

Financiering en toegankelijkheid van de koopsector

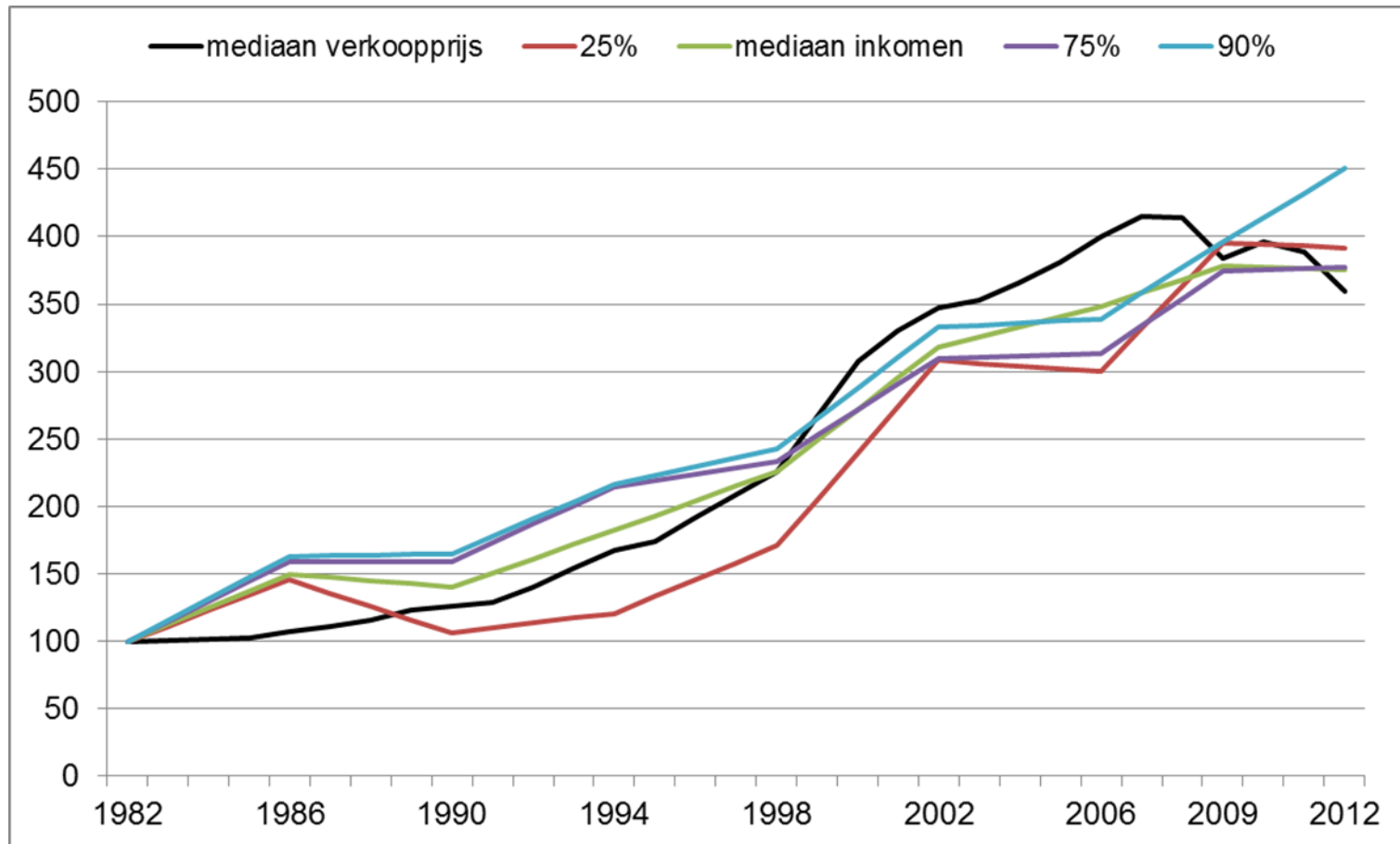
Peter Boelhouwer

03-11-2015

Inhoud

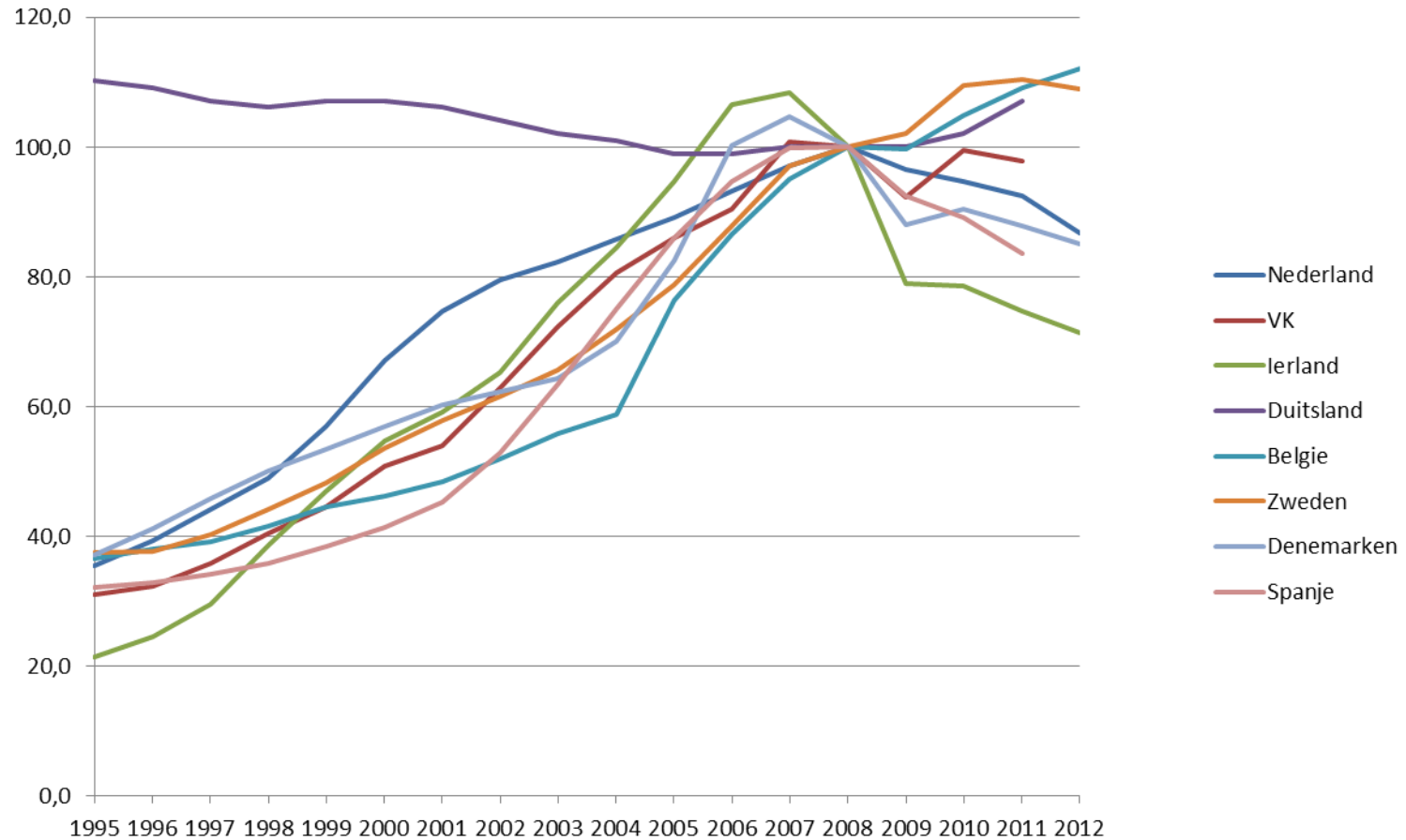
- Invloed overheidsregulering: lange en korte termijn
- LTI: Nibud-methodiek op hoofdlijnen
- Verantwoord lenen
- Verwonderpunten bij de methodiek van het NIBUD
- Naar een nieuwe methodiek
- Ontwikkelingen in de LTV
- Redenen voor verlaging van de LTV
- Consequenties verlaging van de LTV
- Oplossingen bij een verdere verlaging van de LTV

