

Notitie inzake Nationale Hypotheek Garantie

Nut en noodzaak van handhaving verhoogde bekostigingsgrens

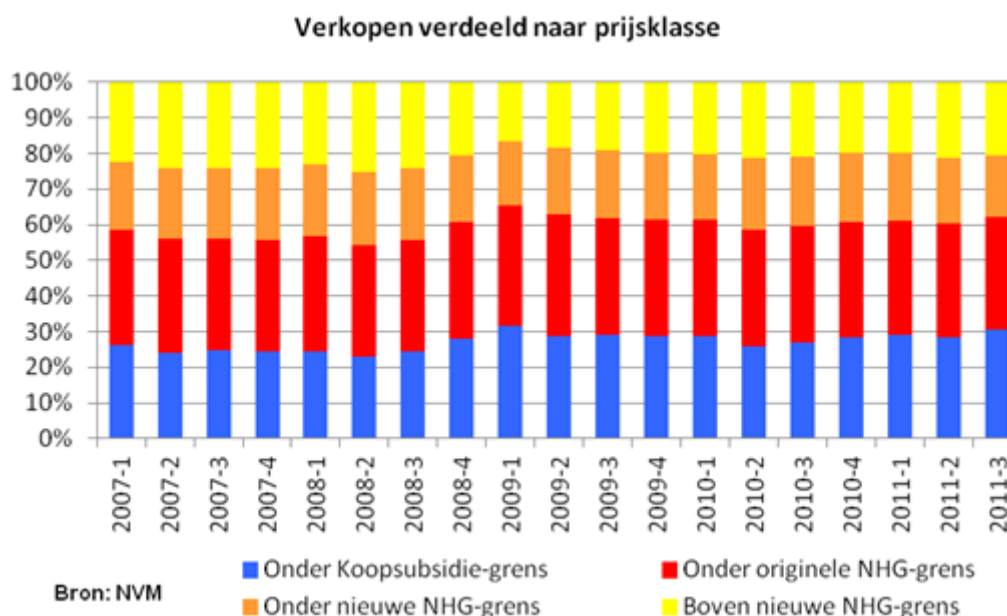
31 oktober 2011

De Nationale Hypotheek Garantie bewijst zich als een gedegen instrument, bij uitstek in nog steeds aanhoudende tijden van een moeizame woningmarkt. NHG staat voor vertrouwen, veilige hypotheek, consumentenbescherming, rentevoordeel, solidariteit, verantwoorde bevordering van het eigenwoningbezit en breed draagvlak. Wat het laatste betreft ook ten aanzien van handhaving van de huidige bekostigingsgrens.

Het belangrijkste kenmerk van de NHG is het feit dat deze vorm van zekerheid de woningmarkt laat stabiliseren. Cijfers wijzen dit ook uit: consumenten kiezen bij onzekere tijden in sterke mate voor zekerheid.

Positieve impuls en stabilisering op dat niveau sinds verhoging

Het segment dat sinds de verhoging onder de NHG-bekostigingsgrens valt, kreeg bij invoering van deze maatregel onmiddellijk een positieve impuls. Bovendien is het segment sindsdien op dat niveau gestabiliseerd, terwijl de woningmarkt sindsdien toch ook met tegenvallers werd en wordt geconfronteerd. Beide constatering zijn af te leiden uit onder meer onderstaande grafiek:



Cijfers WEW/NHG: fonds gegroeid, verliesdeclaraties ruim gecompenseerd door premies

Ook de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen geeft onder meer in kwartaalcijferreportages aan dat er juist nu een toenemende behoefte is aan de zekerheid die NHG biedt. Deze gegevens zullen ongetwijfeld langs andere weg en via WEW zelf worden betrokken bij het dossier. Echter, ook de

NVM wil op deze plaats - en gebruik makend van die gegevens - nog maar eens onderstrepen dat het waarborgfonds alleen maar in omvang is toegenomen. Het aantal verliesdeclaraties is weliswaar opgelopen, maar daar staat tegenover dat het aantal NHG-financieringen fors is toegenomen. De stijging van het totale schadebedrag wordt dan ook meer dan gecompenseerd door de inkomsten uit premies. Overigens, mocht dit beeld in de toekomst onverhoopt veranderen, dan is niet automatisch de meest voor de hand liggende maatregel om de bekostigingsgrens te verlagen en daarmee de inkomsten vanuit een minder risicovol segment te doen opdrogen. Bij dusdanig oplopende risico's kan in dat geval ook, zelfs beter, overwogen worden het premiebedrag te verhogen. Maar daarvoor lijkt in ieder geval vooralsnog geen noodzaak, gelet op het nog steeds aanzienlijk groeiende fonds.

Nut en noodzaak verklaard en beredeneerd

Afgezien van het feitelijk aflezen uit de cijfers (theoretisch gezien blijft het de vraag wat er zou zijn gebeurd als bekostigingsgrens niet was verhoogd), is de positieve werking helder en logisch te verklaren, dan wel te beredeneren.

