

## **Leennormen niet van deze tijd**

*Gepubliceerd op AMWeb op 13 oktober 2022: <https://www.amweb.nl/137699/leennormen-niet-van-deze-tijd>*

Crisis op de woningmarkt: 490.000 starters hebben nauwelijks kansen op een woning. Het woningaanbod is veel te laag dus de minister wil de komende acht jaar 900.000 huur- en koopwoningen bouwen. Een ambitieus plan waarvan we eigenlijk nu al weten dat het niet haalbaar is. Nieuwbouw moet dan ook wel betaalbaar zijn en in lijn met de financieringsmogelijkheden van starters. Volgens de minister is dat het geval bij koopwoningen tot 355.000 euro, maar nieuwbouwhuizen van die prijs zijn voor starters nog steeds onbetaalbaar.

Het creëren van meer woningaanbod kost belangrijke tijd. Tijd die starters niet hebben. Wonen is tenslotte een elementaire behoefte; een grondrecht. Starters moeten gewoon ergens kunnen wonen en dan bij voorkeur niet bij pa en ma of onder een brug. Voor sociale huur komen de meeste niet in aanmerking en slechts een heel klein deel van het koopwoningaanbod ligt volgens de gemiddelde financieringsnormen van het Nibud binnen handbereik, waardoor de meeste starters zijn aangewezen op de dure vrije huursector.

De maandlasten van een hypotheek van 195.000 euro bedragen netto zo'n 700 euro per maand inclusief eigenaarslasten. Als starters al een woning in die categorie kunnen vinden, moet de hypotheekadviseur vaak 'nee' verkopen omdat de hypotheeklasten volgens de wettelijke normen niet verantwoord zijn. Natuurlijk is het goed om starters te beschermen tegen te hoge hypotheeklasten. Maar het is natuurlijk wel krom als diezelfde starters vervolgens wel 1200 of zelfs 1500 euro per maand aan huur moeten (en kunnen) betalen.

### **Een hypotheek kan betaalbaar zijn, maar toch niet haalbaar.**

Starters hebben dus toegang tot (maatwerk)financieringsmogelijkheden nodig. Het is noodzakelijk om verder te kijken dan de gemiddelde 'Nibudnormen', want er zijn geen alternatieven en als de starter kan aantonen de woonlasten op verantwoorde wijze te kunnen betalen, waarom zou hij dan nog in dure huur moeten blijven zitten?

Niet alleen je inkomen bepaalt tenslotte of je de hypotheek kan betalen, maar ook de wijze waarop je met je geld omgaat. Het betaalgedrag zegt iets over of iemand in staat is om op een verantwoorde manier met zijn financiën om te gaan. Door naast de LTI en LTV ook te kijken naar het individuele betaalgedrag (Loan To Payment behaviour), breng je bij maatwerkfinancieringen een veel specifiekere financieel beeld van de starter in kaart. Je krijgt een veel persoonlijker inzicht in de bestendigheid van de financiële situatie van mensen. Dit kan sommige starters meer financiële ruimte bieden, en andere starters behoeden voor een onverantwoorde lening.

Wij begrijpen de zorgen die de AFM heeft met betrekking tot het acceptatiebeleid, maar het is nu toch écht tijd om meer maatwerkmogelijkheden te creëren. Laten we de criteria gezamenlijk duidelijker maken, want er moet dringend iets gebeuren. De huidige leennormen zijn niet meer van deze tijd en belemmeren steeds vaker - onnodig - de toegang tot de woningmarkt. De OvFD heeft daarom samen met BLG Wonen en een expert van de

Avans Hogeschool meegeschreven aan het rapport [‘Maatschappelijk perspectief op een toegankelijke woningmarkt’](#) met aanbevelingen voor een toegankelijke woningmarkt.