



Postbus 4
4260 AA Wijk en Aalburg

T: +31(0)6-46273438
M: c.rosenbrand@ovfd.nl

www.OvFD.nl

Aan de Commissie Wonen en Rijksdienst
Per mail: cie.wr@tweedekamer.nl

Datum	: 9 april 2013	Contactpersoon	: mw. mr. J.C. Rosenbrand
E-mail	: c.rosenbrand@ovfd.nl	Telefoon	: 06 – 46 27 34 38

Geachte leden van de Commissie Wonen en Rijksdienst,

Op woensdag 10 april vindt het algemeen overleg 'Problematiek koopwoningmarkt' plaats. De Organisatie van Financiële Dienstverleners (OvFD) heeft onderstaand een aantal zaken geformuleerd die naar haar mening belangrijke problemen (gaan) vormen voor de koopwoningmarkt.

Gedragcode Hypothecaire Financieringen

Sinds augustus 2011 gelden de aangescherpte hypotheeknormen uit de Gedragcode Hypothecaire Financieringen (GHF). Hierdoor zijn in de praktijk aansluitingsproblemen tussen de GHF-normen en NHG-normen ontstaan. De banken houden nu primair vast aan de GHF, terwijl de minister van Financiën tijdens de behandeling van de nieuwe normen in 2010 en 2011 de Kamer steeds heeft verzekerd in de NHG een veilige norm te zien.

Verder heeft de minister aangegeven¹ dat de verscherpte normen enkele uitzonderingsmogelijkheden zouden kennen, waardoor de effecten van de nieuwe normen op de huizenmarkt en voor bepaalde kwetsbare groepen beperkt zouden zijn, zoals:

- Voor doorstromers: In theorie mag een eventuele restschuld worden meegefinancierd bij de aankoop van een nieuwe woning. In de praktijk wordt dit echter door aanbieders nooit geaccepteerd.
- Voor starters: In theorie blijven de voorwaarden voor NHG ongewijzigd. Starters kunnen vrijwel altijd met NHG financieren. In de praktijk houden de aanbieders primair vast aan de GHF-normen.
- Voor oversluiters: In theorie kan bij het oversluiten van een hypotheek een uitzondering worden gemaakt op de normen indien men in dezelfde woning blijft wonen. Op dit moment is er echter geen enkele geldverstrekker die op basis van deze uitzondering de hypotheek wil sluiten. Klanten komen daardoor vast te zitten bij hun huidige geldverstrekker, terwijl ze de mogelijkheid zouden moeten hebben om een nieuwe, goedkopere en/of betere hypotheek te sluiten.

¹ 17-05-2011 Reactie van de minister op nadere vragen van de leden van de Tweede Kamer over aanscherping van de normen voor hypothecaire kredietverlening (kamerstuk 29507, nr. 97)

- Ouderen; in theorie zijn opeethypotheek nog steeds mogelijk, maar ook dit is in de praktijk maar heel beperkt beschikbaar, terwijl het om een steeds grotere doelgroep gaat.

In al bovenstaande gevallen geldt dus dat de mogelijkheid in theorie wel bestaat, maar in de praktijk niet of nauwelijks wordt geboden en/of mogelijk gemaakt door aanbieders. Gevolg hiervan is dat de aangescherpte normen grote gevolgen hebben voor (kwetsbare groepen op) de woningmarkt.

Gevolgen Wet fiscale behandeling van de eigen woning

In de Wet fiscale behandeling van de eigen woning is overeen gekomen dat 'nieuwe leningen' vanaf 1 januari 2013 alleen voor aftrek in aanmerking komen als de lening ten minste annuïtair en volledig worden afgelost in 30 jaar. Tevens wordt de loan-to-value ratio vanaf 2013 in zes gelijke stappen verlaagd van 106% naar 100%.

Starters zijn cruciaal voor de doorstroming op de woningmarkt. Voorwaarde voor het goed functioneren van de woningmarkt is dat er voor starters voldoende financieringsmogelijkheden beschikbaar zijn. De gewijzigde wet heeft echter negatieve gevolgen voor koopstarters. De netto maandlasten van starters zijn flink gestegen, waarbij ze ook steeds vaker de 'kosten koper' zelf moeten betalen. De bereidheid om te kopen is hierdoor gedaald. Bovendien is de leencapaciteit van starters zo laag geworden, dat ze veelal in het geheel niet meer in aanmerking komen voor een hypotheek.

