

MAATREGELEN RUTTE II STEEDS STUITENDER

Dat de door het kabinet-Rutte II bedachte maatregelen voor de woningmarkt niet doordacht zijn, was al duidelijk. Maar hoe meer er bekend wordt over de financiële gevolgen van deze maatregelen, des te stuitender ze blijken te zijn.

Minister Blok heeft dan op 7 december jongstleden dan wel de termijn verlengd tot 1 april 2013 om bestaande aflossingsvrije hypotheekleningen om te zetten in een spaar- of beleggingshypotheek, nog steeds staan er uitwerkingen in het Belastingplan 2013 waaruit blijkt dat de beleidsmakers niet al te zorgvuldig hebben nagedacht over de gevolgen.

Een van de meest amateuristische uitwerkingen is naar mijn idee de behandeling van de KEW en SEW/BEW na 1 januari aanstaande. Het er op lijkt dat na die datum bij de KEW het verzekerd kapitaal niet mag worden verhoogd en bij de SEW en BEW de overeengekomen inleg niet mag worden verhoogd. Voor een leek lijkt dit misschien een logisch gevolg van het feit dat bij nieuwe hypotheekleningen verplicht afgelost moet worden en dat het dus niet de bedoeling is bestaande spaar- of beleggingshypotheekleningen te verhogen, maar deze beperking had natuurlijk nooit op de inleg mogen worden toegepast.

Bij het aangaan van een nieuwe rentevastperiode met een lagere hypotheekrente – wat met de huidige marktrente niet ondenkbaar is – zou normaal gesproken de inleg van de gekoppelde SEW automatisch omhoog gaan, zodat tegen

“ZORGVULDIGHEID IS GEEN CRITERIUM GEWEEST BIJ HET UITWERKEN VAN DE PLANNEN”

een lagere rentevergoeding toch het beoogde eindkapitaal behaald wordt. Als deze maatregelen er echt gaan komen, betekent dit dat mensen die bewust voor een bankspaarhypotheek hebben gekozen – en dus voor zekerheid op de einddatum – nu alsnog een restschuld in de schoenen geschoven krijgen. Dit terwijl iemand die dezelfde spaarhypotheek heeft maar dan bij een verzekeraar (KEW) dit probleem niet lijkt te hebben.

Ook bezitters van een Beleggingsrecht Eigen Woning kunnen in de problemen komen. Als de ontwikkelingen op de beurs achterblijven ten opzichte van het veronderstelde rendement – wat gezien de koersontwikkelingen niet ondenkbaar is – dan hebben zij dus ook geen mogelijkheid meer om bij te sturen. Ook dit zou dus nog wel kunnen bij een KEW.

De beperking had dan ook uitsluitend op het eind- of doelkapitaal moeten worden toegepast, zowel voor de KEW als voor de SEW/BEW. Op deze manier is het ook niet meer mogelijk om bestaande spaar- en beleggingshypotheekleningen te verhogen, maar blijft de werking van de communicerende vaten van de spaarhypotheek intact. Bovendien kunnen beleggers in dat geval blijven anticiperen op de koersontwikkelingen, zodat aan het einde van de looptijd de lening toch gewoon kan worden afgelost.

Stef Blok, de minister voor Wonen en Rijksdienst, is officieel een minister zonder portefeuille. Het lijkt er verdacht veel op dat hij daar een geheel eigen en unieke invulling aan heeft gegeven. Zorgvuldigheid is overduidelijk geen criterium geweest bij het uitwerken van de plannen.

De enige hoop die nu nog resteert is dat het wetsvoorstel in de Eerste Kamer zorgvuldiger wordt behandeld. Maar mijn grootmoeder wist lange tijd geleden al te melden dat ‘hoop’ niets meer is dan uitgestelde teleurstelling. ««

MoneyView geeft in VVP in 2012 elf keer haar visie op marktontwikkelingen in de financiële dienstverlening. Reacties op deze rubriek kunt u sturen naar support@moneyview.nl