Psychologisch effect

Los van de achtervang waar de consument een premie voor betaalt (0,55%) geeft het een 'veilig gevoel' aan de huiseigenaar dat hij bij calamiteiten desnoods, tot op zekere hoogte en onder heldere voorwaarden kan terugvallen op de vangnetconstructie. Dit psychologisch effect is juist in deze markt van belang, nu met name het consumentenvertrouwen het grootste probleem is. Net zoals dat voor de verlaging van de overdrachtsbelasting geldt, zou de markt er zonder twijfel aanzienlijk slechter aan toe zijn geweest zonder NHG en de verhoogde bekostigingsgrens.

Aantrekkelijke doelgroep verhoogd NHG-segment

Bij de extra doelgroep als gevolg van de verhoging, gaat het niet zozeer om maximaal lenen. Voor het waarborgfonds zijn het over het algemeen aantrekkelijke klanten, omdat vaak meer eigen geld wordt ingebracht dan de echte starters. Ook om andere redenen is het risicoprofiel lager.

Wat de NVM betreft behoeft de NHG niet noodzakelijk permanent te worden verhoogd. Op termijn zou het juist wellicht goed zijn om in bredere zin kritisch te bezien of NHG bijvoorbeeld niet meer gericht kan worden ingezet daar waar banken ieder (potentieel) risico mijden. Hier kan gedacht worden aan de flexibele arbeid, herstructurering, krimpgebieden et cetera. Het zij dan ook benadrukt dat de NVM genuanceerd en constructief tegen NHG aankijkt. Echter, het zou een volstrekt onnodige, verkeerde timing betreffen, om in de huidige markt het verhoogde deel van de bekostigingsgrens weer volledig te verlagen.

Hogere kosten

Daarnaast hebben de banken aangegeven de nu nog potentieel met NHG financierende consumenten direct een toeslag te rekenen van 0,6% tot 0,7% op jaarbasis, hetgeen overigens ook van invloed is op de hypotheekrenteaf trek. Dit zou gebeuren tegen de achtergrond van een waarschijnlijk toch al stijgende hypotheekrente, gezien de thans lage stand en naar verluidt rente opdrijvende werking van bijvoorbeeld het oplossen van de Euro-crisis.

Ook voor de nieuwbouw is het essentieel dat de grens voorlopig in tact blijft omdat men zeker ook in dit segment graag gebruik maakt van NHG en ontwikkelaars daar reeds tot op zekere hoogte rekening mee hebben gehouden bij de plannen die nu op de markt komen. En niet in de laatste plaats ook de betrokken consumenten zelf zal de NHG betrekken in zijn afwegingen.

Onrustbarende uitkomsten onderzoek OTB gevolgen verlaging

Tot slot is een verwijzing naar een recent onderzoek van het aan de TU Delft gelieerde onderzoeksinstituut OTB, onder leiding van professor Peter Boelhouwer, op zijn plaats. Dat gaat niet zozeer in op de gunstige werking op de doorstroming als gevolg van de verhoging, waarop in het bovenstaande met name is ingegaan, als wel de negatieve uitwerking op met name de woningwaarden bij (onder meer) abrupte verlaging van NHG. Dit rapport is u ongetwijfeld bekend en behoeft in deze notitie dan ook niet uitputtend te worden herhaald. De NVM is wel zeer bevreesd voor het bewaarheid worden van dat scenario. Wat dat betreft onderstreept alleen al het OTB-rapport nut en noodzaak van verlenging van de verhoogde NHG.

Conclusie: verlenging verhoogde NHG nuttig en noodzakelijk

Samenvattend doet de NVM een klemmende oproep om de NHG-bekostigingsgrens niet te verlagen, maar voorlopig in stand te houden. De timing van nu terugdraaien zou volstrekt verkeerd uitpakken. Dit neemt niet weg dat de NVM ervoor open staat dit belangrijke instrument op termijn tegen het licht te houden en waar nodig fundamenteel te verbeteren. De huidige markt is evenwel allerminst gebaat bij de extra onrust die een opnieuw beperkende wijziging met zich meebrengt. Hier komt bij dat de negatieve werking van verlaging (zowel in termen van vertrouwen en psychologie, als feitelijk) op zich zelf ook een direct ongunstig effect heeft op de waarborging. Dalende woningwaarden en verminderde doorstroming leiden tot meer executoriale procedures en hogere restschulddeclaraties. Het totale beroep op het fonds zou daarmee toenemen, terwijl de inkomsten juist afnemen.

Voor meer informatie: Daan Keij, public affairs NVM
d.keij@nvmorg.nl / 030 – 608 5185 / 06 – 1024 4296

NVM
Fakkelstede 1
Postbus 2222
3430 DC Nieuwegein
www.nvm.nl