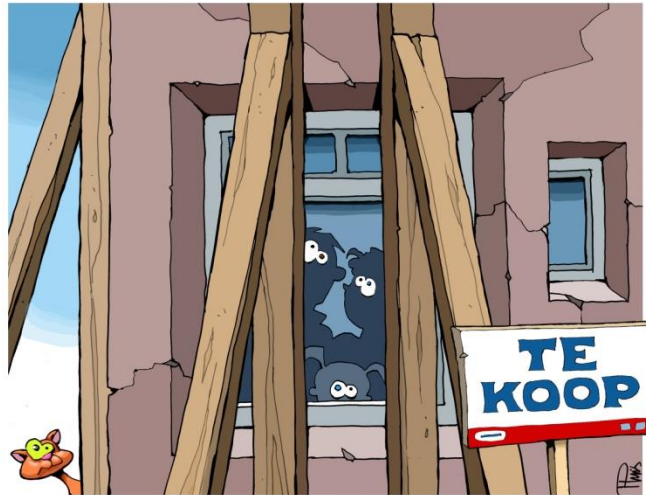


Verslag presentatie rapport “Gegijzeld in eigen huis”



Plaats: Nicolaïkerk Appingedam
Datum: 16 februari 2018 van 14.00u tot 17.00u
Van: GBB-Werkgroep Hypotheken, Anton Folkeringa

Programma:

13.30 uur	Inloop en koffie
14.00 uur	Welkomstwoord door Peter Bruijn (dagvoorzitter)
14.05 uur	Inleiding door Jelle van der Knoop (voorzitter GBB)
14.10 uur	Presentatie rapport “Gegijzeld in eigen huis” door prof. dr. ir. George de Kam van de Rijks Universiteit Groningen (RUG), auteur en student-assistenten Jelte van den Broek en Jordi van Maanen
14.50 uur	PAUZE
15.10 uur	Aankondiging door dagvoorzitter van forumdiscussie en de twee inleiders
15.15 uur	Korte inleiding door Bé Schollema (wethouder Gemeente Loppersum) over de financiële aspecten en wat de politiek hierin kan betekenen
15.25 uur	Korte inleiding door Karl Pladdet (Taskforce Rabobank) over de rol van de banken
15.35 uur	Forumdiscussie
16.05 uur	Afronding plenaire discussie met samenvatting van de vragen en antwoorden door de dagvoorzitter
16.25 uur	Afsluiting door Jelle van der Knoop met gedachten over “hoe nu verder...”
16.30 uur	Nazit, gelegenheid voor deelnemers om contact te leggen met ondermeer bank, bestuurders, politiek en GBB
17.00 uur	Einde programma

Welkomstwoord dagvoorzitter Peter Bruijn, voorzitter van de GBB-Werkgroep Hypotheken

Peter heet iedereen welkom, er hebben zich voor deze middag ruim 300 belangstellenden aangemeld. Peter geeft een toelichting op het programma en schetst de aanleiding om het onderzoek naar hypotheekproblemen te starten. Het onderzoek is opgezet om de hypotheekproblemen in Groningen in kaart te brengen en vervolgens het voorstellen van aanbevelingen om deze problemen aan te pakken. Het onderzoek is in 2017 door prof.dr.ir. George de Kam van de RUG uitgevoerd. De student-assistenten Jelte van den Broek en Jordi van Maanen hebben George hierbij geassisteerd.

Inleiding door Jelle van der Knoop (voorzitter GBB)

Jelle heet de aanwezigen welkom namens de GBB. Hij bedankt de GBB-Werkgroep hypotheken en George de Kam met zijn assistenten voor het vele werk.

Jelle geeft een aansprekend voorbeeld uit de praktijk van twee inmiddels wat oudere mensen uit het aardbevingsgebied met een woning met een eerste en ook een tweede hypotheek voor een verbouwing. Ze wonen al meer dan 30 jaar in het gebied. Het was de bedoeling om het huis later te verkopen ter aanvulling op hun pensioen. Door de aardbevingen ontstond schade, dit werd hersteld, vervolgens ontstond weer schade. De waarde van de woning daalde, na een tijdje was de hypotheek hoger dan de waarde van de woning. De woning was niet te verkopen, ze waren dus echt “gegijzeld in eigen huis”. Jelle geeft aan dat het onderzoek van George de Kam is gericht op een veel voorkomend probleem en onderschrijft de conclusies en aanbevelingen.

