



Postbus 4
4260 AA Wijk en Aalburg

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

www.OvFD.nl

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

Datum : 19 juni 2013
E-mail : 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 20 juni a.s. vindt naar aanleiding van het Rapport van de Tijdelijke commissie Huizenprijzen in de Tweede Kamer een debat met de commissie plaats. Als OvFD onderschrijven wij het standpunt van de Commissie, dat in tijden van prijsdaling een verantwoorde verruiming van de kredietmogelijkheden tot de mogelijkheden zou moeten behoren. In dit kader is het wellicht een goede optie om de Loan-to-Value ratio – al dan niet tijdelijk – te bevriezen op 105% van de waarde van de woning in plaats van deze af te bouwen tot 100%. Het gaat dan zelfs niet om een echte verruiming van de kredietmogelijkheden, maar om het handhaven van de status quo totdat de woningmarkt weer aantrekt.

Misschien is zelfs een echte verruiming van de kredietmogelijkheden zelfs niet nodig als aanbieders gewoon de uitzonderingen op de aangescherpte kredietnormen, die in de regelgeving zijn opgenomen om de woningmarkt te beschermen, in de praktijk toepassen. Een groot knelpunt is namelijk dat aanbieders deze theoretische mogelijkheden weigeren te benutten. Ook de staatsbanken niet, terwijl je toch zou verwachten dat de minister daar verantwoordelijkheid voor neemt. Het gaat dan om het volgende:

1. De aanscherping van de hypotheeknormen in de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF) – nu opgenomen in de regeling hypothecair krediet van 12 december 2012 - zou niet van invloed zijn op de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Starters zouden hierdoor beschermd worden want die zouden dan – ondanks de aangescherpte hypotheeknormen – een hypotheek kunnen krijgen op grond van de wat soepelere normen uit de NHG. Aanbieders hebben in de praktijk echter de normen uit de GHF leidend verklaard, waardoor de leencapaciteit - ook indien NHG van toepassing is - wordt beperkt tot de strikte GHF-norm. Aanbieders zouden derhalve ook moeten worden gestimuleerd om de ruimere NHG-normen te hanteren voor woningen die onder NHG worden gefinancierd.
2. Ook zijn in de GHF uitzonderingen op de aangescherpte LTI- en LTV-normen opgenomen om de effecten van deze aanscherping op de woningmarkt te beperken en 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.

3. In zijn brief van 17 juni 2013 geeft de minister aan dat er voor zzp'ers en flexwerkers in de regeling hypotheckair krediet ruimte is gecreëerd om toch een hypotheek te kunnen krijgen en dat hypotheekverstrekkers op de hoogte zijn van de mogelijkheden binnen de huidige regelgeving. De minister geeft echter ook aan dat het aan de hypotheekverstrekkers is om te beoordelen wanneer er gebruik wordt gemaakt van deze mogelijkheden. Ook hier is het gevolg dat zzp'ers en flexwerkers – ondanks de theoretische mogelijkheden – geen hypotheckair krediet krijgen. Alleen in hele uitzonderlijke gevallen.

De effecten van de aangescherpte hypotheeknormen op de huizenmarkt zijn groot; starters kunnen niet op grond van de NHG-normen financieren, doorstromers kunnen een eventuele restschuld niet meefinancieren bij de aankoop van een nieuwe woning, oversluiters komen vast te zitten bij hun huidige aanbieder en zzp'ers en flexwerkers hebben amper kredietmogelijkheden. Uitzonderingsmogelijkheden die de minister juist heeft gecreëerd om die kwetsbare groepen te beschermen worden door aanbieders in de praktijk niet geboden. Hier moet gewoon meer politieke druk op worden gezet.

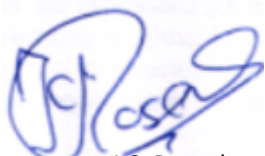
Hetzelfde geldt feitelijk voor de zogenaamde Blok-hypotheek. De minister heeft een theoretische, ingewikkelde financieringsconstructie bedacht, die in de praktijk niet kan worden geboden omdat het te complex en duur is. De markt is er echter wel dringend bij gebaat dat er reële mogelijkheden worden gecreëerd om een hypotheek gedeeltelijk aflossingsvrij af te sluiten. Een andere optie is 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.

Tot slot vinden wij dat naast consumentenorganisaties en hypotheekverstrekkers ook hypotheekadviseurs, die 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