



Woonboothypotheke: nog maar één aanbieder

Vragen en antwoorden.

Nu de ING-Bank gestopt is met woonboothypotheke is de Rabobank nog de enige aanbieder van deze hypotheke.

Wat zijn de gevolgen van een monopolie op woonboothypotheke?

- De Rabobank kan nu eenzijdig de voorwaarden vaststellen, de koper heeft immers geen andere keus. De Rabo vraagt sinds kort bijvoorbeeld 0,8% meer rente voor een hypotheek op een woonboot dan voor een woning op land.
- De ING had ruimere voorwaarden dan de Rabo. Bij de Rabo moet je een flink bedrag aan eigen geld meenemen of een (dure) aanvullende persoonlijke lening afsluiten.
- Het kopen van een woonboot wordt om deze redenen moeilijker wanneer je geen spaargeld hebt of een te laag inkomen hebt om de rente op te kunnen brengen. Het wonen op het water wordt hierdoor voor een grote groep onbereikbaar.
- Een gevolg hiervan is dat er minder vraag naar woonboten komt. Minder vraag kan leiden tot lagere prijzen, dus tot waardevermindering voor de huidige eigenaar.

Waarom is ING gestopt met de woonboothypotheke?

- ING zegt zelf: ING wil klanten binnen 5 dagen zekerheid geven over hun financiering. Het financieren van woonboten is complex en specialistisch. Ook is kennis nodig van de verschillende gemeentelijke regelingen rond vergunningen en beleid. Dit past niet meer binnen het vereenvoudigde hypotheekaanbod. ING vindt dat de bank door het stoppen tijdig aan te kondigen nieuwe toetreders voldoende gelegenheid heeft gegeven om het gat te vullen. De ING beroept zich verder op haar vrijheid om het eigen beleid en productaanbod te bepalen.
- Onze reactie: Het beleid van ING (alleen nog eenvoudige 'standaard'hypotheke) wordt ook door de andere banken en door nieuwe toetreders tot de hypotheekmarkt (pensioenfondsen, verzekeraars) gevolgd. ING wist dit en kon dus ook weten dat nieuwe hypotheekverstrekkers niet in de rij zouden staan. ING kon dus ook weten wat de gevolgen zouden zijn voor kopers en voor eigenaren van woonboten. Daarnaast zijn we van mening dat een Bank ook een maatschappelijke verantwoordelijkheid heeft die verder reikt dan het aandeelhoudersbelang. Het besluit van ING leidt tot een verstoring van de markt voor woonboten, één van de woonvormen die Nederland kent. Verder, het klopt dat het vooronderzoek voor de beoordeling van een hypotheekaanvraag gemiddeld wat ingewikkelder is dan die voor een standaard woonhuis. Dit vooronderzoek kan eventueel door de bank uitbesteed worden. De verdere procedure van beoordeling en hypotheekverstrekking is dan niet anders dan die voor een standaardaanvraag en past prima in de door ING gewenste geautomatiseerde verwerking.

Waarom willen financiers alleen nog eenvoudige standaardhypotheken afsluiten?

- Door nieuwe toetreders (pensioenfondsen, verzekeraars) wordt de hypotheekmarkt voor banken kleiner en daardoor minder interessant.
- De klant wil graag snel weten of ze een hypotheek kunnen krijgen.
- De financier wil de kosten zo laag mogelijk houden door veel te automatiseren.
- Ingewikkelde hypotheken passen niet in dit plaatje.

Waarom zijn woonboothypotheken voor de financier niet aantrekkelijk?

- De regelgeving rond ligplaatsen is onoverzichtelijk en ingewikkeld. Het kost per aanvraag extra tijd en kennis om alle gegevens voor de aanvraag rond te krijgen. Deze aanvraag past niet in een standaard internetformulier. Het proces daarna wijkt in beginsel niet af van dat van standaardhypotheken.
- Iedere hypotheek, ook die voor woningen op het land, heeft een onderpand nodig. Voor woningen is dit onderpand juridisch veel zekerder dan voor woonboten. Dit komt door de slechte juridische status van de ligplaats. Huurcontracten voor ligplaatsen geven in veel gevallen weinig zekerheid voor de huurder en daardoor ook niet voor de hypotheekverstrekker. Een (flink) deel van de verkoopprijs van een woonboot zit in de ligplaats.
- ING heeft de ervaring dat er niet meer problemen zijn met woonboothypotheken dan met hypotheken voor woningen op land. Het risico op papier blijkt in de praktijk mee te vallen. ING was daarom wel bereid de ligplaats mee te financieren. Nieuwe toetreders hebben die ervaring niet en kijken meer naar de formele kant.
- Per jaar worden er, vergeleken met woningen, weinig woonboothypotheken afgesloten. De kosten vóór afsluiting zijn hoger en het risico (op papier) groter.
- De Nationale Hypotheek Garantie is (om formele redenen) niet van toepassing op woonbootfinanciering.

