



In theorie mogelijk, praktisch onwerkbaar

Op 1 augustus jongstleden is de vernieuwde Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF) in werking getreden. Een golf van kritiek ging door hypotheekland. Tegenstanders gaven aan dat de GHF een negatief effect zou hebben op de woningmarkt, voorstanders bestreden dit en vonden dat de aanscherping nodig was om overkreditering en restschulden te voorkomen. Inmiddels hebben we drie maanden ervaring kunnen opdoen met de nieuwe GHF. Het ministerie zegt dat er alles aan is gedaan om een negatief effect te voorko-

“Volgens De Jager zouden de NHG-normen van kracht blijven, maar volgens aanbieders is de GHF leidend”

men, dus heeft de OvFD een inventarisatie gemaakt van de eerste ervaringen uit de adviespraktijk. Conclusie is dat de praktijk toch anders werkt dan de theorie doet vermoeden.

Volgens de GHF mag bij het oversluiten van bestaande hypotheek, die niet voldoen aan de nieuwe normen, onder bepaalde voorwaarden een uitzondering worden gemaakt op de gedragscode. De minister heeft dit nog eens nadrukkelijk bevestigd in zijn brief aan de Kamer van 11 april 2011. Hij geeft daarbij ook aan dat dankzij de genoemde uitzonderingsgronden de effecten van de nieuwe normen op bijvoorbeeld de huizenmarkt beperkt zijn.

Uit de praktijk blijkt inmiddels dat voor het oversluiten van bestaande hypotheek, die niet voldoen aan de nieuwe normen en dus onder de uitzondering vallen, geen geldverstrekker te vinden is die dergelijke klanten wil helpen. Minister De Jager wilde het mensen mogelijk maken om hun hypotheek over te sluiten, anders zouden zij vast komen te zitten aan hun huidige aanbieder.

Toch is dat dus nu precies wat lijkt te gebeuren.

Voor de NHG geldt hetzelfde. De minister heeft in het Algemeen Overleg van 15 juni 2011 aangegeven dat de GHF maar beperkt effect heeft omdat de meeste hypotheek onder NHG vallen. “Vrijwel alle starters vallen onder de kostengrens van de NHG, waardoor ze nauwelijks worden geraakt door de aanscherping van de GHF.” Bovendien vond hij de NHG “een goede invulling voor verantwoordde kredietverstrekking”. De minister ging er dus vanuit dat de NHG naast de GHF zou blijven bestaan. In theorie, want inmiddels is de GHF volgens aanbieders leidend.

Neem ook andere praktische problemen zoals de wijze waarop aanbieders omgaan met het meefinancieren van een restschuld (zou gewoon mogelijk moeten zijn) of het omzetten van een beleggingspolis binnen een bestaande hypotheek naar bijvoorbeeld een bankspaarproduct, omdat de klant meer zekerheid wil. Theoretisch mogelijk, praktisch moeilijk!

Het klantbelang zou met de nieuwe GHF moeten worden gediend, maar het lijkt erop dat aanbieders de GHF alleen gebruiken om hypotheek aan te bieden, waarbij zij zelf helemaal geen risico meer hoeven te lopen en dat kan ten koste gaan van het belang van de individuele klant. Deze risicoloze hypotheek hebben zelfs geen positief effect gehad op de prijs voor de consument, wat toch logisch zou zijn.

De OvFD roept aanbieders op om eens goed te kijken naar de praktische consequenties van hun beleid en dat beter af te stemmen op het klantbelang en datgene wat politiek is beloofd. Uw klanten verwachten praktisch werkbare oplossingen!

