumenten tegen overkreditering. Maar beschermen we op deze wijze nog wel echt? Of leidt een dergelijke beperking in de huidige woonmarkt juist tot het tegenovergestelde?

Met een setje flinke oogkleppen op kunnen we niets afdingen op de huidige regels die consumenten moeten beschermen tegen te hoge hypotheeklasten. De regels op zich zijn logisch, in verhouding en worden geacht te doen waarvoor ze in het leven zijn geroepen. De regels opereren echter niet in een van de rest van de wereld afgesloten dimensie. Ze zijn onderdeel van en hebben invloed op het grotere geheel dat we de woningmarkt noemen. De regels gaan daarbij ook nog eens uit van een stabiele woningmarkt waar vraag en aanbod in balans zijn, en alternatieven zoals huren aanwezig en betaalbaar zijn. En dat is waar het nu (en de komende decennia) fout gaat. Er is namelijk sprake van een totaal uit het lood geslagen woningmarkt, waarbij vraag en aanbod van koopwoningen in totale onbalans bestaan.

## Alternatieven niet aanwezig

Alternatieven in de vorm van huren zijn niet of nauwelijks aanwezig. Waar huren nog wél een optie is zijn de maandlasten vaak significant hoger. Zo moeten we bijvoorbeeld een consument aangeven dat een hypotheek met maandlasten van € 900,= niet betaalbaar is. Met als gevolg dat ze moeten gaan huren voor € 1300,= per maand of meer. Met andere woorden; het (strikt) handhaven van verantwoorde hypotheeklasten leidt zo (indirect) tot fors hogere woonlasten voor deze consumenten. En dat juist voor de groepen die we door deze regels willen beschermen. Natuurlijk kan je zeggen dat het één niet met het ander te maken heeft. Maar je kan ook net zo goed stellen dat het één een gevolg is van het ander. Je mag ook van mening zijn dat consumenten dergelijke (onverantwoorde) huurlasten ook niet moeten aangaan. Wat je ook vindt: je moet wel érgens wonen, toch?

## **Uitzichtloze situatie**

Het ergste van alles; de situatie lijkt niet snel te gaan veranderen; de vraag op de woningmarkt is nog vele malen groter dan het aanbod. De recente rentestijgingen hebben het koopvermogen weer verder teruggeschoefd: hogere rente is minder lenen op de huidige hypotheekmarkt. Tel daarbij op de stikstofproblematiek, de inflatie en het chronisch gebrek aan (bouw)personeel, en we kunnen voorspellen dat het een utopie is om te veronderstellen dat bouwen of verbouwen een snelle oplossing biedt.

## **Veranderende samenleving versus starre regels**

Komt dit alleen voor bij starters op de woningmarkt? Nee hoor, ook een echtpaar dat gaat scheiden loopt er keihard tegenaan. Als de vrouw en kinderen blijven wonen kunnen ze de hypotheeklasten wel betalen. Niet op basis van de leennormen, maar als ze moeten huren zijn de lasten vele malen hoger. Het huis verkopen waarbij zowel de man als de vrouw en kinderen gaan huren? Ook vele malen duurder, als het al beschikbaar is. Senioren die kleiner willen gaan wonen? Huren is veel duurder dan een kleinere woning, maar voor de hypotheek is het pensioeninkomen niet toereikend. Terwijl de huidige hypotheeklasten hoger zijn dan voor de kleinere woning, en keurig betaald worden. En zo kunnen we doorgaan. Een veranderende samenleving met een dynamische woningmarkt laat zich steeds minder "vangen" in starre regels. Als de hypotheeklasten niet passen binnen de normen, maar alternatieven veel slechter zijn, kiezen we dan voor de beschermende regels of voor het beste resultaat? Een moeilijke discussie die we de wel moeten voeren. Anders beschermen we de consumenten rechtstreeks de afgrond in.