Presentatie rapport “Gegijzeld in eigen huis”

Voorafgaand aan de presentatie worden Jelte en Jordi geïnterviewd over hun ervaringen met het afnemen van interviews bij 15 gedupeerde mensen. Deze 15 mensen zijn vanwege hun specifieke problemen geselecteerd uit de terugontvangen enquêtes. Hierbij hadden trouwens 150 mensen aangegeven bereid te zijn om een interview te geven.

De ervaringen van Jelte en Jordi zijn positief, ze hebben bij het afnemen van de interviews gewerkt volgens een script en de geïnterviewden gaven een goed inzicht in hun problemen. Ondanks de emoties bleven de mensen antwoorden geven.

De meest opvallende constatering waren:

- Het gevoel van het grote onrecht wat ze is aangedaan. De vergelijking werd gemaakt dat iemand hun auto aanrijdt en dat ze zelf de schade moeten betalen
- De aflossingsvrije hypotheek doet ook na jaren de schuld niet verminderen, bij deze hypotheek staat het huis sneller onder water. Toch voelt men in het algemeen geen spijt over deze hypotheekconstructie
- Verbazing en onbegrip over de schade-afhandeling. Soms werd bij anderen een schade erkend en een soortgelijke schade werd dan bij hen afgewezen

Vervolgens presenteert George de Kam zijn rapport “Gegijzeld in eigen huis”.

George geeft aan dat hij houdt van de weidsheid en de schoonheid van het Groninger land en dat ook bij hem een gevoel van onrecht overheerst over de afhandeling van de problemen die door de aardbevingen zijn ontstaan.

Hij vertelt dat de Nicolaïkerk voor hem geen onbekend terrein is omdat hij hier eens op het orgel heeft gespeeld, zij het met wat minder toehoorders dan nu het geval is!

In het algemeen benadrukt George dat het collectief aanpakken van de problemen belangrijk is.

Hij schetst in het kort de opzet en de werkwijze bij het grote onderzoek naar hypotheekproblemen. In het rapport komen de volgende aspecten aan bod:

- Welke problemen spelen er
- Welke factoren zijn hierop van invloed
- Wat zijn de gevolgen
- Wat zijn de ervaringen met de banken

Factoren die in algemene zin van invloed zijn op hypotheken:

- Persoonlijke situatie
- Rentestand
- Woningmarkt

In Groningen is er een bijkomende factor, namelijk de aardbevingen.

De soort hypotheek is erg belangrijk, bij aflossingsvrije hypotheken komen vaker problemen voor.

George legt uit hoe de enquête naar hypotheekproblemen is verlopen:

- 3.574 enquêtes zijn op 8 juni 2017 verzonden aan alle GBB-leden
- 738 enquêtes zijn retour ontvangen, sluiting inzending op 29 juni 2017, dus na 3 weken
- 516 bruikbare enquêtes
- Uit 516 bruikbare enquêtes zijn tevens 15 te interviewen respondenten geselecteerd
- De 15 interviews zijn geselecteerd op basis van specifieke problemen

In de kern van het gebied, in Loppersum, was de bereidheid om de enquête in te vullen het grootst.

De uitkomsten zijn niet helemaal representatief voor het gehele aardbevingsgebied, denk aan een grotere bereidheid om mee te doen met het onderzoek als men meer schade ondervindt. Toch kan ook niet worden gezegd dat de uitkomsten niet tekenend zouden zijn voor het gehele gebied.

