

CATASTROFAAL VOOR WONINGMARKT

Het was alsof de bodem onder mijn voeten werd weggeslagen toen ik het regeerakkoord met de titel 'Bruggen slaan' doorlas. Tot op het laatste moment heb ik hoop gehouden dat Rutte en Samsom zich lieten informeren door mensen met verstand van zaken. Maar na het lezen van de paragraaf over de woningmarkt sloeg mij de schrik om het hart.

Het onzalige idee om starters te verplichten hun hypotheek in dertig jaar tijd volledig annuïtair af te lossen, staat nog recht overeind. Wie is hier in hemelsnaam verantwoordelijk voor? Waarom een verplichte annuïtaire aflosvorm? Wat is er mis met de good old spaarhypotheek waarmee ook gegarandeerd in dertig jaar tijd volledig kan worden afgelost? Een jaar na het van kracht worden van de nieuwe Gedragscode Hypothecaire Financieringen, waarin aflossing van 50 procent van de marktwaarde van de woning verplicht wordt gesteld, wordt deze alweer losgelaten. De aankoop van een woning werd altijd gezien als een lange termijn belegging. Dus aflossing van de helft van de hypotheek zal ook mogelijk blijven bij verkoop van de woning.

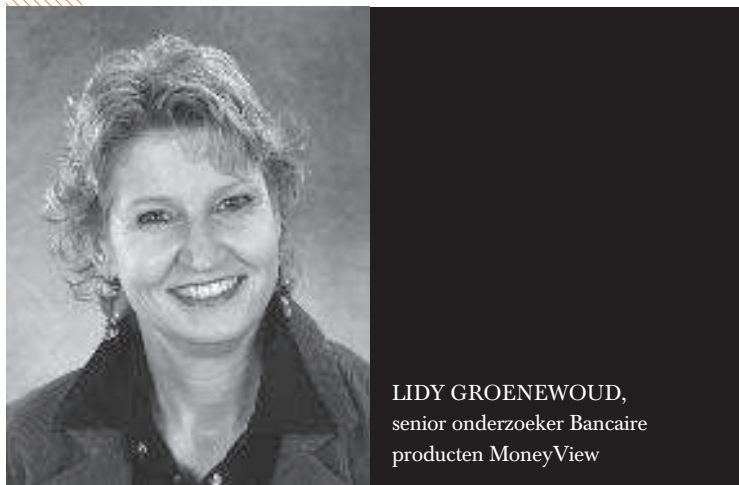
In het regeerakkoord staat letterlijk: "De woningmarkt zit op slot. Dat is slecht voor onze economie en buitengewoon belemmerend voor mensen die willen kopen, huren of verhuizen." De heren politici denken dat met het verplicht stellen van een annuïteitenhypotheek de woningmarkt weer op gang zal komen. Hoe kortzichtig kun je zijn. Een annuïtei-

"NAAR VERWACHTING ZULLEN STEEDS MEER VERZEKERAARS HYPOTHEEKMARKT DE RUG TOE KEREN"

tenhypotheek zal de totale woonlasten van een starter alleen maar sterk doen toenemen, met als gevolg dat deze nog minder kan lenen dan nu al het geval is. Bij een hypotheek van 200.000 euro betaalt iemand met een annuïteitenhypotheek in totaal ruim 45.000 euro meer (over de hele looptijd) dan iemand met een spaarhypotheek. Dit dankzij het rendement op de hypotheekspaarrekening. Bij een lening bestaande uit 50 procent spaarhypotheek en 50 procent% aflossingsvrij is het verschil in totaal zelfs ruim 88.000 euro. Voor het gevaar van onder water staan zou lineair aflossen van de kosten koper in vijf jaar tijd aan het begin van de looptijd soelaas kunnen bieden.

Naar de mening van het Centraal Plan Bureau is het nog maar de vraag of het hele plan juridisch haalbaar is, omdat er sprake is van discriminatie van starters. Ik zou zeggen: starters op de woningmarkt verenigt u en stap naar de rechter! Een schone taak voor een belangenorganisatie als Vereniging Eigen Huis, die zich ook buitengewoon negatief heeft uitgelaten over het regeerakkoord.

Doorstroming op de woningmarkt bereik je niet met dit plan en scheef wonen zal hiermee eveneens blijven bestaan. Wat je er wel mee bereikt, is het verder verdwijnen van een level playing field op de hypotheekmarkt. Buitenlandse spelers hebben al laten weten niet snel meer terug te keren. Naar mijn verwachting zullen met name steeds meer verzekeraars de hypotheekmarkt de rug toe keren. Daardoor zal de onderlinge concurrentie verder verslechteren en dat zal de hypotheekrente alleen maar doen laten stijgen. Met als gevolg dat starters nóg minder kunnen lenen. Wikipedia geeft de volgende definitie van level playing field: een metaforisch speelveld (playing field) is vlak (level) als geen externe factoren invloed hebben op de mogelijkheid voor de spelers om het spel te spelen in complete eerlijkheid. Daar is door overheersingrijpen straks geen sprake meer van. Kortom het regeerakkoord is ronduit catastrofaal voor de woningmarkt. «



LIDY GROENEWOUD,
senior onderzoeker Bancaire
producten MoneyView

MoneyView geeft in VVP in 2012 elf keer haar visie op marktontwikkelingen in de financiële dienstverlening. Reacties op deze rubriek kunt u sturen naar support@moneyview.nl