



Postbus 4  
4260 AA Wijk en Aalburg

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

[www.OvFD.nl](http://www.OvFD.nl)

Aan : Commissie Wonen en Rijksdienst  
Per mail : [cie.wr@tweedekamer.nl](mailto:cie.wr@tweedekamer.nl)

Datum : 3 mei 2013  
E-mail : [c.rosenbrand@ovfd.nl](mailto:c.rosenbrand@ovfd.nl)  
Contactpersoon : mw. mr. J.C. Rosenbrand  
Telefoon : 06 – 46 27 34 38

Geachte leden van de commissie Wonen en Rijksdienst,

Op donderdag 9 mei a.s. dienen de feitelijke vragen inzake het Rapport van het Parlementair onderzoek “Huizenprijzen” worden ingebracht. De OvFD geeft hiervoor graag de volgende suggesties:

1. Kunt u aangeven of het mogelijk is om te komen tot een – al dan niet tijdelijke - verantwoorde verruiming van de kredietmogelijkheden? De commissie stelt in het rapport tenslotte, dat dit in tijden van prijsdaling een optie zou moeten zijn. In hoeverre kan het Canadese model in deze als voorbeeld voor Nederland dienen?
2. Kunt u aangeven of het mogelijk is om de Loan-to-Value ratio – al dan niet tijdelijk – te bevrozen op 105% van de waarde van de woning in plaats van deze af te bouwen tot 100%? Het gaat dan niet om een echte verruiming van de kredietmogelijkheden, maar om het handhaven van de status quo totdat de woningmarkt weer aantrekt.
3. Kunt u aangeven of het mogelijk is om – al dan niet tijdelijk – de normen uit de Gedragscode Hypothecaire Financieringen van augustus 2011 (GHF) van toepassing te verklaren voor (nieuwe) hypotheeken?  
In augustus 2011 zijn de normen voor hypotheekverstrekking aangescherpt via deze GHF, namelijk:
  - maximale hypotheekverstrekking tot 106% van de waarde van de woning
  - hypotheeken mogen maximaal 50% aflossingsvrij zijn

Starters moeten nu 100% aflossen, maar zouden hierdoor op basis van de GHF verantwoord 50% aflossingsvrij kunnen afsluiten. Een logische en betere optie dan de complexe financieringsconstructie uit het Woonakkoord, de zogenoemde Blok-hypotheek, die aanbieders naar alle waarschijnlijkheid niet zullen gaan aanbieden.

4. Is het naar uw mening een optie om aanbieders te verplichten c.q. te stimuleren om de uitzonderingen op de aangescherpte hypotheeknormen in de GHF ook daadwerkelijk in de praktijk te bieden? Zo niet, op welke andere wijze kunt u bewerkstelligen dat de hypotheeknormen minder star worden geïnterpreteerd?  
In de GHF zijn namelijk een aantal uitzonderingen op de aangescherpte LTI- en LTV-normen opgenomen om de effecten van deze nieuwe normen op de huizenmarkt te beperken en op deze

wijze kwetsbare groepen zoals starters, ouderen, doorstromers en oversluiters te beschermen. Deze uitzonderingsmogelijkheden zijn na overleg met de AFM opgesteld en bestaan o.a. uit:

- een restschuld mag worden meegefinancierd bij een volgende woning;
- bij oversluiten van een hypotheek kan een uitzondering worden gemaakt, als men in dezelfde woning blijft wonen en de nieuwe hypothecaire financiering niet hoger is dan de af te lossen hypothecaire financiering, vermeerderd met notaris- en taxatiekosten, eventuele oversluitkosten of een door de consument aan een bemiddelaar betaalde vergoeding ter zake van die financiering en een eventueel verschuldigde vergoeding wegens vervroegde aflossing.
- Een afgebakende explain voor maatwerksituaties; een kwalitatieve explain, waarvan na overleg met de AFM is bepaald dat die aan een aantal eisen moet voldoen.

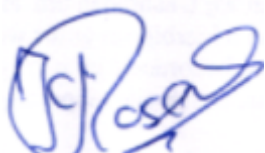
In theorie zijn op de GHF dus uitzonderingen mogelijk. Feit is echter dat aanbieders deze mogelijkheden in de praktijk vaak niet bieden. Hierdoor zijn de effecten van de aangescherpte hypotheeknormen op de huizenmarkt groot en worden de kwetsbare groepen ook niet beschermd. Doorstromers kunnen een eventuele restschuld niet meefinancieren bij de aankoop van een nieuwe woning en oversluiters komen vast te zitten bij hun huidige aanbieder.

5. Kunt u aanbieders verplichten c.q. stimuleren om de ruimere NHG-norm te hanteren voor woningen die onder NHG gefinancierd worden? Zo niet, op welke andere wijze kunt u bewerkstelligen dat de ruimere, verantwoorde NHG-norm toch mogelijk blijft?  
De aanscherping van de hypotheeknormen in de GHF zou niet van invloed zijn op de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). De NHG staat tenslotte voor veilig en verantwoord lenen. Starters zouden derhalve vrijwel altijd met NHG kunnen financieren en op deze manier beschermd worden. Aanbieders hebben in de praktijk echter de normen uit de GHF leidend verklaart, waardoor de leencapaciteit - ook indien NHG van toepassing is - wordt beperkt tot de strikte GHF-norm.
6. Kunt u aangeven of het niet mogelijk zou moeten zijn om de aflossing te spreiden over een langere periode dan 30 jaar? Mensen blijven tenslotte langer werken, waardoor spreiding over een langere periode logisch en verantwoord is, met als gevolg lagere maandlasten voor nieuwe hypotheek.
7. Kunt u aangeven of u vindt dat naast consumentenorganisaties en hypotheekverstrekkers ook hypotheekadviseurs, die tenslotte rechtstreeks (advies)contact hebben met de consument, betrokken moeten worden bij het versterken van de kennispositie van de consument.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Indien u vragen heeft zijn wij uiteraard graag bereid tot een toelichting.

Met vriendelijke groet,

Organisatie van Financiële Dienstverleners (OvFD)



mw. mr. J.C. Rosenbrand  
Directeur