Belangrijkste kenmerken en conclusies die uit de enquête naar voren komen (niet uitputtend):

- Veel eigenaren die ouder zijn
- Veel oudere woningen
- Veel vrijstaande woningen
- Hoe groter de schade hoe meer kans op problemen
- 1 op 3 heeft meerdere hypotheken
- Het aandeel van de Rabobank op de noordelijke hypotheekmarkt is 25%
- De ING en ABN en de Rabobank hebben samen 50% van de hypotheekmarkt
- Veel aflossingsvrije hypotheken
- Weinig hypotheken met Nationale Hypotheek Garantie (NHG), 25% tegen landelijk 50%
- Van de 516 respondenten heeft of verwacht de helft (255 respondenten) problemen met de hypotheek
- Van deze 255 respondenten met actuele of verwachte problemen heeft bijna 28%, dat zijn 71 respondenten, nu al problemen

Meest genoemde problemen

probleem	nu	later
Onvoldoende onderpand door waardedaling	22%	42%
Kopers kunnen geen hypotheek krijgen	21%	0%
Huis / bedrijfspand onder water	19%	31%
Restschuld bij verkoop	19%	64%
Geen nieuwe rentevaste periode	13%	60%
Moeite hypotheeklasten te betalen	13%	27%
Dubbele woonlasten	7%	6%
Tijdelijke verhuur problemen	2%	7%

- 50% van de respondenten zegt dat het huis onder water staat, hiervan baseert 45% dit op de vergelijking tussen hoogte hypotheek en woningwaarde voor de Wet waardering Onroerende Zaken (WOZ)
- Bij de enquête is bewust niet gevraagd naar de hoogte van de hypotheek
- De waardedaling wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de aardbevingen, in mindere mate door krimp
- Bij 48% van respondenten hebben de problemen met de hypotheek ook emotionele gevolgen zoals stress en zorgen over de oude dag
- Emotie komt meer voor bij jongere mensen, meer ingeval van schade en meer bij goedkopere woningen
- Contact met bank is intensiever bij klanten van de Rabobank
- Ongeveer een kwart van de respondenten heeft met de bank gesproken over zorgen of problemen
- Minder dan de helft van de klanten die contact met bank hebben gehad ervaart begrip

Belangrijkste aanbevelingen in het rapport (niet uitputtend):

- De waardedaling, het grootste probleem, moet gecompenseerd worden
- Garantieregeling en opkoopregeling uitbreiden
- De banken moeten meer begrip tonen
- Maatwerk in voorlichting en hulpverlening door Stut en Steun
- NHG-aandeel moet worden vergroot, als het kan met terugwerkende kracht
- Wanneer mensen als uitkomst van het proces van Stichting Waardevermindering door Aardbevingen Groningen (WAG) tegen de NAM een vergoeding krijgen wegens waardevermindering, moet het mogelijk zijn om deze te gebruiken voor extra aflossing en dan zonder boete wegens vervroegde aflossing

Vervolgens is er gelegenheid tot het stellen van vragen aan George de Kam.

Vraag 1: Waarom kan de waardevermindering niet worden afgehandeld conform het nieuwe schadeprotocol, dan wordt de waardevermindering onafhankelijk vastgesteld

Antwoord: De waardevermindering wordt nu bij de verkoop bepaald, dat zijn nu eenmaal de regels. Wel is de rechtszaak tussen de NAM en de stichting WAG over de vergoeding van de waardevermindering aan alle inwoners door de NAM verloren
Er zou inderdaad een simpeler opzet moeten zijn maar zover is het nog niet

Vraag 2: Mijn huis staat al 3 jaar te koop. De onderhoudskosten lopen door, ik heb een aanvullende lening nodig maar ben nu 75 jaar en kan geen aanvullende lening krijgen. De opkoopregeling gaat van een veel te lage huidige waarde uit, dat zou de waarde van vóór Huizinge moeten zijn

Antwoord: Ja, dat is een probleem maar ook daarvoor is nu helaas nog geen oplossing

Vraag 3: Ik merk dat door de bank een opslag op de rente wordt berekend, afhankelijk van de waarde ten opzichte van de benodigde hypotheek

Antwoord: Deze vraag leg ik voor aan de banken, hierover zal straks worden gesproken De GBB zou dit in goed overleg met de banken verder kunnen uitwerken

Hierna is het pauze tot 15.10 uur

Na de pauze worden door de dagvoorzitter de twee inleiders aangekondigd. Hierna zal een forumdiscussie plaatsvinden.

Inleiding Bé Schollema

Bé maakt melding van de vele, vele onderzoeken die al hebben plaatsgevonden en niet tot de gewenste resultaten hebben geleid.

Met het vele papier dat al is opgegaan aan rapporten en notities zou je haast een paar woningen kunnen stutten, aldus Bé!

