



Postbus 4
4260 AA Wijk en Aalburg

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

www.OvFD.nl

Aan : Ministerie van Wonen & Rijksdienst
www.internetconsultatie.nl

Datum : 21 september 2016 Contactpersoon : mw. mr. J.C. Rosenbrand
E-mail : c.rosenbrand@ovfd.nl Telefoon : 06 – 46 27 34 38

Geachte heer, mevrouw

Wij maken graag gebruik van de mogelijkheid om te reageren op de consultatie van de Regeling Hypothecair Krediet 2017. In dit kader willen wij ook aandacht vragen voor een paar andere belangrijke zorgpunten met betrekking tot hypotheekverstrekking.

- **Consultatie Regeling Hypothecair Krediet 2017**

Wij zijn blij dat de leennormen voor tweeverdieners worden verruimd aangezien hen dit – mede gezien onze onderstaande zorgpunten – meer mogelijkheden biedt om een huis te kopen. Wij kunnen nog niet reageren op de inkomenscriteria, aangezien die nog niet openbaar zijn. Het streven om de inkomensnormen stabiel te maken ondersteunen wij van harte, aangezien de fluctuaties de afgelopen jaren in de praktijk nog wel eens onverklaarbare situaties voor wat betreft de leencapaciteit opleverden richting de consument.

- **Belangrijke zorgpunten hypotheekverstrekking**

De OvFD wil graag hierbij uw aandacht vragen voor een paar andere belangrijke zorgpunten in het kader van hypotheekverstrekking, 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

Wij zijn blij met de moties die tijdens het VAO Hypotheekverstrekking zijn aangenomen. Wij hopen dat de minister op basis van deze moties onderstaande knelpunten bij hypotheekverstrekking oplost. In de praktijk worden wij inderdaad 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 dus dat al deze mensen nu dus gevangen zitten in hun huidige, dure hypotheek.

We zien ook mensen 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. Deze klanten blijven daardoor soms meer dan het dubbele betalen omdat ze geen hypotheek kunnen krijgen voor een goedkopere woning. Onbegrijpelijk en niet uitlegbaar!

De minister gaat naar aanleiding van de aangenomen moties in overleg met de markt over de interpretatie van de verschillende regels voor hypotheekverstrekking. Een hele goede zaak en de OvFD is graag bereid hieraan een bijdrage te leveren.

Indien u vragen of opmerkingen heeft zijn wij uiteraard graag bereid tot een toelichting.

Met vriendelijke groet,

Organisatie van Financiële Dienstverleners (OvFD)



mw. mr. J.C. Rosenbrand
Directeur