



fidiN
federatie financiële intermediaire
dienstverlening in Nederland

Persbericht

Amersfoort, 22 april 2010

FIDIN en OvFD willen integrale aanpak problematiek woningmarkt

- Geïsoleerde maatregelen niet in belang van de consument
- Kamer verwijst terecht deel voorstellen naar prullenbak
- FIDIN en OvFD alert op pseudowetgeving
- Nieuw kabinet moet integraal woningmarktproblematiek aanpakken

FIDIN en OvFD hebben kennisgenomen van de maatregelen van de AFM over overkreditering bij hypotheek. Hoewel een aantal voorgestelde verbeterpunten uit de consultatieronde zijn overgenomen, blijven FIDIN en OvFD uiterst kritisch over de voorgestelde maatregelen. Ook vinden FIDIN en OvFD dat de aanpak van overkreditering niet geïsoleerd maar coherent, in samenhang met de totale woningmarktproblematiek, moet worden aangepakt. Een nieuw kabinet moet daarin het voortouw nemen, ter bevordering van de woningmarkt en de positie van de (toekomstig) huiseigenaar.

FIDIN en OvFD zijn voorstander van verantwoorde hypotheekverstrekking aan consumenten, maar zij plaatsten wel ernstige kanttekeningen bij de differentiatie van kopersgroepen. Vooral jonge gezinnen die groter willen gaan wonen, worden beperkt in hun keuze. Dit greep te ver in de beslissingsvrijheid van de consument en was zwaar betuttelend. Onder druk van de Tweede Kamer heeft demissionair minister van Financiën De Jager, dit deel van het voorstel inmiddels ingetrokken.

De AFM stelt zich op het standpunt dat zij met haar voorstellen slechts een invulling aan de te handhaven norm geeft, waarvoor een wettelijk kader niet is vereist. Nu de Kamer het plan op delen naar de prullenbak heeft verwezen, zal moeten blijken in hoeverre de AFM haar voorstellen wil doorvoeren. Mocht dit integraal zijn, dan handelt de AFM tegen de wens van de kamer en is er sprake van pseudo-wetgeving.

FIDIN en OvFD zijn tevreden dat een financiering tot meer dan 100% nu wel mogelijk blijft en dat de aanvankelijk op twee jaar geldende overgangstermijn nu -mede conform ons advies - voor onbepaalde tijd geldt. Negatief zijn FIDIN en OvFD over de verplichte vervroegde aflossing van 12 procent in zeven jaar. Dit jaagt vooral jonge gezinnen c.q. starters op hoge lasten, waardoor zij wederom in hun keuzevrijheid worden beknót.

AFM erkent invloed op woningmarkt

Volgens de AFM kunnen de netto maandlasten met maximaal de helft toenemen, als in de eerste zeven jaar volledige aflossing dient plaats te vinden. De AFM erkent dat de extra aflossing een effect

zal hebben op het koopgedrag van deze huishoudens en dat een deel hierdoor op zoek zal gaan naar een (iets) goedkopere woning of mogelijk zelfs af zal zien van een koop op dit moment. Gezien het feit dat de woningmarkt nu langzaam lijkt aan te trekken juist doordat starters nu een huis kopen, vinden wij deze maatregel te verstrekkend.

Nieuwe normen

FIDIN en de OvFD vinden dat de AFM voorzichtig moet zijn met nieuwe normen die het marktgedrag negatief kunnen beïnvloeden. De AFM stelt echter dat het voor haar geen optie kan zijn om ter wille van de marktomstandigheden de ogen te sluiten voor risico's die consumenten lopen bij hypothecaire kredietverlening. FIDIN en OvFD vinden dat de AFM de nieuwe normen, met een grote invloed op het huidige woningbezit en daarmee op de hele economie, alleen zou mogen introduceren na een marktbrede en gedetailleerde impactberekening en als onderdeel van een volledig en sluitend pakket maatregelen voor de woningmarkt.

