



Naar een hervorming van de woningmarkt: de (on)mogelijkheden van koopstarters

Peter Boelhouwer

08-03-2017

Inhoud

- Positie middeninkomens: open deuren, dichte deuren
- Positie koopstarters afgelopen jaren verslechterd via aanscherping LTI en LTV
- Toegankelijkheid van de koopsector neemt af
- Mogelijke oplossingen om positie koopstarters te verbeteren



Positie van de middeninkomens: open deuren, dichte deuren

Positie midden-inkomens (1)

- Tussen 700.000 en 900.000 vooral jonge huishoudens behoren tot de middeninkomens
- Strakke financieringsnormen via LTI en LTV in de koopsector
- Banken benutten maatwerk in onvoldoende mate
- Ruim een kwart van de werkenden heeft geen vast arbeidscontract, waaronder veel middeninkomens en jongeren: zijn voor een groot deel niet zelfredzaam op de woningmarkt
- Door stijgende koopprijzen en verkrapping van de markt steeds minder koopwoningen bereikbaar
- Beperkt aanbod van middeldure huurwoningen
- Door schaarste en ontbreken van subsidies is de vrije huursector duur
- Ondanks extra investeerders groeit de particuliere huursector nauwelijks

Positie midden-inkomens (2)

- 80% sociale huurwoningen naar doelgroep
- Normen in huur- en koopsector sluiten onvoldoende aan
- Geen normen voor woonuitgaven in de huursector, waardoor uitgaven aan huur aanzienlijk hoger uitkomen en niet mogelijk zijn in de koopsector
- Zowel in de koop- als huursector onvoldoende differentiatie naar huishoudensgrootte
- Grenzen doelgroep zijn te algemeen

Huur bij huidige inkomensgrens naar huishoudtype (op basis van normhuur)

Huishoudtype	Huur bij huidige inkomensgrens (euro)
1 volwassene	911
2 volwassenen	592
1 volwassenen + 1 kind	709
1 volwassenen + 2 kinderen	564
1 volwassenen + 3 kinderen	461
2 volwassenen + 1 kind	544
2 volwassenen + 2 kinderen	373
2 volwassenen + 3 kinderen	211

Bron: Afstudeerscriptie Bob Witjes (24-06-2016), bewerkt naar Ministerie van BZK / CBS 2013



Positie van koopstarters afgelopen jaren verslechterd via aanscherping LTI en LTV

Maximale lening

- Wordt bepaald door NIBUD-normen en maximale LTV
 - van belang voor financieringsrisico's
 - van belang voor toegankelijkheid eigen woning
 - van belang voor kooprijsontwikkeling
- Vastgesteld onder invloed van politieke sentimenten rond de kredietcrisis
- Verdere aanscherping dreigt
- Twijfels over nut en noodzaak van genomen maatregelen

LTV in historisch perspectief

- Van 70% (1957) naar 112% (tot 2013)
 - beleid bevordering eigen woningbezit
 - hypotheekgarantie
 - toenemende welvaart
 - bloeiende hypotheekmarkt
- Weinig tot geen risico's:
 - prijsontwikkeling woningen
 - goede betalingsmoraal
 - goed sociaal vangnet bij werkloosheid
- Volledig financieren stond niet ter discussie
 - continuering in crisis jaren '80
 - heeft marktstabiliserend gewerkt
 - Rijk en gemeenten namen de schades
 - markt herstelde zich vanaf 1984

