

Persbericht

WEG MET NHG! Of toch niet?

Dedemsvaart, 20 december 2011- Hypza wil hiermee graag de discussie openen over een verantwoorde invulling van Nationale Hypotheek Garantie (NHG) in de toekomst met als doel de woningmarkt voor starters weer toegankelijker te maken. Wat zoal via de media wordt gecommuniceerd gaat veelal over de hoogte van de maximale hypotheeksom. Nergens vind je informatie over de juistheid van de inhoud en/of uitvoering. Rick van Ham van [Hypza](#) pakt de handschoen op en wil graag op basis van inhoud en kwaliteit enkele verbeterpunten aan dragen.

Weg met NHG! Of.....

Als hypotheekprovider krijg je veel te maken met hypotheekverstrekkers die niet NHG-volgend zijn, heel vervelend. Na de zoveelste ervaring dacht ik: 'Weg met NHG'.

Het is toch vreemd als de staat garant staat voor de lener, maar boven op de eisen die de borg stelt nog eens extra voorwaarden verbindt aan deze leningen. Op zijn minst levert dit onduidelijkheid op en erger: onzekerheid voor de klant.

Laten we eens teruggaan naar hoe NHG begon: de gemeentegarantie. De regeling is bedoeld om het eigenwoningbezit te bevorderen. Terugkijkend kunnen we stellen dat de regeling werkt. Meer dan 50% van de woningvoorraad in ons land is in eigendom van de particuliere bewoner. Ook is iedereen het erover eens dat dit in sociaal opzicht een positief effect heeft op de woonomgeving van mensen.

Toch is er alle reden om de regeling zoals die nu is nog eens tegen het licht te houden. Bijvoorbeeld om na te gaan of er ook onbedoelde effecten zijn die geen relatie hebben met het stimuleren van het eigenwoningbezit.

Onbedoelde neveneffecten van NHG

Als je eenmaal de woning bezit, maar besluit de hypotheek te herfinancieren, dan is NHG overbodig. De woning is immers al in bezit en een nieuwe borgstelling draagt dus niet bij tot verhoging van het eigenwoningbezit. Toch is het oversluiten van een hypotheek op basis van NHG onder voorwaarden mogelijk.

Lange tijd is aflossen van de hypotheek weinig populair geweest. Zelfs nadat in 2001 de maximale renteaftrek beperkt werd tot 30 jaar, is het aandeel van de aflossingsvrije hypotheek alleen maar toegenomen. De crisis waarin we nu verkeren, heeft tot het inzicht geleid dat aflossen wenselijk is. Ook in dit opzicht moeten we vaststellen dat de NHG-voorwaarden aflossing van de hypotheek niet bevorderen.

Aflossing van leningen – of liever: de gedeeltelijke aflossing van leningen - wordt gewoonlijk gespreid over een periode van 30 jaar. Uit de praktijk weten we dat de meeste problemen zich voordoen in de eerste periode van ongeveer zeven jaar. Echtscheiding is een veelvoorkomende oorzaak van financiële problemen en ook werkloosheid. Aflossingsschema's zouden hier rekening mee kunnen houden.

Het gevaar van overcreditering is een andere les uit de huidige crisis. Niet alleen burgers lenen veel, zelfs overheden doen dat. In beide gevallen zijn inspanningen erop gericht schulden te verlagen en toekomstige overcreditering te voorkomen. Onder de huidige NHG-regels kan de hoogste woonquote bij twee inkomens toegepast worden op het gezamenlijke inkomen. In feite betekent dit standaard een overcreditering.

Risico based pricing

Kunnen we een systeem bedenken dat het eigen woningbezit bevordert – ook en misschien wel vooral onder jonge starters – en verder het aflossen van de schuld stimuleert en zo in veel gevallen financiële problemen weet te voorkomen? Een systeem dat iedereen begrijpt en daardoor werkt?

