



Aan de leden van de Vaste Commissie voor Financiën  
Aan de leden van de Algemene Commissie voor Wonen en Rijksdienst.

Tweede Kamer der Staten-Generaal  
Postbus 20018  
2500 EA Den Haag

Datum: 8 september 2017

Betreft: Toetsmoment hypotheek

Eind vorig jaar nam de Autoriteit Financiële Markten (AFM) het standpunt in dat het moment waarop een bindend aanbod wordt gedaan door een hypotheekverstrekker, voortaan moet worden gezien als het moment waarop toetsing dient plaats te vinden aan de geldende hypotheeknormen. Met de wijzigingen die zijn ontstaan in het hypotheekverstrekkingproces door de Mortgage Credit Directive (MCD), zou dit het meest logische moment zijn waarop toetsing van de hypotheekaanvraag plaatsvindt.<sup>1</sup>

### **Onzekerheid voor consumenten**

Een belangrijk praktisch gevolg van deze wijziging is dat hypotheekaanvragers voor hun financieringsmogelijkheden voortaan afhankelijk zijn van de doorloopsnelheid van hypotheekverstrekkers. Wanneer de behandeling van de hypotheekaanvraag over het kalenderjaar heen gaat, kan de consument plotseling geconfronteerd worden met aangescherpte leennormen, met als gevolg dat er uiteindelijk toch minder geleend kan worden dan waar de consument in eerste instantie vanuit is gegaan. Zeker in de context van een overspannen woningmarkt kan dit leiden tot onvoorziene risico's. Om te voorkomen dat consumenten in de problemen komen, is vorig jaar een overgangsregeling gehanteerd. Bij hypotheekaanvragen die voor 1 januari 2017 waren ingediend en voor 1 februari zijn beoordeeld mocht nog gerekend worden met de leennormen van 2016. Vanaf het komende jaar geldt deze overgangstermijn echter niet. Ieder jaar worden de leennormen opnieuw aangepast. Een deel van deze wijzigingen wordt pas laat in het najaar bekend. Het gaat dan met name om de leencapaciteit op basis van inkomen (Nibud) en de NHG-kostengrens.<sup>2</sup> De leveranciers van adviessoftware moeten deze wijzigingen vervolgens eerst verwerken, voordat een hypotheekadviseur deze kan gebruiken bij het advies. Wij vrezen dan ook structureel problemen bij de overgang van hypotheekaanvragen naar het nieuwe jaar, problemen die naar onze mening volstrekt onnodig zijn. De consument is hiervan de dupe: diens positie is door de aanpassing van het toetsmoment verslechterd.

### **Toetsen op moment van aanvragen**

Voor de AFM is het moment van het bindende aanbod misschien een logisch toetsmoment, voor de consument (en betrokkenen uit de branche) is dit het niet. Vanuit het oogpunt van rechtszekerheid ligt

---

<sup>1</sup> Zie Kamerstuk 32.847, nr. 286.

<sup>2</sup> In 2016 werden de Nibud-normen pas eind oktober bekend en de NHG-normen op 2 november.

het juist veel meer voor de hand als het moment van de hypotheekaanvraag als toetsmoment wordt gehanteerd. Dit is immers het moment waar de consument zelf invloed op heeft. De overheid beoordeelt vergunningsaanvragen ook altijd op basis van de geldende wet- en regelgeving ten tijde van het moment van aanvragen en niet ten tijde van het beoordelen. Een verdachte wordt ook altijd berecht op basis van de geldende wetgeving op het moment dat het delict gepleegd is en niet op het moment dat de strafzaak dient. Waarom zou dit principe dan niet ook gelden voor de toetsing van hypotheekaanvragen?

De invoering van de Mortgage Credit Directive was weliswaar de aanleiding voor de AFM om een gewijzigd standpunt in te nemen ten aanzien van het toetsmoment. Dit is echter een vrije keuze geweest van de AFM: de Europese regels schrijven dit niet voor. Vanuit het belang van de consument bepleiten wij dan ook om het moment waarop hypotheeken getoetst moeten worden aan de geldende wet- en regelgeving (de hypotheeknormen) te heroverwegen. Wij stellen voor het toetsmoment weliswaar te handhaven op het moment dat het definitief aanbod wordt gedaan, maar met de wijziging dat daarbij getoetst wordt aan de geldende wet- en regelgeving op het moment van de aanvraag. Op deze wijze is de consument voor het rondmaken van de financiering van een eigen woning niet afhankelijk van derde partijen als geldverstrekkers, verzekeraars, artsen, het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn), rechtbanken en overheden.

### **Verbetering aanvraagproces verloopt traag**

Nog steeds is onze ervaring dat de verwerking van hypotheekaanvragen relatief lang duurt. Meer dan voorheen wordt een hypotheekaanvraag echter pas ingediend als er al veel voorwerk is gedaan door de adviseur. Aanvragen gaan in de regel in een laat stadium naar de hypotheekverstrekker. In de perceptie van de hypotheekverstrekker en de minister is de gemiddelde doorlooptijd daarmee korter geworden, zoals geconcludeerd werd op basis van het onderzoek dat begin van dit jaar is uitgevoerd in opdracht van het ministerie van Financiën. Dit geeft echter een onvolledig beeld. We zien wel dat veel hypotheekverstrekkers hun proces hebben gestroomlijnd, waardoor relatief eenvoudige aanvragen sneller worden verwerkt. De keerzijde daarvan is dat dit gebeurt door vergaande standaardisatie waarbij aanbieders zijn gaan werken met een beperkter kader. Het gevolg is dat consumenten die niet in het sjabloon passen te maken krijgen met een langere doorlooptijd. Uit het eerdergenoemde onderzoek blijkt dat maar liefst 28% van de aanvragen een doorlooptijd heeft van langer dan 16 weken. Dit zijn complexere aanvragen waarbij bijvoorbeeld sprake is van einde relatie, zelfstandig inkomen, nieuwbouw, een spaarhypotheek of een SVn starterslening. Makelaars constateren met regelmaat dat consumenten een dag of enkele dagen voor het tekenen van de leveringsakte om uitstel moeten vragen. Uiteindelijk zorgt dit voor veel onrust en onzekerheid bij de consument. Daarnaast bestaat zelfs het risico dat een financiering door de wijzigingen uiteindelijk niet mogelijk blijkt, met alle gevolgen van dien.

Wij willen u verzoeken om het toetsmoment voor hypotheeken opnieuw aan de orde te stellen in de Tweede Kamer om zo snel meer zekerheid te kunnen bieden aan de consument. Indien er een zwaarwegende reden blijkt te zijn, zoals het klantbelang, om toch vast te houden aan de nieuwe procedure, dan zouden wijzigingen die gevolgen hebben voor de leencapaciteit voor de consument tijdig moeten worden gecommuniceerd. Dit betekent concreet dat de wijzigingen op de hypotheeknormen voortaan uiterlijk 1 september bekend moeten zijn.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Marco Kreuger (NVM): 06-15018199 of Martin Hagedoorn (De Hypotheekshop): 06-2454 4532.

Met vriendelijke groet,

Mark de Rijke  
Directeur van De Hypotheekshop

Ger Jaarsma  
Voorzitter NVM