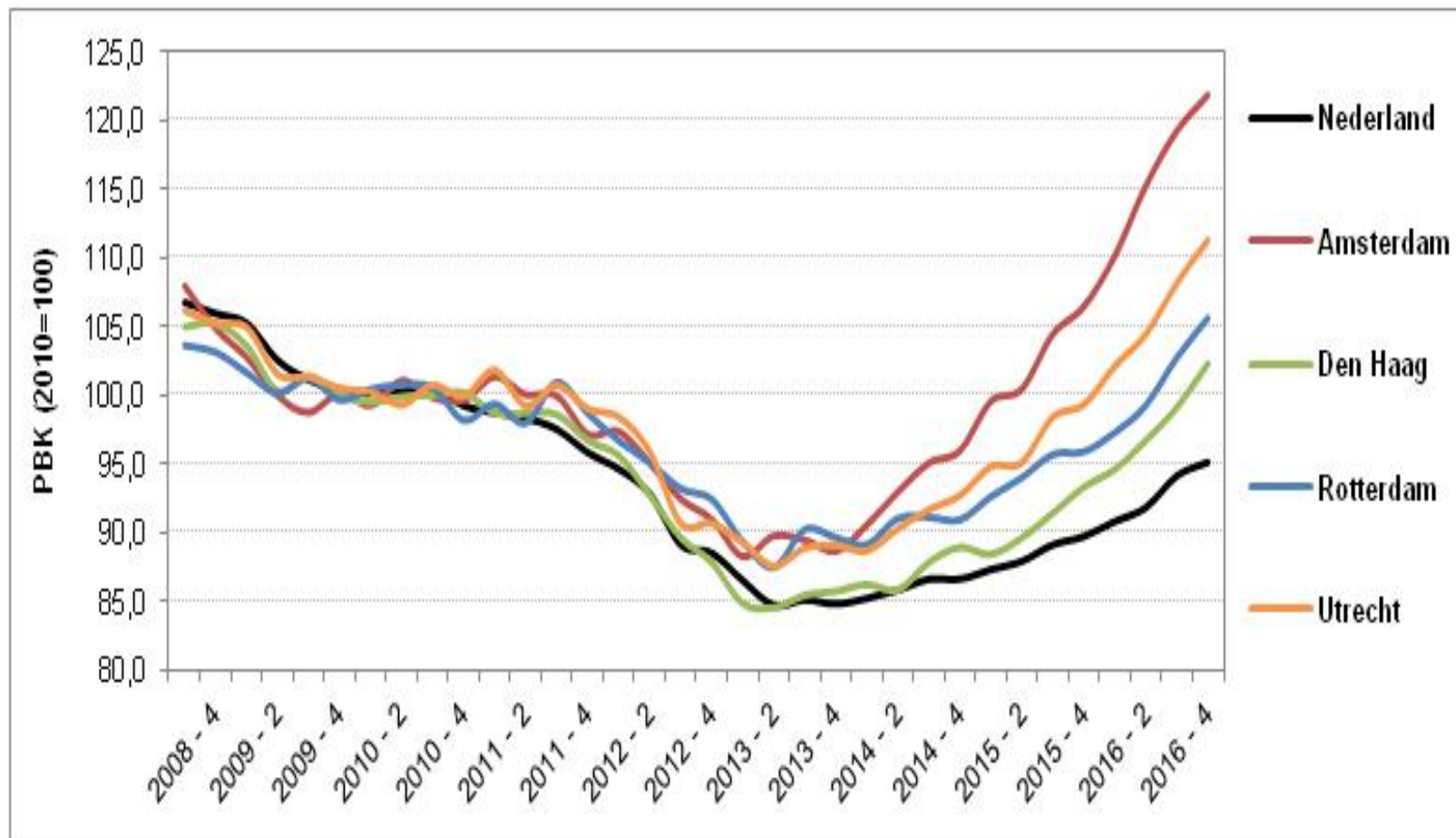
NHG

- Inderdaad sterke relatie tussen LTV en aantal/omvang verliezen
 - 92% van de verliezen heeft betrekking op leningen met LTV > 100%
 - 97% van de verliezen heeft betrekking op leningen met LTV > 90%
 - schadequote bij LTV < 90%: 0,1%
 - schadequote bij LTV > 100%: 0,9%
 - schadequote bij LTV > 110%: 1,9%
- Kleine kans op groot verlies
- Hoge LTV dus wel goed verzekeraar