Ik denk dan aan een systeem waarbij – in kleine stapjes – de rente lager is naarmate het risico voor de geldschieter en overheid beperkter zijn. Als we de huidige bandbreedte nemen tussen de NHG-rente en de rente voor een lening tot 125% van de executiewaarde, dan bedraagt het verschil gemiddeld 0,6%. De laagste rente is voor verstrekkingen t/m 50% van de marktwaarde en dan per 10% stijging van de verstrekking (60%, 70%, 80%, etc.) een 0,1% hogere rente. De maximale financiering (huidige NHG-grens) heeft dan een rente die 0,6% hoger is dan een lening tot maximaal 50% marktwaarde.

Voordelen

Voor de klant is het dan weer interessant om direct te gaan aflossen, aangezien een verlaging van de hypotheek naar bijvoorbeeld 100% marktwaarde direct een besparing van 0,1% over de hele hypotheek oplevert. Weg met fiscale constructies en bandbreedtes, weg met uitgestelde aflossing. Gewoon direct aflossen, back to basic! Zelfs als je rekening houdt met fiscale aspecten, dan nog wordt het voor de klant interessant om af te lossen. Belonen werkt beter dan straffen.

In tijden van crisis hebben geldverstrekkers ook veel moeite met het securiseren van hun hypotheekportefeuilles. Dit is het verhandelen van hypotheekportefeuilles tussen financiële instellingen om geld aan te trekken waarmee opnieuw leningen verstrekt kunnen worden. Gebrek aan vertrouwen in de waarde van hypotheekportefeuilles – ook met NHG leningen - zijn de oorzaak van de stagnatie. Beperking van kredietrisico's door aflossingen te bevorderen en overcreditering tegen te gaan, kunnen ook deze markt weer op gang helpen.

Starters extra helpen

Door te ver doorgeschoten woningprijzen hebben zelfs tweeverdienende jongeren moeite om een eigen woning te financieren. Laten we de NHG hier combineren met de starterslening. Het rentevoordeel beperken we tot de eerste vijf jaar, waarna een toetsing plaatsvindt. De rente kan dan aangepast worden aan de nieuwe situatie. Als dat nodig is, kan de NHG tijdelijk verlengd worden. Na tien jaar vervalt de startersgarantie. We hoeven niet langer dertig jaar garant te staan, het risico beperkt zich tot de eerste jaren en het doel is bereikt: ook jongeren zijn in staat een eigen woning te verkrijgen.

Overcreditering kan ook later ontstaan door nieuwe consumptieve kredieten aangegaan na de koop van de eigen woning. Zolang er NHG is, moeten we dit uitsluiten. Met een speciale BKR-notering moet duidelijk worden dat alleen de woningfinanciering mogelijk is. Toch meer lenen? Akkoord, maar

dan zonder de zekerheid van NHG op de hypotheek. Die extra garantie is kennelijk niet meer nodig en kan dus vervallen.

NHG heeft toekomst, maar wel met aanpassingen

De irritatie over de onduidelijkheid van NHG heeft in mijn gedachten plaatsgemaakt voor een nieuwe NHG. Een NHG die past in het nieuwe tijdsbeeld en hierdoor nog steeds een belangrijke functie vervult. Het is een pleidooi om de NHG te handhaven, maar wel aan te passen aan gewijzigde inzichten. Dan blijft het een belangrijk instrument om het eigenwoningbezit te stimuleren, maar zonder de risico's die onwenselijk zijn.

HYPZA voor de verandering!

mr. Rick van Ham

NOOT VOOR DE REDACTIE

Voor meer informatie over Hypza kunt u contact opnemen met Rick van Ham directie Hypza, Meester Z. Tijlleen 4a 7701 HS DEDEMSVAART, telefoon: (0523) 76 00 16, fax (0523) – 71 22 89, mobiel: Rick van Ham (06) 51 59 58 21 Per e-mail op info@Hypza.nl, Website: www.Hypza.nl