



PERSBERICHT

Amersfoort, 22 april 2009

Afschaffen tophypothek-financiering alleen in combinatie met afschaffing overdrachtsbelasting

De voorzitter van de AFM, Hans Hoogervorst, heeft gisteren aangekondigd dat zogenaamde tophypotheek – hypotheek waar meer dan 100% van de woningwaarde wordt gefinancierd - verboden moeten worden. De OvFD is verbijsterd.

Tophypotheek (meer dan de aankoopwaarde financieren) wordt voornamelijk veroorzaakt door de 6% overdrachtsbelasting. Kosten zoals notaris, taxatie en advieskosten voor het afsluiten van een hypotheek liggen slechts rond de 2%. Afschaffing van tophypothekfinanciering kan dus alleen in combinatie met afschaffing van de overdrachtbelasting.

De OvFD realiseert zich dat het afschaffen van de overdrachtsbelasting de schatkist dit jaar zo'n 2,2 miljard scheelt. Voorstel van de brancheorganisatie is dan ook om te komen met een integrale oplossing en niet met luchtballonnetjes waar alle betrokken partijen emotioneel op reageren. Totaal niet verstandig in deze tijd van economische recessie. Het is zaak om de economie een zachte landing te geven en niet met plannen te komen die de recessie alleen maar verergeren.

Afschaffing van overdrachtsbelasting kan bijvoorbeeld heel goed hand in hand gaan met verhoging van onroerende zaakbelasting (eigenaarsbelasting).

Het eenzijdig verbieden van verstrekking van tophypotheek, zonder dit aan afschaffing overdrachtsbelasting te knopen, gooit de woningmarkt voor minimaal 5 tot 10 jaar op slot. Starters zullen de komende 5 jaar nagenoeg niet meer kunnen kopen, zij zullen namelijk de eerste 10% eerst moeten sparen. Gevolg is dat verkoopprijzen per direct fors zullen dalen, bouwactiviteit zal instorten, alle gevolgen van dit eenzijdige voorstel zijn voor een ieder zo duidelijk als wat.

Het gevaar is ook dat starters door deze beslissing gedwongen worden om een duurdere consumptieve lening af te sluiten. Bovendien, als starters nog wel een consumptief krediet kunnen afsluiten, betekent dat volgens de normen inzake overkreditering in de Wft dat ook het goedkopere hypothecaire krediet niet onverantwoord hoog is. De AFM introduceert door de hoogte van de lening afhankelijk te stellen van de waarde van het onderpand een niet-flexibel en onheus criterium voor overkreditering.

De OvFD betreurt dat deze mededeling zonder enige vorm van overleg met andere marktpartijen in de pers is gebracht. Dergelijke zaken liggen in de huidige woningmarkt heel gevoelig en dat blijkt ook wel uit de enorme commotie in de markt. De AFM geeft niet aan waar deze beslissing op gebaseerd is en aan de hand van welke cijfers. Ook wordt in het geheel niet gekeken of er wellicht andere, betere, mogelijkheden zijn om te bereiken wat de AFM nu voor ogen heeft. De AFM gaat hiermee op de stoel van de wetgever zitten en creëert zonder enig democratisch proces een star verbod dat indirect ook nog een beperking betekent van de hypotheekrenteaf trek. Ook heeft de OvFD steeds aangegeven dat het absoluut niet de bedoeling is dat de AFM de open normen in de Wft dichttimmert en dat is feitelijk wat hier wordt gedaan.



Bovendien is de beoordeling van de waarde van het onderpand voor een hypotheek én de lening die daaraan wordt gekoppeld de taak en verantwoordelijkheid van de geldverstrekker. Indien de AFM van mening is dat de geldverstrekkers deze taak niet goed uitvoeren, moet het toezicht op de banken en geldverstrekkers verscherpt worden. Het gaat te ver om via een algeheel verbod de consument te straffen.

De AFM geeft verder aan dat men vreest dat consumenten door tophypotheek met een restschuld blijven zitten. De OvFD is van mening dat een restschuld via goede andere oplossingen mogelijk is. Een consument moet een passend advies krijgen, een lening moet verantwoord geschieden en de Wft en de Gedragscode Hypothecaire Financieringen geven hiervoor uitstekende handvatten. De AFM kan dit proces ook controleren. Een star verbod op tophypotheek is kortzichtig, niet flexibel en op dit moment ook nog eens funest voor de toch al zorgwekkende woningmarkt. Zeker omdat op dit moment de enige beweging op die woningmarkt komt van de starters.

Noot voor de redactie (niet voor publicatie):

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met: Cees Kielstra, directeur OvFD: 06 – 513 438 23.