



RAADGEVERS
KUIJKHOVEN

Inperken hypotheekverstrekking raakt vooral starters op de woningmarkt

In de media en de politiek is recent gediscussieerd over het verlagen van de zogenaamde "loan-to-value"-limiet bij hypotheekverstrekking.

De loan-to-value (LTV)-toets wordt tegenwoordig door iedere hypotheekverstrekker uitgevoerd. Getoetst wordt of de hypotheeksom in een redelijke verhouding staat tot de marktwaarde van de woning. Daarnaast wordt bij het bepalen van de maximale hypotheekverstrekking ook getoetst of de hypotheeksom in redelijke verhouding staat tot het inkomen, de zogenaamde loan-to-income (LTI)-toets. In dit artikel staan wij echter stil bij de LTV-toets.

De situatie nu

Momenteel mag maximaal 103% van de marktwaarde van de woning aan hypotheek worden verstrekt. Vooralnog was afgesproken dat deze limiet verder zou worden verlaagd met 1% per jaar tot 100 procent in 2018. Verdere verlagingen van de limiet waren vooralnog niet aan de orde.

Het voorstel tot inperking van de LTV-limiet

De discussie in de media en de politiek draait erom of het verstandig is om dit percentage na 2018 nog verder te verlagen. Op 28 mei jl. heeft het nieuwe adviesorgaan van de regering, het Financieel Stabiliteitscomité (FSC), in een adviesrapport dat minister Dijsselbloem aangedrongen op verlaging van de LTV-limiet naar 90% van de marktwaarde van de woning. In het voorstel wordt uitgegaan van een verlaging van 1% per jaar tot en met 2028.

De achterliggende gedachte van dit voorstel is dat Nederlandse hypotheeklenningen nog altijd veel hoger liggen dan die in andere landen. Met deze limietverlaging wordt in feite een grotere veiligheidsmarge ingebouwd en de kans op een restschuld bij prijsdalingen op de woningmarkt ingeperkt.

Dat het voorstel niet onomstreden is, staat buiten kijf. Regeringspartij VVD, de huiseigenaren, bouwondernemingen en grootbanken zijn kritisch en stellen dat eerder genomen maatregelen ten aanzien van inperking van de hypotheekrenteaftrek, de aanscherping van de Nibud-leennormen en de verplichte minimale aflossing vooralnog voldoende zijn.



Nadelen wegen zwaarder dan voordelen

Ook het Centraal Plan Bureau (CPB) laat zich - in een recent rapport – kritisch uit ten aanzien van het voorstel.

Het CPB onderkent de nadelen die aan bovenmatige hypotheekverstrekking kleven, zoals betalingsproblemen voor consumenten en meer dynamische bewegingen in de economie t.g.v. de woningmarkt

Het verder inperken van de LTV-limiet kan, volgens het CPB, deze nadelen matigen. Het CPB meent echter wel dat de oplossing beter kan worden gezocht in de fiscale sfeer, door het verder versoberen van de hypotheekrenteaftrek.

Impact van het voorstel op de financiële planning voor jongeren

Het CPB signaleert dat het voorstel met name jongeren treft en in mindere mate ouderen. Dat betekent dat jongeren die voor hun 30^{ste} een huis willen gaan kopen al vroeg moeten gaan beginnen met financiële planning.



Impact van het voorstel op de financiële planning voor jongeren

Het CPB signaleert dat het voorstel met name jongeren treft en in mindere mate ouderen. Dat betekent dat jongeren die voor hun 30^{ste} een huis willen gaan kopen al vroeg moeten gaan beginnen met financiële planning.

De leeftijd waarop iemand voor het eerst een huis koopt is namelijk 27 jaar. De gemiddelde koopprijs in het eerste kwartaal van 2015 komt uit op € 211.000. Stel dat het voorstel tot inperking van de LTV-limiet dit jaar wordt geaccepteerd, dan zou dit betekenen dat vanaf dit jaar in 13 jaren een bedrag van ruim € 24.000 (zijnde 10% van de koopprijs + kosten koper) bijeen zou moeten worden gespaard. Dat zou betekenen dat er maandelijks € 154 opzij dient te worden gelegd.

Wij betwijfelen ten zeerste of dit van jongeren kan worden verwacht. Het gemiddelde spaarbedrag bedraagt gemiddeld € 135 per maand. Het overbruggen van dit verschil wordt nog verder bemoeilijkt door de schulden die jongeren aangaan. Denk daarbij met name aan studieschulden. Zo'n 48% van de jongeren met een studieschuld heeft een schuld tussen de € 2.500 en € 10.000 euro; zo'n 20% heeft meer dan € 10.000 euro aan studieschuld. De rente- en aflossingsverplichtingen op deze schulden zullen het maandelijkse spaarbedrag aanzienlijk inperken. Ook zal het

bestaan van een schuld ervoor zorgen dat er een lagere hypotheekbedrag mag worden verstrekt.

Zelfs jongeren die planmatig te werk gaan en sparen voor de eerste aankoop van een woning zullen het lastig vinden om continu een afweging te maken tussen sparen, lenen en aflossen.

Geen goed idee

Wij denken dat het geen goed idee is om de LTV-limiet verder in te perken. Met name voor jongeren worden de vooruitzichten om vóór zijn of haar 30^{ste} woningbezitter te worden aanzienlijk beperkt. Dit zal zijn weerslag hebben op het aantal transacties in starterswoningen. Ook zullen er nadelige effecten optreden in de arbeids-, pensioen- en huurmarkt.

Het inperken van de LTV-limiet lijkt dan ook meer een paardenmiddel. Wij vinden dat de maatregelen die tot en met 2018 zijn afgesproken afdoende zijn. Nieuwe hypotheekleningen moeten immers al verplicht tussentijds worden afgelost. Aflossing van de volledige eigenwoningsschuld staat dan bij iedere huizenbezitter hoog op de agenda, zonder dat daarbij leeftijdsafhankelijke beperkingen worden opgelegd.

Advies

Wilt u advies over het afsluiten van een nieuwe hypothecaire lening of de aflossing van een bestaande hypotheek? Neemt u dan contact met ons op. Wij kunnen u in een vrijblijvend en gratis oriëntatiegesprek informeren over uw mogelijkheden.



Tekst: mr. drs. Mark Kiesbrink

Raadgevers Kuijkhoven houdt u op de hoogte van wat er speelt in uw en onze markt

- i. <http://www.cpb.nl/publicatie/de-economische-effecten-van-een-verdere-verlaging-van-de-ltv-limiet>
- ii. https://www.ing.nl/nieuws/nieuws_en_persberichten/2012/10/jonge_huizenkoper_leunt_vaker_op_familie.html
- iii. <https://fd.nl/economie-politiek/1099753/verkooprijswoning-staat-opnieuw-onder-druk>
- iv. <http://www.nibud.nl/wp-content/uploads/Rapport-2014-Jongeren-en-geld.pdf>
- v. <http://www.nibud.nl/wp-content/uploads/Rapport-2014-Jongeren-en-geld.pdf>
- vi. <http://www.cpb.nl/publicatie/de-economische-effecten-van-een-verdere-verlaging-van-de-ltv-limiet>