Maximale leencapaciteit en kooprijsontwikkeling 1982-2012

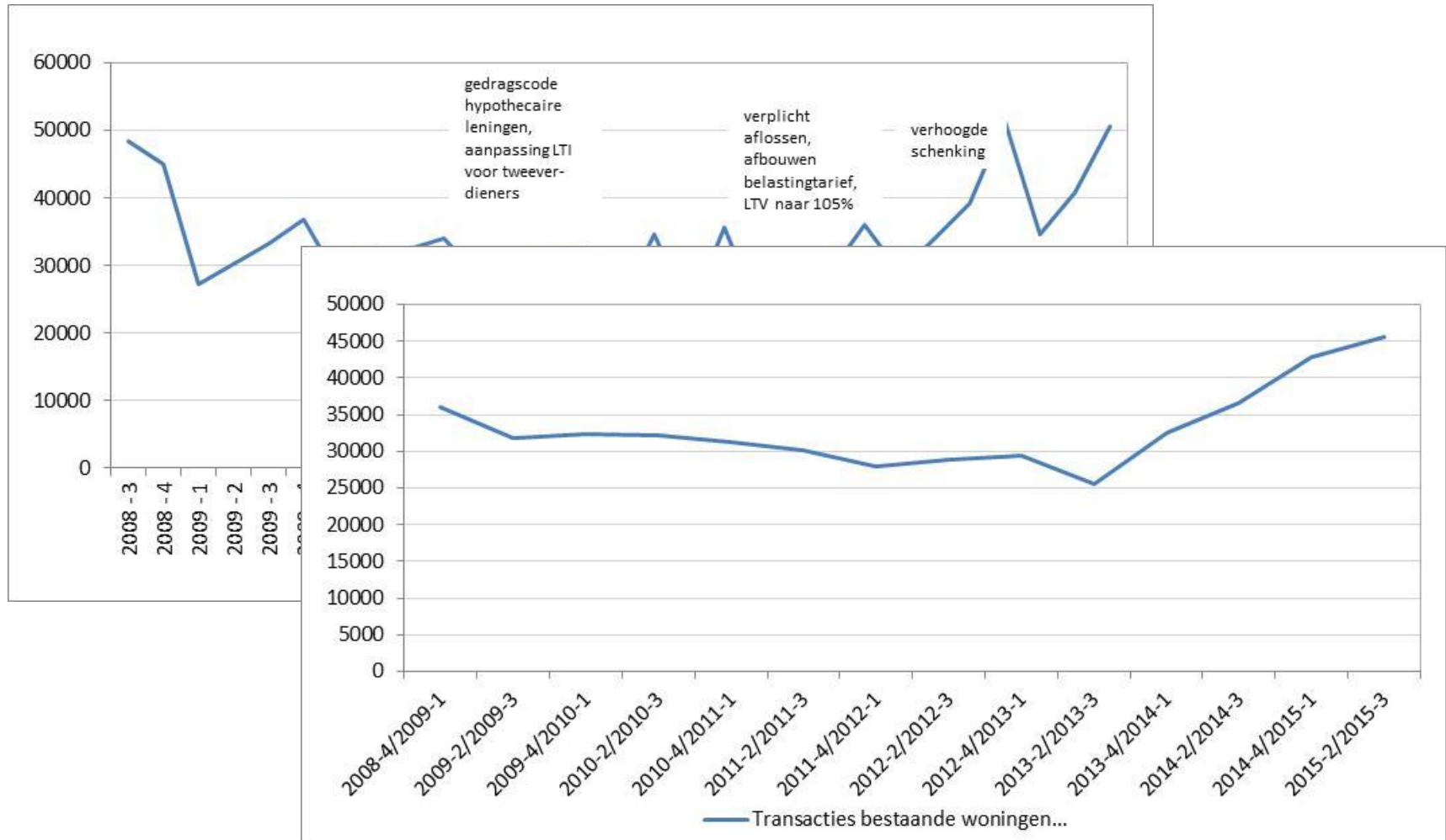


Bron: Woononderzoek, CBS, NVM, berekeningen OTB

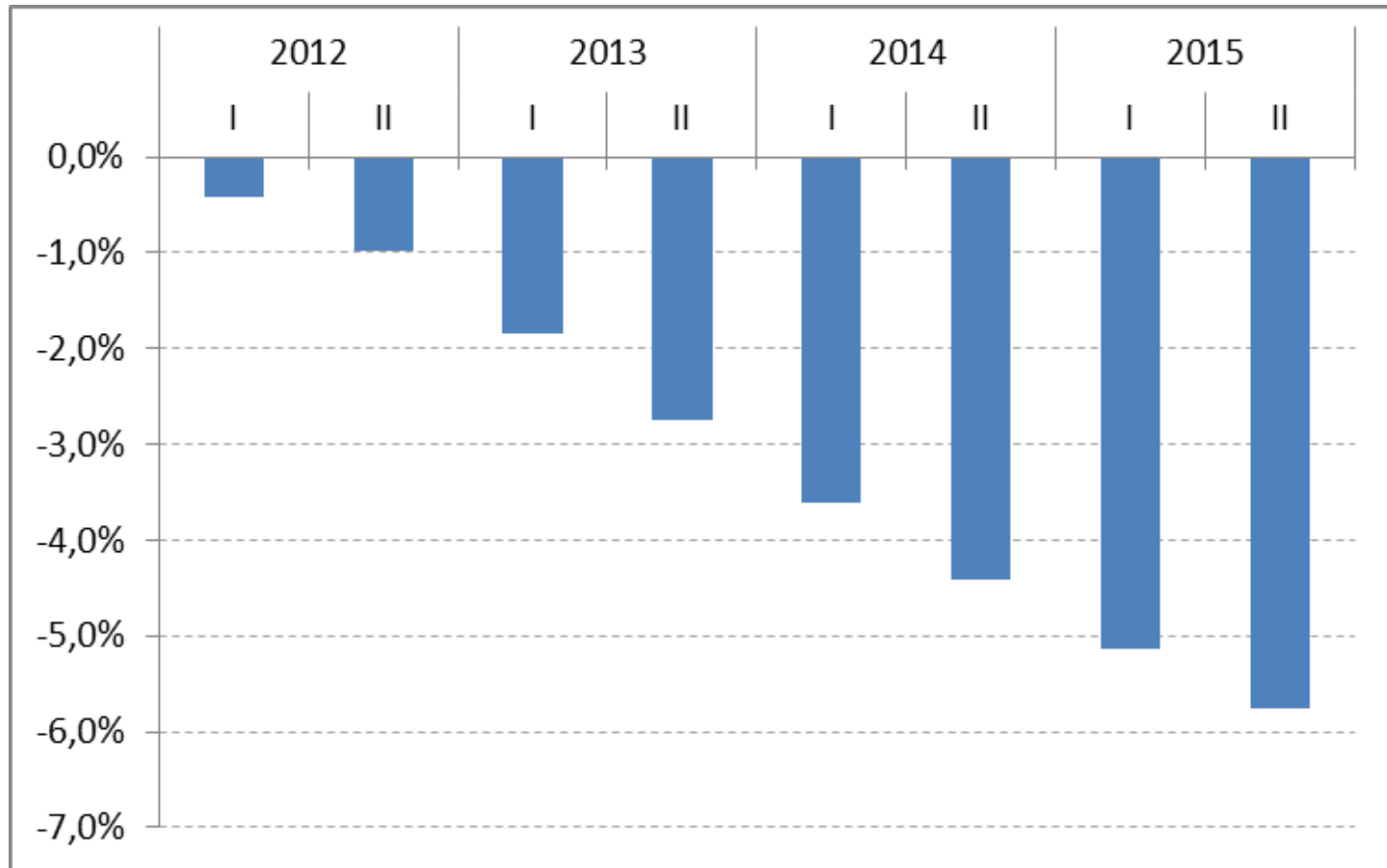
Ontwikkeling nominale woningprijzen in Europa 1995-2012



Invloed beleid op consumentengedrag



Effect op de koopprijsontwikkeling door aanscherping hypotheeknormen (6% stijging woonlasten)