Woonlastbeschermers

FIDIN en OvFD betreuren het dat de AFM qua financiering geen rekening houdt met eventuele verzekeringen die het risico op restschuld kunnen verminderen. In haar onderzoek naar hypotheekadvies in 2008, gaf de AFM nog aan dat adviseurs soms te weinig aandacht schenken aan dergelijke producten bij het hypotheekadvies. Ook nu erkent de AFM dat dergelijke verzekeringen het risico van een eventuele restschuld kunnen beperken waardoor een hypothecaire financiering van meer dan 100% LTV kan worden gerechtvaardigd. Maar de AFM stelt ook dat zij voornamelijk geen verzekeringen in de markt heeft gezien die het risico van terugval in inkomen afdoende afdekken. FIDIN en OvFD vinden dat er wel degelijk goede producten bestaan, maar vinden ook dat de branche dan wel de mogelijkheid moet krijgen om meer producten te ontwikkelen die aan de gestelde eisen van de AFM voldoen.

Vrij vermogen

FIDIN en OvFD constateren een verbetering ten opzichte van het aanvankelijke voorstel, nu mag het toetsinkomen van de aanvrager worden vermeerderd met 3% rendement over het vermogen waarover de aanvrager vrij beschikt. In het oude voorstel zou het vrij beschikbare vermogen in onderpand moeten worden gegeven.

Het spaargeld blijft nu voor de consument vrij opvraagbaar. Helaas heeft de AFM geen antwoord gegeven op de vraag van FIDIN en de OvFD in hoeverre levens- of beleggingsverzekeringen die al een bepaalde waarde hebben bereikt, ook tot het toetsinkomen mogen worden gerekend.

Uitzonderingen

Als geldige 'explain' (een uitzondering op de verhouding lening/inkomen (LTI)) noemt de AFM een werkgever die aangeeft dat een gegarandeerde salarisstijging binnen zes maanden zal plaatsvinden. Doet de werkgever dit middels een intentieverklaring of overzichten van salarisschalen, dan voldoet dit niet. FIDIN en de OvFD vinden dit betuttelend en onnodig lastenverzwarend.

Rentevastperiode en verhuizing

FIDIN en de OvFD zijn tevreden met het feit dat het nu ook mogelijk is om over te sluiten tijdens de rentevastperiode en niet alleen na het einde van de rentevastperiode. Hierdoor kunnen consumenten in ieder geval overstappen naar een gunstigere geldverstrekker. De eis is echter wel dat de consument dan niet verhuist. Onduidelijk is waarom de consument niet ook mag verhuizen tijdens of na afloop van de rentevastperiode, zolang de hypotheek maar gelijk blijft. Hiermee wordt de doorstroming in de woningmarkt beperkt, terwijl het voor de consument qua hypotheek of zijn betalingsrisico niets uitmaakt.

Conclusies

De beoogde maatregelen veroorzaken onrust op de toch al moeizame woningmarkt. De beperking van de individuele vrijheden en beslissingsmogelijkheden van de consument/aspirant-woningkoper zullen naar onze mening de aspirant-woningkoper nog onzekerder maken. Dit komt bovenop de onrust als gevolg van de discussie over de hypotheekrenteaftrek. FIDIN en OvFD vinden het daarom nu niet het juiste moment om deze voorstellen door een demissionaire minister wettelijk te laten verankeren.

Beide brancheorganisaties bepleiten daarom een integrale aanpak van de woningmarkt, inclusief onder meer de leencapaciteit en de hypotheekrenteaftrek, en zijn tegenstander van het nemen van afzonderlijke maatregelen, die elkaar en de huizenmarkt zeer beïnvloeden.

Deze coherente aanpak zou inzet van een volgend kabinet moeten zijn: de consument moet weten waar hij aan toe is.

De voorstellen van de AFM grijpen ver in in de individuele beslissingsvrijheid van de consument.

FIDIN en OvFD vinden dat er in grote mate ook een eigen verantwoordelijkheid bij de consument ligt. Tegelijkertijd onderkennen FIDIN en OvFD dat financieel analfabetisme bij grote groepen consumenten op de loer ligt en daarom zetten zij zich in voor meer financiële deskundigheid. Dit doen zij onder meer door te participeren in CentiQ. Daarnaast spelen de adviseurs van de bij FIDIN en OvFD aangesloten verenigingen een belangrijke rol in voorlichting en advies over de financiële mogelijkheden en onmogelijkheden van de consument.

Noot voor redactie (niet voor publicatie):

voor meer informatie over dit persbericht kunt u terecht bij communicatie FIDIN,
Rienk Andriessen, woordvoerder: 033 - 464 3 464