Bé heeft ook persoonlijk te maken gehad met waardedaling en legt uit dat hij zich sterk betrokken voelt bij de problemen rondom de dalende woningwaarde en alle gevolgen hiervan.

Het afsluiten van een hypotheek bestempelt Bé als in bijna alle gevallen het grootste risico dat een mens in zijn leven aangaat. In Groningen maken de aardbevingen dit risico veel groter.

Volgens Bé kan dit grote probleem evenwel worden opgelost.

Niet door een opkoopregeling, hierbij is het gevaar aanwezig dat woningen langdurig leeg komen te staan, dat dorpen in inwoneraantal teruglopen, dat voorzieningen hierdoor verdwijnen.

Hij ziet veel meer in een garantieregeling waarvoor collectief gestreden zou moeten worden.

Hierbij zou de overheid of de particuliere sector moeten garanderen dat een zittende of een nieuwe huizenbezitter voor onbepaalde tijd een garantie krijgt van bijvoorbeeld 95% van de waarde, niet de actuele waarde maar de woningwaarde van vóór de aardbevingen.

Door het instellen van zo'n garantieregeling trekt vervolgens de markt aan, is er meer doorstroming, het gebied wordt aantrekkelijker en waarschijnlijk stijgt daardoor de woningwaarde. Ook brengt het rust in de hoofden van de geplaagde inwoners. Door het aantrekken van de woningmarkt zou het financiële risico voor de initiatiefnemers bij zo'n garantieregeling sterk verkleind worden en misschien zelfs nihil zijn.

Inleiding Karl Pladdet

Karl spreekt nadrukkelijk namens de Rabobank en niet namens de andere banken. Wel heeft hij regelmatig overleg met de andere banken vanuit de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB), waarin hij zitting heeft. De NVB heeft afgezien van deelname aan deze presentatie maar heeft wel een statement over de aardbevingsproblematiek en hypotheken op haar website gezet.

Karl benadrukt dat de Rabobank begaan is met zijn klanten, er is dan ook een tijdje geleden een speciale Taskforce Aardbevingen opgericht, waarin Karl met collega Marieke Siertsema zitting hebben. Beiden besteden tot 30 uur per week aan de Taskforce. De Rabobank kan de aardbevingen niet stoppen, wel kan er hulp worden geboden, de medewerkers worden dan ook doorlopend hierop geïnstrueerd.

De Rabobank heeft 25% van de hypotheken in ons gebied verstrekt voor een totaalbedrag van ongeveer 1 miljard euro. Karl spreekt uit dat het risico van de bank ondergeschikt is aan het risico dat de inwoners lopen.

Hij legt uit dat de sloop en herbouw van de 43 koopwoningen in Loppersum op hypotheekgebied intensief is begeleid door de Rabobank, ook indien de hypotheken bij andere banken waren afgesloten. De Rabobank heeft gezorgd voor vervangende zekerheid, er was immers op een bepaald moment door de sloop geen onderpandwaarde meer en de hypotheek liep wel door. Ook heeft de Rabobank gezorgd voor bouwdepots bij de nieuwbouw, dit depot kon door de bewoners doorlopend worden gevolgd. Bij onderbrengen van de gelden bij een notaris zou dit niet het geval zijn geweest.

Dat er soms geen nieuwe hypotheek kan worden versterkt is bijna altijd het gevolg van de strengere overheidsrichtlijnen voor hypotheken, deze richtlijnen moeten door de banken worden gevolgd.

De Rabobank voert geen specifiek beleid en/of hanteert geen specifieke opslagen vanwege situering van onroerend goed in het aardbevingsgebied. Dit geldt voor hypothecaire financieringen voor woonhuizen, maar ook voor bedrijfsfinancieringen. De hoogte van de hypotheekrente is bij de Rabobank voor het gehele land identiek. De Rabobank volgt de woningmarkt nauwlettend. Karl noemt de aardbevingen in combinatie met de krimp een "giftige cocktail".

Karl is ook sterke voorstander van het instellen van een koopgarantie, hij heeft hierover kortgeleden gepubliceerd in het Dagblad van het Noorden.

