



Haastige spoed

Afgelopen maart werd door het kabinet onder het mom van bescherming van consumenten tegen overkreditering, een aantal aanpassingen in de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF) aangekondigd. Er lag al een voorstel vanuit de AFM op tafel, maar de sector kreeg nog een kans om met een eigen voorstel te komen. In een op 21 maart van dit jaar geschreven kamerbrief valt te lezen dat de nieuwe Gedragscode op 1 augustus van dit jaar zou *kunnen* ingaan. Dat betekent dat de regering aanbieders in staat achtte in iets meer dan vier maanden tijd hun voorwaarden en offertesystemen zodanig aan te passen dat ze vanaf 1 augustus in staat zijn hypotheek te verstrekken op basis van een percentage marktwaarde van de woning en niet langer op basis van een percentage executiewaarde.

“Volgens aanbieders was het onmogelijk hun eigen systemen al op 1 augustus 2011 ‘marktwaardeproof’ te maken”

woning en niet langer op basis van een percentage executiewaarde.

Uit onderzoek van MoneyView is gebleken dat de aanbieders hier ook in zijn geslaagd. Maar dan hebben we het uitsluitend over de aanpassingen van de voorwaarden. We hebben het niet over de rentes. Want ook daar verandert natuurlijk het nodige. Op 1 augustus stelden alle aanbieders (op één na) de hoogte van de rentes nog altijd vast op basis van een percentage executiewaarde. Voor nagenoeg alle hypotheek die sinds 1 augustus tot nu toe zijn afgesloten is de rente dus vastgesteld op basis van een executiewaarde. Maar de hoogte van de lening is vastgesteld op basis van een *marktwaarde*.

In de nabije toekomst zullen ook de rentes vastgesteld gaan worden op basis van een percentage marktwaarde. Maar waarom gebeurt dat dan niet nu al? Die vraag hebben wij voorgelegd aan de aanbieders. We kregen

te horen dat het niet mogelijk was om de eigen systemen al op 1 augustus 2011 ‘marktwaardeproof’ te maken. Maar ook voor een partij als Stater was het een onmogelijke opgave om op 1 augustus de systemen erop ingericht te hebben.

Eerder maakte ik op deze plek de regering het verwijt ten aanzien van de woningmarkt een visieloos beleid te voeren en niet in beweging te willen komen. Met de aanpassingen in de GHF is er wel degelijk een beweging gemaakt. Namelijk een beweging in de richting van strengere verstrekking. Maar waarom moest dat in zo’n hoog tempo? Was het een kwestie van slikken of stikken voor de aanbieders? Was de prijs voor behoud van zelfregulering het inboeten op de termijn waarop de aanpassingen moesten zijn doorgevoerd?

Ik zie de bui al hangen. Na 1 augustus gesloten hypotheek kennen een maximale verstrekking op basis van marktwaarde en een rente op basis van executiewaarde. Wat gaat de rente doen als de executiewaarde straks helemaal verdwijnt? Komt er dan een overgangsfase voor bestaande hypotheek? Ook voor de hypotheek die na 1 augustus 2011 zijn gesloten en feitelijk daarmee al onder het nieuwe regime vallen? En gaat dat bij aanbieder Y vanaf oktober 2011 gebeuren en bij Z een half jaar later?

Verwarring alom dus. De consument zal er straks al helemaal geen touw meer aan vast kunnen knopen. De vergelijkbaarheid van de rentes wordt daarmee ook volstrekt onmogelijk. Dat zullen de AFM en NMa leuk vinden. Wanneer het de aanbieders gegund zou zijn geweest om langer na te kunnen denken over het in gezamenlijkheid inslaan van een nieuwe koers, had dit dilemma naar mijn idee voorkomen kunnen worden. Met andere woorden: haastige spoed is zelden goed.

MoneyView geeft in VWP twee keer per maand haar visie op marktontwikkelingen in de financiële dienstverlening. Reacties op deze rubriek kunt u sturen naar: support@moneyview.nl