

FEITEN

De Stichting Waarborgfonds Eigen Woning (WEW) is een zelfstandige en onafhankelijke organisatie zonder winstoogmerk. Het WEW werd in 1993 door het voormalig ministerie van VROM en de VNG opgericht om zo veel mogelijk mensen een onbelemmerde toegang te geven tot een verantwoorde financiering van een eigen woning. Om dit te bereiken werd in 1994 de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) op de markt gebracht, een slim en kostenneutraal instrument met veel potentie.

Deze garantiestelling (met het Rijk als achtervang) verlaagt het risico voor hypotheekverstrekkers en biedt consumenten op een meer verantwoorde manier toegang tot woningfinanciering. Huizenkopers betalen zelf een premie om zich te beschermen tegen financiële risico's. Het fonds dat hiermee gevuld wordt biedt een buffer, voor deze mensen, en voor de markt als geheel.

Daarmee kunnen we voorkomen dat mensen noodgedwongen hun toevlucht nemen tot een duurder en minder verantwoord consumptief krediet of een te hoge huur. Mochten consumenten toch in de problemen komen, dan zorgt de NHG ervoor dat mensen in hun woning kunnen blijven wonen. In het uiterste geval neemt het WEW mogelijke verliezen in verband met gedwongen woningverkoop over.

CIJFERS

- Per 1 juni 2017 heeft het WEW circa € 194 miljard aan leningen geborgd en bedraagt het fondsvermogen circa € 1.032 miljoen
- In 2016 werden in totaal 118.675 NHG-garanties verstrekt.
- En heeft het WEW Van 2.200 huishoudens de vordering kwijtgescholden

WEW stuurt op een voldoende groot fonds, dat een stevige basis biedt om bij te dragen aan een gezonde woningmarkt, nu en in de toekomst. Vanuit die voortrekkersrol heeft het WEW ook in 2016 toegevoegde waarde geleverd, voor de gezinnen die een veilige en verantwoorde lening hebben afgesloten, voor de aankoop of verbetering van hun woning, voor de huishoudens waarvan de stichting de vordering heeft kwijtgescholden, en voor de geldverstrekkers waarvoor substantiële verliezen zijn afgedekt.



Input Rondetafelgesprek Starters op de Woningmarkt 13 september 2017

In 2015 was het aandeel starters op de totale hypotheekmarkt 39%. In 2017 is dat fors gedaald naar nog slechts 29,5%¹. Een verklarende factor hiervoor is de ontoereikendheid van eigen middelen om aanvullende kosten te financieren. Hierdoor stellen zij de aankoop van een woning uit of bestaat de kans dat zij uitwijken naar meer risicovolle financieringen om alsnog een woning te kunnen financieren. Om voor deze doelgroep ruimte op de woningmarkt te creëren zijn slimme en verantwoorde oplossingen nodig.

De afgelopen jaren is de woningmarkt blijvend veranderd. De woningmarkt is weer aangetrokken. De historisch lage rentestand en het grote vertrouwen van consumenten hebben ervoor gezorgd dat het volume van de woning- en hypotheekmarkt verdriedubbeld is ten opzichte van het dieptepunt in de crisis. De vraag naar woningen neemt toe, het aanbod neemt af en huizenprijzen blijven stijgen. Schaarste is het resultaat.

Tegelijkertijd zijn de afgelopen jaren hypotheekleningen veiliger geworden. Zo is het percentage van het inkomen dat maximaal gebruikt mag worden voor de hypotheeklasten (de LTI) gedaald, mogen consumenten nog maar maximaal 101% van de waarde van de woning lenen (100% per 2018) en sluiten kopers steeds vaker hypotheekleningen met een langlopende rentevast-periode af, waardoor men meer zekerheid heeft over de woonlasten voor een langere periode.