Hij besluit met een oproep richting de klanten die zich niet altijd gehoord voelen door de bank. Hij roept die klanten op om dit bij de bank kenbaar te maken zodat een oplossing kan worden gevonden. Dit geldt ook voor de klanten van de andere banken, zij kunnen zich met hun problemen en klachten bij hun bank melden.

Forumdiscussie

Vervolgens is er gelegenheid tot het stellen van vragen aan George de Kam, Bé Schollema en Karl Pladdet.

Peter Bruijn nodigt de aanwezigen uit om hun vragen te stellen.

Vraag 1: De Rabobank wil zich dienstbaar opstellen. Hoe kan het dan dat de dependance van de Rabobank in Uithuizen onlangs is gesloten?

Antwoord: Karl Pladdet zegt dat in Uithuizermeeden op slechts 3 km afstand het bijkantoor van de Rabobank staat, dit is dus gemakkelijk te bereiken. Bovendien zullen de adviseurs de klanten in huis gaan bezoeken als dit wenselijk mocht zijn

Vraag 2: In aanvulling op de voorgestelde garantieregeling zou een zogenaamde woningrotonde aan te bevelen zijn. Hierbij komen lege opgekochte woningen in een pool waaraan woningstichtingen en makelaars zouden kunnen deelnemen. Deze woningen kunnen na opkoop worden opgeknapt en vervolgens weer in de markt worden gezet

Antwoord: Bé Schollema vindt dit een goed idee, dit is al eerder geopperd. Nu loopt het proces met de opgekochte woningen vanuit de Stichting Proef Koopinstrument van de Nationaal Coördinator Groningen (NCG) in ieder geval niet goed. Deze woningen staan vaak langdurig leeg en worden uiteindelijk meestal gesloopt.

De vraag bij hem is nog of de uitvoering van de voorgestelde garantieregeling publiekrechtelijk of privaatrechtelijk zou moeten worden opgezet

Vraag 3: Vragensteller heeft een bedrijf en het zakelijk krediet moet worden vernieuwd, de oude rentevaste periode is afgelopen. Er is geen enkel inzicht hoe de nieuwe voorgestelde rentevoet is opgebouwd en de Rabobank geeft hierin geen inzicht

Antwoord: Karl Pladdet antwoordt dat voor een zakelijk krediet heel andere regels gelden, er spelen andere factoren mee dan bij een particuliere hypotheek. Hij kan hierop nu dus geen inhoudelijk antwoord geven

Vraag 4: Een vraag over de asbestverwijdering. Volgens de laatste berichten moet de asbestverwijdering op 1 januari 2024 zijn afgerond. Indien dit niet gebeurt dan kunnen er problemen optreden met de opstalverzekering en de hypotheek. De asbestverwijdering is kostbaar, vaak moet men hiervoor een extra lening afsluiten

Antwoord: Bé Schollema zegt dat hier sprake is van een trieste accumulatie van problemen, naast de gevolgen van de aardbevingen komt de asbestverwijdering hier ook nog eens bij. Hij is best bereid hierover met partijen in overleg te gaan en erop aan te dringen dat de uiterste datum van 1 januari 2024 voor de getroffen provincie Groningen moet worden uitgesteld. Jelle van der Knoop adviseert om nu niets te investeren in de asbestverwijdering en eerst de inspectie voor de versterkingsoperatie af te wachten

Vraag 5: Een vervolgonderzoek naar de waardedaling van woningen is wenselijk. Vaak wordt in studies gesproken over percentages tot ongeveer 10% maar in de praktijk worden woningen soms na jaren te koop te hebben gestaan verkocht tegen een soms wel 50% gedaalde verkoopprijs

Antwoord: George de Kam onderschrijft dit. De werkelijke waardedaling is tot dusver niet echt inzichtelijk en dat is eigenlijk schandalig. Er zou inderdaad meer moeten gebeuren aan onderzoek naar de waardedaling door de aardbevingen

Vraag 6: De Rabobank zegt dat er ongeveer 1 miljard uitstaat aan Rabobank-hypotheken in Groningen. De Rabobank loopt dus ook een groot risico en zou dit aanhangig moeten maken bij de overheid die eindverantwoordelijk is

Antwoord: Karl Pladdet antwoordt dat de invloed van de bank richting overheid niet moet worden overschat. Veel voorstellen, zoals de koopgarantie, kunnen alleen met lobbywerk tot uitvoering worden gebracht

Vraag 7: Wat houdt koopgarantie precies in?

