



Aan de Nederlandse Mededingingsautoriteit
T.a.v. de voorzitter van de Raad van Bestuur mr. C.A. Fonteijn
Postbus 16326
2500 BH DEN HAAG

Postbus 735
3800 AS Amersfoort
Displayweg 1
3821 BT Amersfoort
tel 033 450 77 50
www.eigenhuis.nl

handelsregister 40.50.60.58
ING 2665588
ABN-Amro nr 55.30.41.010
BTW NL0036.83.436.B01

Datum	Kenmerk	Onderwerp
3 augustus 2011	2011927	Gedragscode Hypothecaire Financieringen

Contactpersoon	Doorkiesnummer	Pagina
Michel Ligtle	(033) 450 76 59	1/3

Geachte heer Fonteijn,

Er is flinke onrust ontstaan over de verschillende normen voor hypotheekverstrekking die per 1 augustus jongstleden gelden. De nieuwe normen voor hypotheekverstrekking, de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF) van de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) en het Verbond van Verzekeraars, zijn strikter dan de bestaande normen die voor hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) gelden. Hoewel minister De Jager tijdens de parlementaire behandeling heeft aangegeven dat banken kunnen kiezen welke normen zij hanteren, hebben alle geldverstrekkers besloten de strengere GHF-normen te volgen.

Aegon gaf in eerste instantie als enige geldverstrekker aan de bestaande NHG-normen te blijven volgen. Nadat wij daarover melding maakten in de pers heeft Aegon ons benaderd met de mededelingen dat de geldverstrekker haar automatiseringssystemen aanpast en dat ook zij met onmiddellijke ingang de strengere GHF-normen toepast. Vereniging Eigen Huis kan zich niet aan de indruk onttrekken dat Aegon onder druk van de andere geldverstrekkers en het Verbond van Verzekeraars haar beleid heeft gewijzigd. Te meer omdat Aegon in juli 2011 diverse malen heeft aangegeven ervoor te kiezen om de GHF-normen niet toe te passen op NHG leningen. De contacten hierover met het Verbond van Verzekeraars heeft Aegon ook zelf in de pers toegegeven (NRC d.d. 3 augustus 2011).

De vereniging vindt het een hoogst ongelukkige situatie dat de geldverstrekkers nu zonder uitzondering de strengere GHF-normen toepassen op NHG hypotheek en verzoekt u om na te gaan of er sprake is van een ongeoorloofde inperking van de mededinging.

Toelichting

De aanpassing van de gedragscode vindt zijn oorsprong in het consultatiedocument 'Toetskader Hypothecaire Kredietverlening' dat eind 2009



Datum	Kenmerk	Onderwerp	Pagina
3 augustus 2011	2011927	Gedragscode Hypothecaire Financieringen	2/3

werd gepresenteerd door de Autoriteit Financiële Markten (AFM). In dit document was een voorstel opgenomen om de top van de hypotheek, het hypotheekdeel boven de marktwaarde van de woning, in 5 tot 7 jaar af te lossen. Deze aflossingsverplichting zou alleen van toepassing zijn op hypotheekleningen zonder Nationale Hypotheek Garantie. In de oorspronkelijke opzet waren de strengere aflossingsnormen nadrukkelijk niet van toepassing op NHG-hypotheekleningen. De vereniging vindt het niet logisch dat de GHF-normen, het alternatief van banken en verzekeraars, wel worden toegepast op zowel hypotheekleningen met als zonder NHG. Te meer, daar minister De Jager herhaaldelijk heeft aangegeven dat banken op dit punt een vrij beleid mogen voeren.

Het verschil tussen de GHF- en NHG-normen spitst zich toe op het maximum van de lening en het meefinancieren van de kosten voor onderhoud en verbetering van de woning. De nieuwe normen van de NVB beperken de maximale hypotheek tot 104% van de waarde van de woning vermeerderd met overdrachtsbelasting, terwijl de NHG-normen tot maximaal tot 108% van de waarde van de woning gaan. De kosten voor het opknappen van de woning (achterstallig onderhoud, verbouwing en verbetering) kunnen onder de NHG volledig meegefinancierd worden, terwijl dat onder de nieuwe GHF-normen alleen mogelijk is voor het bedrag waarmee de woning in waarde toeneemt als gevolg van de werkzaamheden.

Door de striktere GHF-normen ook toe te passen voor NHG-hypotheekleningen wordt het voor kopers zonder eigen geld onmogelijk om de bijkomende kosten en de kosten van het opknappen of verbouwen volledig mee te financieren in de hypotheek. Hierdoor zullen vooral starters en lagere inkomens zonder eigen geld moeten afzien van de koop of moeten ze een alternatieve financiering zien te vinden. Het gevaar dreigt daardoor ook dat het gat in de financiering wordt opgevuld met duurdere en meer risicovolle kredieten.

Oproep geldverstrekkers

De vereniging heeft alle hypotheekverstrekkers opgeroepen om voor hypotheekleningen die onder Nationale Hypotheek Garantie vallen de bestaande NHG-normen toe te passen. Zoals ze tot op heden eigenlijk altijd gedaan hebben. Dit is niet alleen in het belang van hun klanten die op goede gronden verantwoord willen kopen, maar ook van groot belang voor de het functioneren van de woningmarkt.

De NHG staat voor veilig en verantwoord lenen. De normen die daarvoor worden gebruikt, worden uiterst zorgvuldig opgesteld, onder andere met hulp van het Nibud dat voor alle huishoudens ieder jaar opnieuw berekend wat verantwoord is om maximaal te lenen. De NHG als instituut geniet daarom veel steun en vertrouwen op de woningmarkt. In noodsituaties biedt de NHG zowel de koper als de hypotheekverstrekker de garantie dat een eventuele restschuld geheel of grotendeels is afgedekt.



Datum	Kenmerk	Onderwerp	Pagina
3 augustus 2011	2011927	Gedragscode Hypothecaire Financieringen	3/3

Vereniging Eigen Huis merkt hierbij op dat het in het kader van het waardebehoud van de woning en het kwaliteitsbehoud van woningen in het algemeen, van belang is dat bij de aankoop van woningen voldoende geïnvesteerd kan worden in verbouwing en verbetering. Ondermeer om energiebesparende maatregelen te treffen die de koper ook lagere woonlasten opleveren. Het moment van aankoop is bij uitstek het moment waarop dit soort investeringen worden gedaan. De vereniging vindt het daarom van belang dat deze mogelijkheid blijft bestaan.

Het is voor Vereniging Eigen Huis daarom onbegrijpelijk dat de hypotheekverstrekkers collectief kiezen voor de nieuwe en meer striktere GHF-normen die oorspronkelijk zijn bedoeld voor hypotheeklen die niet in aanmerking komen voor NHG.

Onze oproep lijkt na de ommezwaai van Aegon aan dovemansoren te zijn gericht. Wij hebben minister De Jager schriftelijk, met c.c. aan minister Donner, daarom verzocht om de banken op hun gedrag aan te spreken. Er mag geen sprake zijn van afgestemd gedrag op dit punt. Banken moeten in concurrentie kunnen bepalen welke normen zij toepassen. Wij verzoeken u om na te gaan of hier sprake is van ongeoorloofde inperking van de mededinging.

Met vriendelijke groet,
Vereniging Eigen Huis

dr. Rob J. Mulder
directeur Strategie & Belangenbehartiging