

POSITION PAPER Starters op de woningmarkt

Kernboodschap Nederlandse Vereniging van Banken

Het wordt voor starters, zeker in de Randstad maar ook in andere stedelijke gebieden, steeds lastiger om een betaalbare koopwoning te vinden. Ze concurreren vaak met doorstromers die kleiner moeten gaan wonen (bijvoorbeeld door een echtscheiding) en particuliere beleggers. Het is dus dringen op de startersmarkt. Om starters meer kans te bieden op de woningmarkt moet het aanbod van geschikte koop- en huurwoningen worden vergroot en de doorstroming worden bevorderd. De Nederlandse Vereniging van Banken vindt het versoepelen van de leennormen een slecht idee. Het zal starters ook niet helpen omdat het de prijzen verder opdrijft. Omgekeerd moeten we het starters ook niet nog moeilijker maken. Daarom is de NVB geen voorstander van een verdere verlaging van de LTV en moet maatwerk mogelijk blijven.

Starters hebben het moeilijk op de woningmarkt

Het wordt voor starters, zeker in de Randstad, steeds lastiger om een betaalbare koopwoning te vinden. Waren starters in 2014 nog verantwoordelijk voor bijna de helft van het aantal woningtransacties, in 2017 is dat aandeel gedaald naar nog geen 30%, zo blijkt uit cijfers van het Kadaster. Door de demografische ontwikkeling (groei van het aantal potentiële koopstarters) en het gebrek aan geschikte maar betaalbare huurwoningen verwachten banken dat starters hun woonwens in de komende jaren moeilijker zullen kunnen vervullen.

Het belangrijkste knelpunt voor starters is de toenemende schaarste van woningen in de categorie tot 275.000 euro. Andere knelpunten zijn de aangescherpte leennormen, ‘verplicht’ annuïtair aflossen en de veranderende arbeidsmarkt waardoor de huidige generatie starters steeds vaker een flexibel contract heeft of als ZZP-er start. Hierdoor is het lastiger geworden om snel na het vinden van een eerste baan ook de gewenste woning te betrekken. Dit vergt van hypotheekverstrekkers dat zij niet alleen naar het verleden en het heden kijken, maar ook naar het toekomstperspectief van startende flexwerkers en ZZP'ers. De Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) ondersteunt daarom marktinitiatieven zoals de perspectiefverklaring en de arbeidsmarktscan.

Schaarste op de woningmarkt

Door de aantrekkende markt signaleren banken net als veel andere partijen een toenemende schaarste op de woningmarkt. Er worden simpelweg te weinig nieuwe woningen gebouwd om de groeiende vraag, mede als gevolg van het stijgend aantal huishoudens, op te vangen. Dit zorgt ervoor dat er vooral in de stedelijke gebieden te weinig betaalbare woningen voor starters zijn. Daarnaast zijn dit soort woningen niet alleen in trek bij starters. Ze moeten vaak concurreren met doorstromers die kleiner moeten gaan wonen (bijvoorbeeld door een echtscheiding) en particuliere beleggers. Daarbij hebben doorstromers minder last van de huidige aflossingsverplichting omdat zij hun eerdere (meestal gunstigere) voorwaarden mee mogen nemen bij de herfinanciering. Een nieuw kabinet zou daarom alles op alles moeten zetten om de woningvoorraad te vergroten. Naast betaalbare koopwoningen is het daarbij van belang dat ook wordt ingezet op kwalitatief goede maar betaalbare huurwoningen in het middensegment zodat potentiële starters de gelegenheid hebben om eerst vermogen op te bouwen voor de aankoop van een eerste huis.

Nederlandse Vereniging van Banken

De Nederlandse Vereniging van Banken is in 1989 opgericht en behartigt de gemeenschappelijke belangen van de Nederlandse banken. Vrijwel alle in Nederland actieve banken, inclusief vestigingen van buitenlandse banken, zijn lid van de Nederlandse Vereniging van Banken. Voor haar leden fungeert de Nederlandse Vereniging van Banken naast belangenbehartiger ook als kennis- en informatiecentrum. Naast het herstel van vertrouwen zijn het handhaven van diversiteit in het bankwezen en het in het oog houden van de concurrentiekracht van de Nederlandse banken belangrijke uitgangspunten.

