

Persbericht NVHP

NVHP Bepleit verlenging wettelijke bedenktijd aankoop woning

De huidige korte wettelijke bedenktijd bij de aankoop van een woning leidt tot onverantwoorde biedingen, een prijsopdrijvend effect en onnodige substantiële kosten. De Nederlandse vereniging van Hypothecair Planners pleit om de huidige korte wettelijke bedenktijd van drie dagen te verhogen naar 14 dagen.

Structureel overspannen woningmarkt

Al geruime tijd is sprake van een woningmarkt waarin de vraag naar betaalbare woonruimte substantieel hoger is dan het aanbod. Alle indicatoren wijzen uit dat deze situatie nog geruime tijd zal aanhouden. Eén van de effecten hiervan is dat, zoals ook op dit moment is te zien, kandidaat kopers fors op de gevraagde koopprijs moeten overbieden om in aanmerking te komen om de woning te “mogen” kopen.

Verkopers dicteren

De huidige markt van woningen wordt gedictieerd door de verkoper. De verkoper bepaalt in veel gevallen aan welke kandidaat koper hij de woning “gunt”. Naast de mate van overbieding geven steeds meer verkopers de voorkeur aan kandidaten die hun bod zonder financieringsvoorbehoud doen. Steeds vaker is te zien dat verkoopmakelaars biedingen met financieringsvoorbehoud niet meer accepteren.

Belang financiersvoorbehoud

De hoge biedingsprijzen betekenen met name voor starters op de woningmarkt dat zij voor de financiering afhankelijk zijn van de maximum grenzen die de wetgever banken in hun situatie toestaat om aan financiering te verstrekken. Banken zijn voor het definitief verstrekken van een financiering wettelijk verplicht grondig te onderzoeken of de aangevraagde lening verantwoord is. Tijdens dit onderzoek kunnen zaken naar boven komen die het niet mogelijk maken de gevraagde lening toe te kennen. Denk hierbij aan bijvoorbeeld niet eerder gesignaleerde studieleningen, verplichtingen met betrekking tot een lease auto, uitstaande (leveranciers-)kredieten, achterstallig onderhoud van de aan te kopen woning. Een consument die een woning koopt zonder financieringsvoorbehoud en na de aankoop tot de ontdekking komt dat banken niet de benodigde financiering mogen verstrekken zal in veel gevallen aan de verkoper van de woning een boete verschuldigd zijn van 10% van de koopprijs.

Korte wettelijke bedenktijd

De wet geeft kopers van een woning een korte wettelijke bedenktijd. In de praktijk is deze bedenktijd meestal 3 dagen. Dit is kort, zeker wanneer bedacht wordt dat de wetgever voor bijvoorbeeld de online aankoop van een wasmachine een wettelijke bedenktijd van 14 dagen heeft ingevoerd.

Effecten van korte bedenktijd

De huidige korte wettelijke bedenktijd in het kader van de aankoop van een woning heeft, zeker in een structureel overspannen woningmarkt, verschillende negatieve effecten. Onder meer:

- Kandidaat-kopers worden, willen zij bewerkstelligen dat hun bod door de verkoper overwogen zal worden voor gunning van de woning, gedwongen biedingen te doen zonder financieringsvoorbehoud waardoor deze kopers grote financiële risico's gaan lopen.
- De korte wettelijke bedenktijd heeft een prijsopdrukkend effect omdat kandidaat kopers gedwongen worden snel een bod uit te brengen waardoor de hoogte van het bod steeds meer door emotie dan door ratio wordt bepaald.
- De huidige situatie verscherpt de tweedeling op de kopersmarkt tussen kopers die zich het mogelijke risico van kopen zonder financieringsvoorbehoud kunnen permitteren en kopers die dat niet kunnen.

Kopen met zekerheid

Inmiddels verschijnen er op de woningmarkt nieuwe initiatieven waarbij kandidaat kopers, onder bepaalde voorwaarden, vooraf “zekerheid” van een bank of verzekeraar krijgen dat zij de gewenste financiering ontvangen wanneer hun bod wordt geaccepteerd danwel, wanneer deze financiering niet mogelijk is, de boete van 10% wordt vergoed.

Voor deze verzekering dient de kandidaat koper dan een “premie” te betalen van rond de € 1.100. De NVHP vindt dit een ongewenste ontwikkeling. Het verhoogt de kosten voor kandidaat kopers, stimuleert verdere overbiedingen en verscherpt de tegenstelling tussen kopers die zich financieel wel en niet de risico's van kopen zonder financieringsvoorbehoud kunnen veroorloven. Daarnaast heeft deze oplossing het gevaar in zich dat het door de wetgever geïntroduceerde zorgvuldige traject van oriëntatie en advisering wordt doorkruist.

Wettelijke bedenktijd stellen op 14 dagen

De Nederlandse vereniging van Hypothecair Planners, NVHP, pleit er daarom voor om de wettelijke bedenktijd voor de aankoop van een woning te stellen op 14 dagen. Dit geeft kopers voldoende ruimte om zonder extra kosten zekerheid te krijgen of de aankoop ook financierbaar is en leidt tot een gelijk speelveld tussen kopers onderling.

Hoevelaken, 25 maart 2024

Noot voor redactie:

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met het secretariaat van de NVHP, telefoon: 033-254 2012.



Over de NVHP

De Nederlandse Vereniging van Hypothecair Planners is de beroepsvereniging van financieel adviseurs die zich gespecialiseerd hebben in hypothecaire planning. Bij de organisatie zijn ongeveer 1200 adviseurs aangesloten. Deze adviseurs hebben de, op dit moment, hoogste opleiding in Nederland op het gebied van vraagstukken rondom de financiering van de eigen woning met succes afgerond. Daarnaast zijn zij onderworpen aan een strenge gedragscode.

Bijlagen:

Foto: Turhan Özgüner

(fotografie van Raphaël Drent)