Antwoord: Karl Pladdet legt uit dat bij de aankoop van een woning in het aardbevingsgebied het dan zeker is dat de woning op enig moment later bij verkoop een gegarandeerde prijs opbrengt. Een koper loopt dan een zeer beperkt risico waardoor de woningmarkt aantrekt, de doorstroming wordt bevorderd en de prijzen dus stijgen. In zijn ogen hoeft zo'n regeling niet veel te kosten, wel moeten voor de uitvoering van de regeling hierin geïnteresseerde partijen worden gevonden.

George de Kam vult aan dat dit ook heel goed door particuliere ondernemingen in samenwerking met de overheid zou kunnen worden opgezet

Vraag 8: Een vraag over de samenloop van waardedaling en krimp, in hoeverre is de krimp het gevolg van de aardbevingen?

Antwoord: George de Kam zegt dat hij hierover geen uitsluitsel kan geven. Gegevens van bijvoorbeeld het Centraal Bureau Statistiek (CBS) geven hier onvoldoende inzicht in, daarvoor heb je meer verfijnde analyses nodig. . Nader onderzoek over dit onderwerp zou erg zinvol zijn

Vraag 9: Veel inwoners kampen met psychische problemen doordat ze worstelen met hun financiën, een direct gevolg van de aardbevingen. Dit zou in groot collectief verband moeten worden aangepakt. Zo zouden de banken voor de waardevermindering van de onderpanden samen juridisch moeten optreden tegen de overheid en de NAM.

Antwoord: Karl Pladdet vindt dit een terechte vraag maar juridisch gezien is dit onmogelijk, de huizen zijn het bezit van de inwoners en niet van de banken.

Vraag 10: Buurkracht Loppersum ziet naast problemen ook kansen in de versterkingsoperatie. Zo kunnen nieuwe of versterkte panden veel beter worden geïsoleerd en levensloopbestendig worden gemaakt. Een probleem voor veel huiseigenaren hierbij is wel het antispeculatie-beding. Dit houdt in, dat na de verkoop van een versterkt huis de winst gedeeltelijk moet worden afgedragen indien bij verkoop van de woning binnen 5 jaar de verkoopprijs hoger ligt dan de waarde van vóór de versterking, dit met inachtneming van vastgestelde grenzen. Dit wordt als onrechtvaardig ervaren

Antwoord: Bé Schollema heeft ook vraagtekens bij het antispeculatie-beding maar begrijpt wel dat dit in het leven is geroepen als middel om speculanten van

buiten te beletten om te profiteren van de waardestijging na versterking. Voor de huiseigenaren die de woning al langer in bezit hebben is deze regel onrechtvaardig. In deze gevallen zou hiermee zeer genuanceerd om moeten worden gegaan door te kijken naar de reden van de verkoop, zoals ouderdom van de bewoner, scheiding etc.

Vraag 11: De waardedaling wordt ook veroorzaakt door krimp, dit doordat de overheid het gebied links heeft laten liggen, er is te weinig geïnvesteerd in het gebied

Antwoord: George de Kam antwoordt dat het onderzoek zich heeft gericht op de gevolgen van de aardbevingen voor de woningwaarde. De krimp moet los hiervan worden gezien. Elders in het land is op sommige plaatsen ook sprake van krimp, bijvoorbeeld in Zuid-Limburg. Maar in Groningen werken krimp en aardbevingen samen negatief door op de woningwaarde. Daarnaast wordt de krimp ook nog eens voor een deel veroorzaakt door de aardbevingen, dit maakt het extra verwarrend

Afronding door Peter Bruijn.

Peter rondt de forumdiscussie af en benoemt de belangrijkste zaken die in de discussie naar voren zijn gekomen. Vooral het instellen van een garantieregeling zal positief uitwerken voor de woningmarkt, hiervoor moet een krachtige lobby worden opgezet. Peter vertelt de aanwezigen dat de GBB verder zal gaan met de aanbevelingen uit het rapport.