Het veiliger worden van hypotheekleningen is noodzakelijk en waardevol, gezien de ervaringen van de crisis. De keerzijde is wel dat toegang krijgen tot verantwoorde financiering van een eigen woning steeds moeilijker wordt. Zo'n 700.000-900.000 huishoudens vinden vaak geen betaalbaar alternatief in de huursector. Vooral een grote groep starters met een middeninkomen dreigt nu tussen de wal en het schip te vallen.

Knelpunten

Wij constateren vier knelpunten:

1. Er is een tekort aan betaalbare starterswoningen.
2. Starters worden uitgesloten wanneer ze geen toegang hebben tot aanvullende financiële middelen uit bijvoorbeeld schenkingen of borgstellingen via vermogende ouders. Hierdoor ontstaat mogelijk een tweedeling.
3. Starters gebruiken de maximaal toegestane LTV. Van de starters die nog wel een woning aankopen, financiert de grootste groep dat met een maximaal toegestane Loan To Value (LTV). Het gevaar is dat zij uitwijken naar aanvullende risicovolle kredieten.²
4. Hoewel het beter gaat met de woningmarkt, is de crisis nog niet voorbij. Het aantal woningen waarvan de lening 'onder water staat' neemt wel af, maar is in sommige regio's nog steeds hoog. Dit zet een rem op de doorstroming en dat raakt ook starters.

Het WEW maakt zich zorgen over bovengenoemde knelpunten en de mogelijke gevolgen daarvan. De schaarste op de woningmarkt kan natuurlijk alleen opgelost worden door voldoende nieuwe woningen bij te bouwen. Tegelijkertijd is ook de woonfinanciering een belangrijk punt van aandacht. We zullen moeten borgen dat de doelgroepen die nu worden uitgesloten, toch op een verantwoorde manier toegang blijven houden tot een eigenwoningfinanciering, om de mogelijkheid te houden deze woningen te kopen. Daartoe kunnen (kleine) wijzigingen in wet- en regelgeving nodig zijn.

Maar laten we daarbij wel oppassen. Als we iets leren van de crisis dan is het wel dat te soepele regelgeving kan leiden tot onverantwoorde financiering. Dus, we zullen er oog voor moeten hebben, dat belemmeringen soms ook beoogd zijn om toegang te beperken. Dus, bij de knelpunten voor starters (en meer in het algemeen voor toegang tot woonfinanciering) moeten we ons telkens de vraag stellen of de belemmeringen die worden opgeworpen noodzakelijk zijn om financiering verantwoord

1 Dit blijkt uit analyses van het WEW op basis van data van het Hypotheken Data Netwerk van 2017 (HDN).

2 Kijk bijvoorbeeld naar Denemarken, waar een maximale LTV van 80% geldt voor met obligaties gedekte hypotheekleningen. Huishoudens in Denemarken financieren het overige benodigde kapitaal bij. Dit kapitaal wordt weliswaar verstrekt, maar niet via gedekte hypotheekobligaties, wel bijvoorbeeld via aanvullende risicovolle kredieten van commerciële banken. Dit heeft ervoor gezorgd dat de Deense huishoudschuld thans de hoogste is in Europa (OESO, 2017).



te maken. Als dat zo is, dan kunnen ze blijven bestaan. Als dat niet zo is, dan is er reden om ze weg te nemen, danwel anders vorm te geven.

Oplossingen

Graag geven we de volgende drie concrete oplossingen mee ter overweging om de vastgestelde knelpunten aan te pakken:

- **Geef starters de mogelijkheid om aanvullende kosten mee te financieren.**

Door starters op de woningmarkt de mogelijkheid te bieden om bepaalde kosten mee te (blijven) financieren bovenop de maximale LTV bieden we hen de kans om, ook indien zij geen toegang hebben tot aanvullende financiële middelen, toch een woning EN de bijkomende kosten te financieren. Daardoor hoeven zij niet uit te wijken naar meer risicovolle consumptieve kredieten. In geval van de premie voor een NHG heeft dit daarboven, als additioneel voordeel, dat daarmee juist een meer verantwoorde financiering toegankelijk wordt, in de vorm van de restschuldverzekering. Concreet zou de premie voor het afsluiten van een hypotheek met NHG kunnen worden meegefinancierd boven de geldende LTV norm. Hierdoor hoeven Starters geen toevlucht te zoeken tot risicovol en duur consumptief krediet voor het afsluiten van een hypotheek en behouden ze het vangnet van NHG dat hen kan helpen onvoorziene omstandigheden als scheiding, ontslag of overlijden van een partner financieel op te vangen.

- **Ongewenste neveneffecten van maximale LTV financiering.**

Doordat steeds meer starters tegen de maximale LTV financieren wordt er vaak voor gekozen om een hypotheek zonder NHG af te sluiten. Immers, de premiekosten van de NHG moet men in dat geval zelf betalen. Daardoor verzwakt het vangnet dat het NHG deze starters kan bieden. Een vangnet waarvan we juist in de crisis hebben gezien dat het heel effectief werkt. Zeker in een tijd waarin het risico van het kopen van een huis steeds meer bij de consument komt te liggen door aanpassing van de LTV, is dit vangnet voor deze groep juist van belang. Willen we de NHG in de toekomst in stand houden, en starters dit vangnet blijven bieden dan zal er moeten worden gekeken op welke manier de premie voor de NHG meegefinancierd kan worden in de hypotheek aanvraag.

- **Geef meer ruimte voor het ontwikkelen van maatwerk**

Wij zien ruimte voor de ontwikkeling en grotere toepassing van maatwerk, grotendeels binnen de bestaande wet- en regelgeving. Wij hebben de positie en de ruimte om dit in de praktijk, samen met marktpartijen aan te pakken. Soms betekent dat ook een kleine aanpassing in wet- of regelgeving. Recent heeft het WEW bijvoorbeeld als maatwerkoplossing voor de problematiek van flexwerkers en het (niet) verkrijgen van een hypotheek daarom, in samenwerking met marktpartijen, geldverstrekkers en arbeidsbemiddelaars, de Perspectiefverklaring geïntroduceerd. Op basis van deze Perspectiefverklaring kunnen consumenten die als uitzendkracht werken, op een verantwoorde manier in aanmerking voor een hypotheek. Dit vergt op dit moment nog geen aanpassing. Maar bij het opschalen van deze maatwerkoplossing zou dat eventueel aan de orde kunnen komen. Naast deze Perspectiefverklaring ontwikkelt het WEW op dit moment oplossingen voor starters, senioren en consumenten die hun huis willen verduurzamen. Ook voor starters zouden wij samen met de markt aan de slag kunnen gaan, wederom in eerste instantie binnen de kaders van bestaande wet- en regelgeving.

- **Behoud de mogelijkheid tot fiscale aftrek restschuld financiering**

Hoewel de stijgende prijzen anders doen vermoeden zijn we nog niet in zijn geheel uit de crisis. Door nu voorstellen te doen om maatregelen die in de crisis zijn ingesteld af te schaffen, zoals de fiscale mogelijkheden rondom restschuldfinanciering, raken consumenten die net dat kleine beetje nodig hebben om verder herstel te bevorderen en die in gebieden waar de woningprijzen nog niet terug zijn op het niveau van voor de crisis toch weer achterop. Hierdoor blijft doorstroming naar een volgende woning uit, waardoor het toch al schaarse startersaanbod nog verder wordt beperkt. We realiseren ons, dat dit ook van invloed is op de rijksbegroting, via de gedeerde belastinginkomsten. Gegeven de fase waarin de woningmarkt zich bevindt, kunnen deze effecten echter beperkt blijven, omdat we verwachten dat het aantal onder water staande woningen verder zal blijven dalen.

Hoogachtend

Arjen Gielen
Algemeen Directeur WEW