Aangescherpte leenvoorwaarden

De financiële crisis heeft aangetoond dat de leennormen die hypotheekverstrekkers in het verleden hanteerden, te ruim waren. Banken hebben sindsdien maatregelen genomen om te komen tot verantwoorde kredietverlening, onder andere uitmondend in de gedragscode hypothecaire financiering. Veel van de maatregelen uit die gedragscode zijn inmiddels geformaliseerd. Zo is in de regeling hypothecair krediet wettelijk vastgelegd hoeveel een consument maximaal mag lenen ten opzichte van zijn inkomen (LTI) en wordt bepaald dat klanten vanaf 2018 nog maximaal 100% van de waarde van de woning (LTV) mogen lenen. Alhoewel dit betekent dat starters minder kunnen lenen dan in het verleden vindt de NVB het onverstandig om deze normen nu weer te versoepelen. De normen voor hypotheekverstrekking zijn primair een instrument om op individuele basis passende hypotheek te verstrekken en dient niet als middel om de toegang tot- of de doorstroming op de woningmarkt mee te stimuleren of af te remmen. Uiteraard moet daarbij voldoende ruimte blijven voor maatwerk zodat hypotheekverstrekkers in individuele gevallen onderbouwd kunnen afwijken van de algemene norm.

Omgekeerd moet de leencapaciteit van starters niet nog verder worden ingeperkt. De NVB vindt het daarom onverstandig om het maximale bedrag dat consumenten mogen lenen ten opzichte van de waarde van de woning wettelijk nog verder te verlagen. Nu wordt de LTV in stappen afgebouwd naar 100% waardoor iedereen vanaf 2018 niet meer mag lenen dan de koopsom van een huis. Nederlandse banken onderkennen met de toezichthouders de voordelen van lagere LTV's voor zowel bank als klant maar vinden het onverstandig vanwege de schadelijke effecten voor de woningmarkt. Bovendien leidt een verdere inperking van de LTV grenzen tot een verdere ongelijkheid op de woningmarkt. Starters met vermogende (groot)ouders kunnen zich gemakkelijker op de woningmarkt begeven door inbreng eigen vermogen (schenking) of lening bij ouders. Starters die dit niet hebben, zijn veroordeeld tot een duurder alternatief.

Het wettelijk verlagen van de LTV naar bijvoorbeeld 90% zorgt ervoor dat een gemiddelde starter de aankoop van een eerste huis naar verwachting met ongeveer 5 tot 7 jaar zal moeten uitstellen. Het alternatief, een huurwoning, is niet voorradig of zo duur dat er geen ruimte is voor het opbouwen van voldoende eigen vermogen waardoor de koop van een woning mogelijk geen optie meer is. Gelukkig neemt de verhouding tussen de gemiddelde lening en de waarde van het huis al enkele jaren af. Zo wordt de LTV in ons land vanzelf lager omdat huizenbezitters sinds 2013 annuïtair aflossen om in aanmerking te komen voor renteaftrek. Bij gelijkblijvende huizenprijzen daalt de LTV hierdoor al na 6 jaar tot 90% en bij een huizenprijsontwikkeling in lijn met de inflatie zou dat al na 4 jaar het geval zijn.

Nederlandse Vereniging van Banken

De Nederlandse Vereniging van Banken is in 1989 opgericht en behartigt de gemeenschappelijke belangen van de Nederlandse banken. Vrijwel alle in Nederland actieve banken, inclusief vestigingen van buitenlandse banken, zijn lid van de Nederlandse Vereniging van Banken. Voor haar leden fungeert de Nederlandse Vereniging van Banken naast belangenbehartiger ook als kennis- en informatiecentrum. Naast het herstel van vertrouwen zijn het handhaven van diversiteit in het bankwezen en het in het oog houden van de concurrentiekracht van de Nederlandse banken belangrijke uitgangspunten.