Eén belangrijke aanbeveling is het aanbieden aan de bewoners van een loket waar ze met hun hypotheekvragen naar toe kunnen gaan. Stut en Steun wil hier graag aan meewerken en Peter vraagt Ina Blink van Stut en Steun om de functie en de werkwijze en van Stut en Steun toe te lichten.

Stut en Steun

Ina Blink legt uit hoe Stut en Steun tot stand is gekomen en hoe er wordt gewerkt. Stut en Steun is werkzaam vanaf mei 2016 en is in het leven geroepen door de GBB en het Groninger Gasberaad. Het is een onafhankelijke stichting, letterlijk “Een steunpunt voor een ieder die schadelijke gevolgen ondervindt van de mijnbouwactiviteiten in Groningen”. Stut en Steun is nooit partij bij geschillen, er wordt geadviseerd en op verzoek gaat men ook naar bewoners om bijvoorbeeld te assisteren bij de keukentafelgesprekken bij de versterking. Ook begeleiden ze op verzoek inwoners bij bezoeken aan andere instanties.

Stut en Steun heeft medewerkers met specialistische kennis op het gebied van bouwkunde, juridische zaken, maatschappelijk werk etc. Er is inmiddels veel dossierkennis opgebouwd.

Stut en Steun kan kosteloos worden benaderd, in hun kantoor in Appingedam, telefonisch of per mail.

Nu is er dus ook de gelegenheid om voor hypotheekvragen Stut en Steun te benaderen.

Peter bedankt Ina Blink hartelijk voor deze uiteenzetting en bedankt ook de inleiders en anderen die aan deze middag hebben meegewerkt..

Als blijk van dank ontvangen de direct betrokkenen een flesje wijn.

Afsluiting door Jelle van der Knoop

Jelle sluit de middag af, bedankt de organisatie en de vele aanwezigen. Hij ziet dit onderzoek en de presentatie daarvan als een begin. De uitvoering van de aanbevelingen moet worden voorbereid, hij sluit af met de woorden “We gaan door!”

Nazit

Er is in het programma nog ruimte gemaakt voor een nazit waarbij de aanwezigen de inleiders en de GBB kunnen benaderen met hun vragen of specifieke problemen.

Nagekomen reactie op dit verslag van George de Kam:

Toelichting op de risico-opslag bij hypotheken.

Een risico opslag is op zich zelf niet ongebruikelijk bij hypotheken. Gaat het om bedrijfsfinanciering, dan gelden daarvoor geen algemene regels, dit wordt per geval bekeken. Daarbij zouden aardbevingen op drie manieren een rol kunnen spelen:

- de bank verwacht een negatieve invloed op de bedrijfsresultaten,
- of op de waarde van het bedrijfspand,
- of op de waarde van de woning voor zover die als onderpand wordt gebruikt voor de gevraagde bedrijfsfinanciering.

Gaat het om woninghypotheken, dan is herhaaldelijk door de banken bevestigd dat zij geen algemene risico opslag hanteren enkel en alleen omdat de woningen in aardbevingsgebied staan, wat dit betreft is er dus geen verschil met overig Nederland. Overall in Nederland geldt ook dat banken een risico-opslag hanteren als de gevraagde hypotheek hoog is ten opzichte van de waarde van de woning, bijvoorbeeld bij het afspreken van een nieuwe rentevaste periode bij een woning die onder water staat. En daarbij komen de aardbevingen wel indirect om de hoek kijken. De waardevermindering door aardbevingen kan er toe leiden dat men dieper onder water staat dan elders in Nederland het geval zou zijn, en daarom een hogere risico opslag moet betalen. En de waardevermindering kan er toe leiden dat men langer dan elders in Nederland onder water blijft staan, en dus over een langere periode een risico-opslag moet betalen.

Reactie hierop van de Rabobank:

Bij de Rabobank geldt de volgende regel: indien gedurende de looptijd van een financiering het loan-to-value (LTV)- percentage is gedaald en de lening valt in een lagere risicoklasse, dan daalt de risico-opslag. Bij een verhoging van de LTV wordt de geldende risico-opslag gehandhaafd.

Uitleg LTV:

LTV is de verhouding tussen de hoogte van de lening en de waarde van het onderpand, uitgedrukt in een percentage. Een percentage van minder dan 100% betekent hierbij dat de waarde van het onderpand hoger is dan de omvang van de verstrekte lening.