

KIPPEN IN EEN KIPPENHOK

Wat een commotie! Het Woonakkoord dat het kabinet met drie oppositiepartijen sloot bevatte een summiere passage over aanpassen van de hypotheekregels. Uit de brief van Blok viel op te maken dat 50 procent van de woningwaarde aflossingsvrij mag blijven, maar dat 100 procent annuïtair aflossen 'de norm' blijft. Pas nadat op SGP-website een nadere uitleg verscheen, dwarrelde het stof ietwat neer. En zelfs die uitleg werd in een dag tijd meermaals aangepast.

En toen kwam een waar pandemonium op gang. Iedereen struikelde over zijn eigen benen om er zo snel mogelijk wat van te vinden. Gedegen bronnenonderzoek en checken van feiten en aannames leken ondergeschikt. Met de twee bronnen die beschikbaar waren, de 'brief van Blok' en de SGP-website, was dat toch niet al te ingewikkeld. Bovendien bleek de SGP uitstekend bereikbaar voor vragen. Gevolg: misverstanden, verkeerde aannames en conclusies, ongefundeerde uitspraken. Die vervolgens een eigen leven gingen leiden. Je mag toch van professionals in de sector verwachten dat zij zich grondig vergewissen van de regels en de mogelijke gevolgen daarvan. Velen hielden het bij elkaar nabauwen.

De hardnekkigste na-roeperij op een rij:

"Die tweede lening moet je in maximaal 35 jaar afgelost hebben." Nee, het is aan bank en geldlener om hier afspraken over te maken. Blok heeft het over bijvoorbeeld 35 jaar, maar aflossingsvrij voortzetten kan ook.



MARTIN KOOT,
manager MoneyView

"DE KIPPEN MOGEN GESTOPT ZIJN MET NA-KAKELLEN, OP STOK KUNNEN ZE NOG LANG NIET"

"De consument krijgt een lening van 150 procent van de woningwaarde." Nee, want de tweede lening begint op saldo nul en bouwt zich op met een deel van het aflossingscomponent van de eerste lening. Je lost dus altijd meer af dan je bijleent. Het totaal aan leningen komt dus niet boven de 100 procent van de woningwaarde.

"Schande, de consument blijft met een restschuld zitten!" Dat klopt, maar wat is daar nieuw aan? Er worden al jaren aflossingsvrije delen geadviseerd! Het enige nieuwe is het niet-aftrekbaar zijn van de rente.

"Die tweede lening gaat op termijn verhuizen onmogelijk maken, want die wordt dan consumptief getoetst." O ja? Die los je toch af bij verkoop van de woning? What's new?

Zo, dat hebben we dan nu de wereld uit geholpen. Wat niet wegneemt dat er aardig wat vragen over blijven. Hoe de banken dit uit gaan werken bijvoorbeeld, maar om te beginnen in elk geval het volgende:

- Is dit het nu, of komen er nog nieuwe aanpassingen? Het wachten is op de brief van het ministerie aan de Tweede Kamer, voorzien voor 'begin maart'.
- Had dit nu niet simpeler gekund? Om de Belastingdienst de moeite te besparen, is de uitvoering naar de branche gebonjourd.
- Gaat NHG deze constructie toestaan?
- Moeten de 'staatsbanken' deze constructie aan gaan bieden? Of zitten we straks met een oplossing zonder aanbod?
- Mag deze constructie met terugwerkende kracht voor reeds 100 procent annuïtair aflossende consumenten?
- Mag de tweede lening afwijken qua rentevaste periode?
- Kan dit ook met een lineaire hypotheek?
- Hoe gaat de bijleenregeling eruit zien?
- Hoe gaat de securitisatiemarkt reageren?

De kippen mogen dan weer tot rust zijn gekomen en gestopt zijn met na-kakelen, op stok kunnen ze nog lang niet! «

MoneyView geeft in VVP in 2013 elf keer haar visie op marktontwikkelingen in de financiële dienstverlening. Reacties op deze rubriek kunt u sturen naar support@moneyview.nl