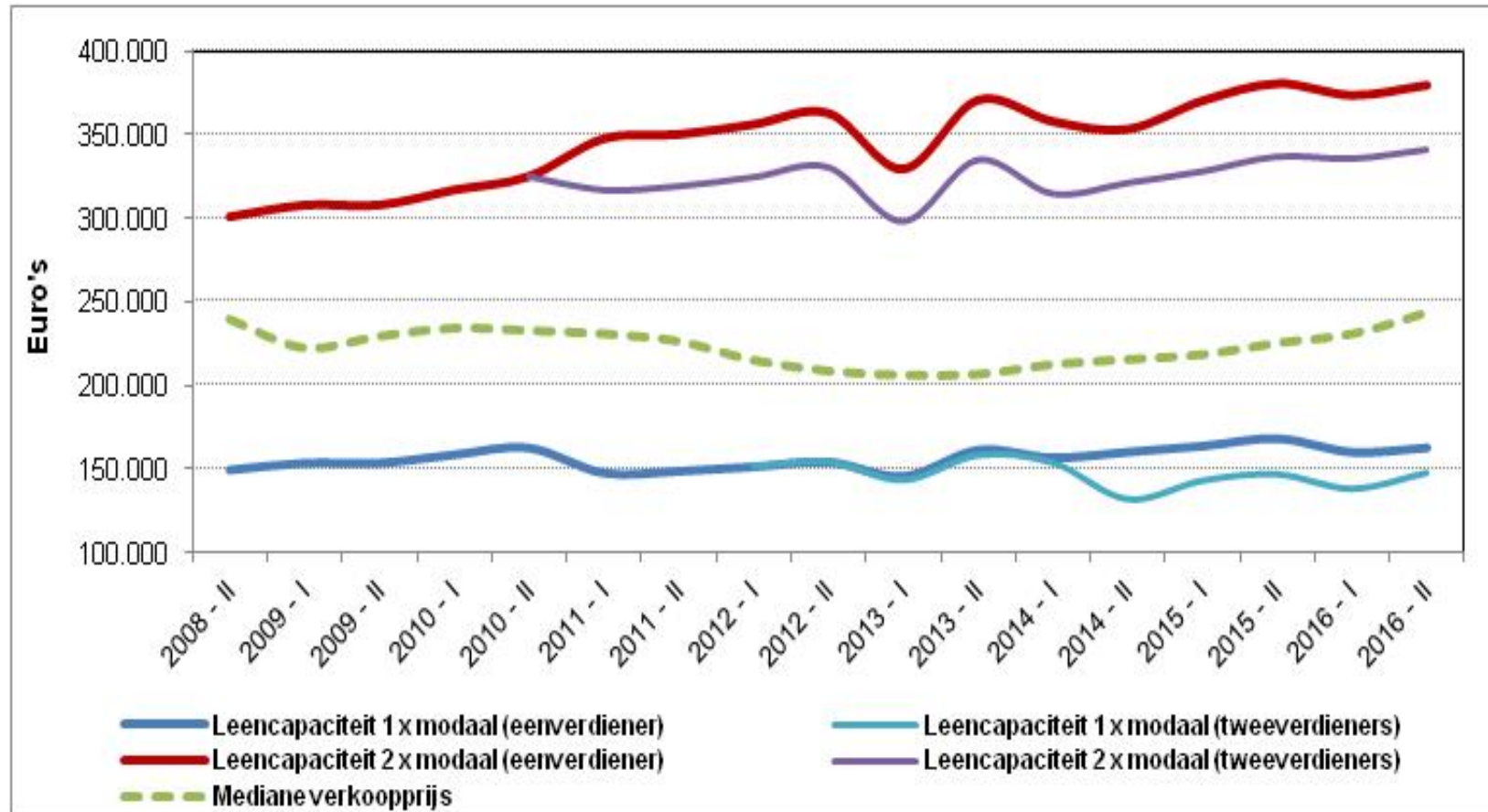
Toegankelijkheid van de koopsector neemt af

Prijsindex bestaande woningen Nederland en G4 2006-2016 Q4



Bron: Kadaster, NVM

Gemiddelde maximale leencapaciteit 2008-2016



Bron: Monitor Nieuwe Woningen

Mogelijke oplossingen om positie starters te verbeteren

- Uitbreiden of juist inkrimpen van de starterslening
- Meer competitie en overloop tussen eigendomssectoren
- Bredere inzet koopgarant (o.a. nieuwbouw)
- Naar meer evenwichtige toepassing van LTI en LTV normen; afschaffen van de LTI?
- Banken aansporen/onder druk zetten om gebruik te maken van maatwerkmogelijkheden tijdelijke regeling hypothecaire financiering
- Verkoop van corporatiewoningen (met korting) vergroten?
- Tijdelijke huurcontracten voor starters
- Toepassen friendscontracten
- Toevoegen van meer kleine woningen voor starters of juist meer aan de bovenkant toevoegen?
- Stimuleren Bouwsparen

EINDE



08-03-2017