Het huidige beleid heeft de woningmarkt nog verder doen stagneren, met structureel een neerwaarts effect op de huizenprijzen. Meer bestaande hypotheek komen onder water te staan. De prognose is zelfs dat eind 2013 een kwart van alle huishoudens in Nederland met een koopwoning een hypotheek zal hebben die hoger is dan de waarde van de koopwoning². Het aantal huishoudens met een hypotheek die boven de marktwaarde van het huis ligt, zal eind 2013 zijn gestegen naar 800.000. Dat is een kwart van de totale markt.

Hypotheekconstructie uit het woonakkoord

Als OvFD waren we in eerste instantie blij dat de minister via de zogenaamde Blok-Hypotheek in ieder geval een alternatief bood voor de volledig af te lossen annuïteitenhypotheek. Echter, we zijn inmiddels meer over deze hypotheekconstructie te weten gekomen via het beleidsbesluit van de minister en de reactie d.d. 11 maart 2013 van de minister op kamervragen van kamerlid Jansen (SP). De OvFD maakt hieruit op dat de nieuwe hypotheekconstructie uit het woonakkoord absoluut geen oplossing is om te komen tot lagere maandlasten voor starters en meer flexibiliteit. Hierdoor zal de woningmarkt dus ook niet de beoogde stimulans krijgen.

Banken lijken niet geïnteresseerd om deze hypotheekconstructie ook daadwerkelijk aan te bieden. Het is nu – in april 2013 – nog steeds onduidelijk of er producten worden ontwikkeld en tegen welke rente die producten dan op de markt komen. In rekenvoorbeelden gaat de minister bij een vergelijking tussen de volledige annuïteiten lening en de nieuwe gemengde lening uit van hetzelfde rentepercentage voor beiden soorten leningen, maar het is logischer dat het nieuwe product duurder zal blijken te zijn, waardoor het verschil in maandlasten aanzienlijk minder positief zal uitvallen of misschien zelfs geheel zal verdampen.

De wijze waarop deze hypotheekconstructie is samengesteld is mede ingegeven door het feit dat dan geen wetswijziging nodig is waardoor de woningmarkt weer een jaar in onzekerheid moet leven. Maar zekerheid is in het tweede kwartaal van 2013 nog ver te zoeken. Nog steeds is onduidelijk hoe de hypotheekregels er concreet uitzien en of er snel nieuwe, concrete en aantrekkelijke mogelijkheden voor starters komen. Aspirant-kopers wachten af, waardoor de startersmarkt

² ING Kwartaalmonitor Woningmarkt

inmiddels volledig is gestagneerd.

Negatieve gevolgen voor huiseigenaren met een bestaande hypotheek

Voor bestaande leningen geldt op grond van de Wet fiscale behandeling eigen woning een eerbiedigende werking. In theorie is het voor bestaande hypotheekhouders vanaf 1 januari 2013 mogelijk om met behoud van de hypotheekrenteaftrek over te stappen naar een andere geldverstrekker, maar wij verwachten dat huiseigenaren met een bestaande hypotheek in de praktijk vast komen te zitten bij de huidige geldverstrekker.

De bestaande producten zijn vanaf 2013 tenslotte alleen nog maar relevant voor de groep huiseigenaren met een bestaande hypotheek. Een groep die tot 1 januari 2044 steeds kleiner wordt. Een groep die voor aanbieders niet interessant zal zijn, alleen maar lastig en duur. De dan nog bestaande producten worden niet geïnnoveerd, de administratieve lasten/kosten voor die producten zullen stijgen met als gevolg dat huiseigenaren met een bestaande hypotheek na afloop van de rentevastperiode alleen nog maar kunnen kiezen voor andere gedateerde, dure producten. Het is zelfs maar de vraag of er dan überhaupt nog een keuze mogelijkheid is voor andere producten. Het zal voor aanbieders namelijk niet aantrekkelijk zijn om klanten over te sluiten met een 'oud regime hypotheek'. In de GHF zijn in theorie tenslotte ook allerlei uitzonderingen mogelijk, die aanbieders in de praktijk niet bieden. Het is dus heel goed mogelijk dat miljoenen huiseigenaren met een bestaande hypotheek nu voorgoed vastzitten bij hun huidige geldverstrekker.

Conclusie


Een belangrijk deel van de problemen vloeit voort uit – een (te strikte) interpretatie van – de hypotheekregels. Onderdeel van de oplossing is dan ook een aanpassing en/of verbetering van de hypotheeknormen. Wij verzoeken u derhalve bij het kabinet hierop aan te dringen.

Met vriendelijke groet,

Organisatie van Financiële Dienstverleners (OvFD)



C.W. Dijkhof
Voorzitter



mw. mr. J.C. Rosenbrand
Directeur