



## POLITIEK DEBAT OVER HYPOTHEEKVERSTREKKING

De minister heeft eind mei [een brief](#) naar de Tweede Kamer gestuurd waarin hij ingaat op een aantal onderwerpen met betrekking tot hypotheekleningen, aflossingsvrije hypotheekleningen, de risico-opslag bij hypotheekleningen, het renteverval tussen de diverse hypotheekleningen, rentemiddelen en de advieskosten. Dit laatste naar aanleiding van [een artikel](#) in de Geldgids, waarin wordt aangegeven dat hypotheekbezitters veel te vaak door de geldgevers worden doorgestuurd naar de financieel adviseur bij 'kleine aanpassingen'.

De OvFD heeft inzake de advieskosten uitgebreid gesproken met het ministerie van Wonen en wij hebben daarmee ook input geleverd aan deze brief. Gisteren heeft in de Tweede Kamer het Algemeen Overleg over deze brief plaatsgevonden. De OvFD heeft voorafgaand aan dit overleg een brief naar de Tweede Kamer gestuurd waarin wij aangeven dat wij, ondanks het feit dat het herstel op de woningmarkt zich overtuigend doorzet, toch een paar belangrijke zorgpunten hebben, namelijk:

- Het wordt voor starters steeds moeilijker een huis te kopen, zeker als er ook nog sprake is van een studieschuld
- Lagere woonlasten bij koop; maar een hypotheek is onmogelijk;
- Maatwerk is in de praktijk (nog steeds) niet of nauwelijks mogelijk;
- Tienduizenden hypotheekgevangenen.

### Starters

Het wordt voor starters - gezien de steeds lagere LTV-norm en de jaarlijkse aanscherping van de inkomensnormen (LTI) - steeds moeilijker om een huis te kunnen kopen. Vanwege de lagere LTV moet teveel eigen geld worden ingebracht, terwijl starters niet of nauwelijks de kans hebben gekregen om voor dit doel te sparen. Voor een huis van € 200.000 moet vanaf 2018 ongeveer € 12.000 aan spaargeld beschikbaar zijn (in 2016 € 8.000). Voor net afgestudeerden met een studieschuld is het helemaal onmogelijk om een huis te kopen. Het is jammer dat daarbij voor wat betreft de inkomensnormen uitsluitend wordt gekeken naar het huidige salaris en niet naar de toekomstverwachtingen. Via maatwerk zou dit mogelijk moeten zijn, maar dat is in de praktijk bijna onmogelijk. Deze starters kunnen dus ook niet profiteren van de huidige lage hypotheekrente. Extra schrijnend is daarbij dat het huren van een sociale huurwoning vaak niet mogelijk is door een te hoog salaris of de lange wachtlijsten en huren binnen de vrije sector inmiddels flink duurder is dan kopen.

### Lagere woonlasten bij koop; maar een hypotheek is onmogelijk

Veel huurders willen een huis kopen omdat huren duurder is en jaarlijks flink wordt verhoogd. Ze zijn op zoek naar stabielere en beter betaalbare woonlasten. Als adviseurs hebben wij dagelijks te maken met mensen die een huis willen kopen, nu een hoge - en jaarlijks stijgende - huur betalen en geen hypotheek tegen (veel) lagere maandlasten kunnen krijgen.

### Tienduizenden hypotheekgevangenen

In de praktijk worden wij ook geconfronteerd met hypotheekgevangenen zoals woningeigenaren met een bestaande hypotheek die hun hypotheek tegen een lagere rente willen oversluiten (zonder te verhuizen), maar dat niet kunnen omdat ze aan de strengere inkomensnormen (LTI) moeten voldoen. Hieronder bevinden zich ook klanten van niet meer actieve geldverstrekkers, die daardoor aan het einde van de rentevastperiode veel hogere verlengingsrentes moeten accepteren. De minister geeft aan dat hij het beeld niet herkent en volgens hem zou oversluiten gewoon mogelijk moeten zijn tegen de oude leennormen. De wettelijke explainmogelijkheden bestaan inderdaad, maar in de praktijk worden ze door aanbieders niet of nauwelijks toegepast. Feit is dat al deze mensen nu dus gevangen zitten in hun huidige, dure hypotheek. We zien ook huiseigenaren met een bestaande hypotheek die een kleiner huis willen kopen tegen een lagere hypotheek dan ze nu hebben en dat ook niet kunnen op grond van de strengere LTI-norm. De vreemde situatie ontstaat dan dat ze op basis van de wettelijke uitzondering de huidige, hogere hypotheek wel mogen oversluiten zonder te verhuizen, maar bij verhuizing naar een goedkopere woning geen lagere hypotheek mogen afsluiten. Deze mensen besluiten dus om niet te verhuizen of de bestaande hoge hypotheek met hoge rente maar mee te nemen naar de nieuwe woning. Ze blijven daardoor soms meer dan het dubbele betalen omdat ze geen hypotheek kunnen krijgen voor een goedkopere woning. Onbegrijpelijk en niet uitlegbaar!

### Algemeen Overleg

Het Algemeen Overleg Hypotheekverstrekking heeft gisteren plaats gevonden in aanwezigheid van zowel de minister van Financiën als de minister van Wonen. Informatie uit onze brief was door diverse kamerleden overgenomen. Tendens is toch wel dat de kamerleden vinden dat de normen zijn doorgeschoten. Ze zijn ook heel kritisch op het feit dat maatwerk amper mogelijk is en ze hebben beide ministers daarop indringend ondervraagd. De ministers hebben aangegeven het beeld te herkennen dat maatwerk niet mogelijk is, maar ook niet direct voor ogen te hebben hoe ze dit dan handen en voeten kunnen geven. Ze erkennen dat het onwenselijk is dat senioren niets met de waarde van hun huis kunnen doen en dat het niet uitlegbaar is dat mensen geen lagere hypotheek kunnen afsluiten, maar ze weten dus niet goed hoe ze dit kunnen aanpakken. De beide ministers roepen daarom op om concrete praktijkvoorbeelden door te geven zodat ze de problemen kunnen inventariseren. Een paar Kamerleden hebben daarop voorgesteld om een generieke regeling te treffen voor bepaalde groepen zoals senioren en mensen die een lagere hypotheek willen afsluiten en die op te nemen in de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet. Minister Blok is hier geen voorstander van en wil eerst inventariseren hoe groot het probleem is en dan komt hij er in oktober op terug.

Duidelijk is ook dat de MCD half juli in werking zal treden. Het besluit ligt volgens de minister klaar, maar moet alleen nog ondertekend worden.

### Oproep praktijkvoorbeelden

Hierbij daarom een oproep om relevante praktijkvoorbeelden naar ons toe te sturen [c.rosenbrand@ovfd.nl](mailto:c.rosenbrand@ovfd.nl), zodat we die middels een position paper kunnen indienen bij het Ministerie van Financiën en het Ministerie van Wonen. We moeten duidelijk aantonen dat de strikte kredietnormen voor groepen huizenbezitters onwenselijke en onterechte gevolgen hebben!



© 2015 OvFD Alle rechten voorbehouden

U ontvangt deze e-mail omdat u lid bent van de OvFD. Indien u geen prijs meer stelt op het ontvangen van informatie van de OvFD kunt u zich eenvoudig [uitschrijven](#). Ook kunt u uw e-mailadres [wijzigen](#)

### Contact:

Postbus 4  
4260 AA Wijk en Aalburg  
T: 06-46273438  
M: [info@ovfd.nl](mailto:info@ovfd.nl)

