

NHG-garantie nog strenger

Het Financieele Dagblad - 14 januari 2011

Door: Hans Verbraeken

Voor mensen met een lager inkomen wordt het vanaf volgend jaar nog lastiger een koopwoning te financieren. Dat zegt Karel Schiffer, directeur van het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW).

Het WEW verzorgt de Nationale Hypotheekgarantie. Schiffer voorziet verdere aanscherping van zijn normen per 2012, waardoor het bedrag dat lagere inkomens mogen lenen nog kleiner wordt.

Per 2011 heeft het WEW de normen al verscherpt. Dat deed het op basis van medio 2010 door het Nibud, het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting, aangeleverde berekeningen.

'Met name de heel lage inkomens die minder dan euro 22.000 verdienen en tweeverdieners die samen euro 40.000 per jaar ontvangen gaan er dit jaar spectaculair op achteruit', zegt Schiffer. Daardoor kunnen bijvoorbeeld de tweeverdieners voor hun huis volgens Schiffer nog maar euro 150.000 lenen in plaats van euro 185.000.

Dit voorjaar vindt volgens Schiffer weer eenzelfde rekenexercitie met het Nibud plaats. 'Eigenlijk staat het bijna vast dat het eerder slechter wordt dan beter. De premies voor pensioenen en voor zorg zullen dit jaar stijgen en dat gaat aan de onderkant van de samenleving steeds meer knellen', aldus Schiffer.

De WEW-directeur vreest voor de effecten op de al kwakkelende woningmarkt. Schiffer stelt voor op een verantwoorde manier 'creatiever' met de techniek van het Nibud om te gaan. Dat zou volgens hem eventueel kunnen na overleg met het Nibud en banken.

De voorzitter van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), Ger Hukker, klaagde gisteren bij de presentatie van de vierdekwartaalcijfers over de positie van het Nibud met het oog op de woningmarkt. 'Bijna een ministerie, net als Vrom indertijd.'

Ook Hukker denkt dat normaanscherping van het NHG in 2012 tot verdere 'belangrijke verlaging van de leencapaciteit' leidt en extra drukt op de huizenmarkt.

Die huizenmarkt zal dit en volgend jaar toch al niet opleven, volgens de NVM. Juist de financierbaarheid en de grote 'prop' in de koopmarkt zetten de prijzen onder druk. Landelijk staan er 193.000 woningen te koop, 16% meer dan begin 2010 en meer dan het dubbele van vlak vóór de crisis, het tweede kwartaal 2008. Meer dan een op de drie huizen staat een jaar of langer te koop, een op de zeven woningen twee jaar of meer.

Hukker verwacht de komende jaren 'instabiliteit en prijsdruk. Dat kan niet anders.' Ook de kans op verdere rentestijging en meer woningverkopen van corporaties zullen de markt onder druk zetten.

Volgens een woordvoerder van de Nederlandse Vereniging van Banken maakt de verwachte ontwikkeling van de huizenprijzen duidelijk dat strengere regels voor de hypotheekverstrekking 'goed moeten worden bekeken op hun gevolgen voor de huizenmarkt'. Die huizenmarkt is volgens hem 'nog steeds kwetsbaar'.

Hukker van de NVM verwacht dat banken zeer terughoudend blijven in hun kredietverstrekking. Ook de Autoriteit Financiële Markten (AFM) maakt het lenen volgens hem moeilijker.

Volgens een nieuwe beleidsregel voor tophypothekeken mogen per voorjaar 2011 nieuwe hypothekeken (zonder NHG) maximaal 112% van de aankoopwaarde van een woning bedragen. Daarbij moet het percentage boven 100% binnen zeven jaar worden afgelost. Dat betekent versnelde aflossing, waardoor voor kopers de leencapaciteit ernstig wordt beperkt.