

Financiers, beweeg creatief mee met de hypotheekvraag uit de markt!

17-08-2018 09:49

Voor niets gaat de zon op. Of je nou huurder in de sociale (28,1%) of in de vrije sector (26,7%) bent of koper (20%), woonlasten nemen een flinke hap uit het inkomen. Wat dan niet helpt, is een gebrek aan maatwerk bij hypotheekverstrekking. Een bijdrage van Harry Bruijniks, voorzitter VBO Makelaar.

Dat huur een grote hap uit het inkomen neemt wordt bevestigd door cijfers van BZK en CBS. Volgens de Nederlandse gemeenten, corporaties en Woonbond zijn huurders in de vrije sector zelfs 40 tot 50% van hun inkomen aan huur kwijt. Maar de koopsector biedt geen soelaas.

De gemiddelde Nederlandse woningprijs stijgt in Nederland op dit moment gemiddeld harder dan in de rest van Europa. Het schaarse aanbod stuwt de prijzen op. Ondanks de lage rente zal de betaalbaarheid dan ook verder afnemen. Wat dan niet helpt, is een gebrek aan maatwerk bij hypotheekverstrekking. En dan hebben we het nog niet over de gevolgen van het Klimaatakkoord die neerslaan op de woningmarkt en woningeigenaar.

Eerste stappen met NHG

Minister Ollongren concludeerde begin juli dat het Platform hypotheek meer ruimte voor maatwerk oplevert. De angst bij banken om op de vingers te worden getikt door de AFM, hield maatwerk tegen. Maar diezelfde AFM heeft de voorwaarden voor maatwerkhypotheek nu verduidelijkt. Vooral met de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) zijn stappen gezet. Eerder werd al de inkomensverklaring voor zzp'ers geïntroduceerd, na één jaar komen zij voor een hypotheek in aanmerking. En onlangs werd ook voor ondernemers zo'n inkomensverklaring in werking gesteld. Of opnieuw strengere kapitaaleisen vanuit Basel roet in het eten gaan gooien bij de mogelijkheden voor maatwerk, valt echter nog te bezien.

Maatwerk bij hypotheek

Laten we in ieder geval hopen dat veel geldverstrekkers zich bij de NHG-initiatieven aansluiten. Want ondanks de behaalde successen, blijft brede maatwerk-toepassing voor starters, flexwerkers en senioren uit. Ook mijn eigen kinderen ondervonden dit aan den lijve.

De perspectiefverklaring werkt zeker nog niet in de volle breedte en/of de voorwaarden zijn onvoldoende bekend bij hypotheekadviseurs. Terwijl de minister voor starters en senioren meer maatwerkmogelijkheden ziet, lopen juist zij nog steeds veel te vaak tegen een muur van onbegrip aan. Zeker nu de woningmarkt en de strengere leennormen om creatieve woonoplossingen – en dus maatwerk – vragen, geven veel banken niet thuis.

Starters of senioren die bijvoorbeeld gezamenlijk een woning willen kopen of senioren die hun overwaarde willen verzilveren, krijgen te vaak nee te horen. Ruim vier op de vijf oudere huizenbezitters verwachten overwaarde. En bijna de helft schat deze op meer dan een ton. Desondanks blijft brede toepassing van verzilvermogelijkheden voor bijvoorbeeld aanpassing van de woning uit.

Groene hypotheek

En als we het dan toch over aanpassing van de woning hebben; VEH concludeerde onlangs dat het bij een kwart van de geldverstrekkers niet mogelijk is een 106% hypotheek te verkrijgen om de nieuwe woning tegelijk energiezuiniger te maken. En 30% van de financiers verstrekt een 'groene' hypotheek met een renteopslag.

In 2050 moeten alle woningen energieneutraal zijn. Volgens het Klimaatakkoord moeten we vanaf 2021

50.000 bestaande woningen per jaar verduurzamen. We hebben het dan niet alleen over energiebesparende maatregelen, maar over een enorme energietransitie om van het gas los te komen. Daar kunnen we de (toekomstige) woningeigenaren niet alleen voor laten opdraaien. Dat moeten we gezamenlijk doen. En daarbij moeten banken een belangrijke en flexibele rol spelen. Ik kan me niet voorstellen dat de banken die handschoen niet oppakken en duurzaam maatwerk gaan leveren.

Een bijdrage van Harry Bruijniks, voorzitter VBO Makelaar.

Harry Bruijniks