Welke oplossingen zijn mogelijk?

- De (gemiddelde) kosten die vóór afsluiting gemaakt worden kunnen in rekening gebracht worden bij de aanvrager.
- Aantoonbaar extra risico kan gedekt worden door het heffen van opslagrente.
- Het voorwerk dat nodig is om een hypotheekaanvraag voor een woonboot te kunnen beoordelen kan ten behoeve van de financier en op kosten van de hypotheekaanvrager uitgevoerd worden door een ter zake kundige partij. Hierdoor wordt de financier 'ontzorgd' en kan de aanvraag binnen het gedigitaliseerde kanaal worden behandeld (vergelijk met de aanvraag voor de Nationale Hypotheek Garantie).
- De juridische positie van de ligplaats kan worden verbeterd in de Omgevingswet en door huurbescherming voor ligplaatsen wettelijk te regelen.
- Het invoeren van een model-huurcontract voor ligplaatsen met voldoende garanties voor de huurder maakt het meefinancieren van de ligplaats door financiers aantrekkelijker.
- Een grotere hypotheekverstrekker neemt woonboothypotheken op in het pakket en smeert de (extra) kosten uit over alle hypotheekaanvragen. Gezien de relatief kleine

omvang van de markt voor woonboothypotheeken zal dit weinig effect hebben op de gemiddelde kosten per hypotheekaanvraag.

- De Rijksoverheid draagt een (staats)bank op om hypotheeken voor woonboten in hun pakket op te nemen.

Wat doet de LWO?

- Centraal staat dat er meer aanbieders moeten komen van woonboothypotheeken. Hiermee zouden veel problemen en zorgen zijn weggenomen. De LWO zet zich hiervoor op diverse manieren in.
- We hebben, zonder succes, geprobeerd de ING-Bank op andere gedachten te brengen. Kortgeleden heeft de ING bericht aan hun klanten die een ING-Watervillahypotheek hebben, dat hun hypotheek per 1 oktober niet 'bevroren' wordt zoals in de brief van februari stond. Wat in de voorwaarden staat toen de hypotheek werd afgesloten over verhoging, aanpassingen etc. blijft ook na 1 oktober gelden. Deze 'tegemoetkoming' is waarschijnlijk gedaan op advies van de juridische afdeling van de ING.
- de LWO heeft contact gezocht met mogelijke aanbieders van woonboothypotheeken. De belangstelling om in het ING-gat te springen is echter gering.
- We hebben contact met enkele fracties in de Tweede Kamer en proberen langs die weg via wetgeving meer juridische zekerheid te krijgen voor de ligplaats. We baseren ons hierbij op de brief van minister Blok aan de Tweede Kamer van 5 februari 2014 waarin hij schreef: *'Bij deze erken ik dat wonen op het water gelijkwaardig is aan wonen op land. Een ligplaats is hiervoor een noodzakelijke voorwaarde: zonder ligplaats heeft een woonboot weinig waarde, met een ligplaats daarentegen des te meer.'*
- De LWO zal reageren op de consultatie van de 'Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek in verband met het verbeteren van de huurbescherming voor huurders van ligplaatsen'. Een betere bescherming van het huren van een ligplaats maakt het meefinancieren van de ligplaats gemakkelijker.
- De LWO probeert de rechten van huurders beter te regelen in huurcontracten. Als voorbeelden kunnen dienen het contract van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht en dat van de Provincie Noord-Holland.
- De LWO probeert de Nationale Hypotheek Garantierегeling ook van toepassing te krijgen op woonboten.
- De LWO biedt (niet-materiële) ondersteuning aan houders van ING-Watervillahypotheeken die zich gedupeerd voelen en die ING hierop aan willen spreken: actie 'Boot van de Rekening'.
- De LWO heeft een oproep aan de leden (en ook aan de niet-leden) gedaan om de LWO te berichten wanneer men na 1 oktober problemen signaleert bij het kopen/verkopen van een woonboot (via lwo@lwoorg.nl).

LWO 11-10-2016