Nibud-methodiek op hoofdlijnen

Vershil leencapaciteit 2014-2015 bij een gelijke rentestand van 3,25%

| Bruto jaarinkomen | € 30.000 | € 50.000 | € 70.000 |
|-------------------|-----------|------------|------------|
| Rentestand | | | |
| 3,25% (2014) | € 146.482 | € 244.137 | € 388.705 |
| 3,25% (2015) | € 137.018 | € 228.364 | € 360.523 |
| Vershil | - € 9.464 | - € 15.773 | - € 28.181 |

Verantwoord lenen

- LTV van belang voor risico beperking/ LTI minder
- Gedwongen verkoop niet veroorzaakt door hoge LTI
- Hoge betalingsmoraal in Nederland
- LTI neemt in de tijd snel af

Verdeling eigenaar-bewoners naar woonduur en netto koopquote in 3 klassen en gemiddelde netto koopquote

| | Netto koopquote in klassen | | | | Totaal | Netto koopquote 0-99.7 |
|------------------------------|----------------------------|---------|---------|-------|--------|------------------------------|
| | <= 10 | 10 - 20 | 20 - 25 | > 25 | | |
| | % | % | % | % | % | Gemiddeld |
| Woonduur in klassen < 3 jaar | 20,1% | 33,1% | 19,0% | 27,8% | 100,0% | 21 |
| 3 t/m 5 jaar | 19,1% | 40,8% | 18,6% | 21,5% | 100,0% | 20 |
| 6 t/m 10 jaar | 21,9% | 45,3% | 14,2% | 18,6% | 100,0% | 19 |
| 11 t/m 20 jaar | 35,0% | 40,4% | 9,4% | 15,1% | 100,0% | 16 |
| 21 jaar of langer | 57,6% | 25,3% | 5,0% | 12,1% | 100,0% | 13 |
| Totaal | 35,3% | 36,4% | 11,3% | 17,0% | 100,0% | 17 |

Bron: WoON 2012/bewerking Onderzoeksinstituut OTB

Verwonderpunten bij de methodiek van het NIBUD

- De fiscale componentel
- Tweepersoonshuishoudens versus alleenstaanden
- Schijnnauwkeurigheid vanwege momentopname
- Woonuitgaven als sluitpost

Naar een nieuwe methodiek

- Individualisering van de inkomenstoets
- Rekening houden met toekomstige ontwikkelingen
- Geen buffers aanhouden voor onvoorziene omstandigheden met uitzondering van lage-inkomens
- Rekening houden met LTV bij vaststellen LTI
- NIBUD normen meer afstemmen op normen in de huursector
- Afstappen van buttelteling en paternalisme bij midden en hogere inkomensgroepen: NIBUD normering als referentiepunt

Ontwikkelingen in de LTV

- 2011: Gedragscode Hypotheaire Financiering: LTV naar 112%
- 2013: Besluit Gedragstoezicht Financiële Ondernemingen: LTV naar 100% in 2018
- 2013: Commissie Structuur Nederlandse Banken: LTV naar 80%
- Financieel Stabiliteitscomité: afname LTV na 2018 met 1% per jaar tot 90% in 2028

Redenen voor verlaging van de LTV

- Verlaging van de nationale hypotheekschuld van 653 miljard euro
- Risicoreductie bij zowel huishoudens als overheid
- Basel III: herkapitaliseren banken

Consequenties verlaging van de LTV

- Vergroting van de financiële stabiliteit is beperkt (CPB)
- Aanzienlijke kosten die zich vooral manifesteren op de woningmarkt
- Extra vraag van 15.000 huurwoningen die lastig door de particuliere sector geacomodeerd kan worden (CPB)
- Koopstarters worden op forse achterstand geplaatst (ASRE)
- Geen alternatieven voor midden-inkomens die buiten de boot vallen
- Restrictie op het consumptiepatroon en welvaartsverlies (ASRE)

Oplossingen bij een verdere daling van de LTV

- Bouwsparen
- Bijlenen met versnelde aflossing
- Creatieve leningsvormen
- NHG als verzekeraar

EINDE



03-11-2015