

Advies Commissie Gelijke Behandeling inzake

# **De Voorwaarden & Normen 2006 voor het verstrekken van een Nationale Hypotheek Garantie**

Op verzoek van de SWEW

1	Inleiding.....	2
1.1	Uitgangspunten bij het verstrekken van hypothecaire financieringen .....	3
1.2	Toelichting op de uitgangspunten.....	3
2	Toets van de Voorwaarden & Normen 2006 aan voormelde uitgangspunten. ....	5
3	Voorstellen tot aanvulling van de Voorwaarden & Normen 2006.....	9

## 1 Inleiding

Op 26 januari 2006 heeft de Commissie Gelijke Behandeling (CGB) in een gesprek met K.J.R. Schiffer, directeur van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (SWEW) meegedeeld dat zij een onderzoek uit eigen beweging, als bedoeld in artikel 12, eerste lid, Algemene wet gelijke behandeling (AWGB), uitvoert naar ongelijke behandeling bij het beoordelen van aanvragen voor hypothecaire financieringen. Daarbij is gesproken over de voorwaarden die de Stichting hanteert voor toekenning van Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Indien een NHG wordt toegekend betekent dit dat de SWEW een overeenkomst van borgtocht aangaat met een hypothecair financier ter zake van een hypotheeklening aan een particulier.

De SWEW heeft als statutair doel om borg te staan voor de nakoming van betalingsverplichtingen van natuurlijke personen die een lening hebben gesloten om eigenaar te worden van een door henzelf te bewonen in Nederland gelegen woning. De uitvoering hiervan vindt in de praktijk plaats door de hypothecaire financiers, terwijl de SWEW achteraf – uitsluitend indien de hypotheekgever niet aan zijn betalingsverplichtingen kan voldoen – toetst of de voorwaarden juist zijn toegepast op straffe van het overgaan van het risico op de hypothecaire financier.

De SWEW heeft de CGB verzocht de brochure Voorwaarden & Normen 2006 van de NHG te toetsen aan de gelijke behandelingswetgeving. De CGB brengt daarom hierbij een advies uit aan de SWEW over de Voorwaarden & Normen 2006 van de NHG, mede gelet op het navolgende. Artikel 7, eerste lid, onder a, van de Algemene Wet Gelijke Behandeling (AWGB) verbiedt onderscheid bij het aanbieden van goederen of diensten in de uitoefening van een beroep of bedrijf. Conform artikel 7, eerste lid, onder b en c, richt dit verbod zich ook tot de openbare dienst en instellingen die werkzaam zijn op het gebied van volkshuisvesting, welzijn, gezondheidszorg, cultuur of onderwijs. Dat de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State de SWEW in 1998 heeft aangemerkt als een bestuursorgaan, omdat zij gelet op de betrokkenheid van de Minister van VROM bij het al dan niet verstrekken van NHG openbaar gezag uitoefent, laat derhalve onverlet de bevoegdheid van de CGB het handelen van de SWEW te toetsen aan de AWGB. Tevens wijst de CGB erop dat ook indien de SWEW moet worden aangemerkt als een bestuursorgaan, er gelet op de grote beleidsvrijheid die de SWEW toekomt bij het verlenen van een NHG geen sprake is van een algemeen verbindend voorschrift. De uitzondering van artikel 2 lid 5 onderdeel a van de AWGB, inhoudende dat het verbod van onderscheid voor wat betreft de grond nationaliteit niet geldt indien het onderscheid is gebaseerd op een algemeen verbindend voorschrift, is dan ook niet van toepassing. Het verbod van onderscheid is derhalve onverkort, ook voor wat betreft de grond nationaliteit, van toepassing op het aanbieden van diensten door de SWEW.

Op 23 mei 2006 en 19 september 2006 heeft mr. J. Kleisen van de SWEW een nadere toelichting verschaft op de werkwijze van de SWEW en heeft de Commissie haar wijze van beoordeling nader toegelicht.

Achtereenvolgens komen in dit advies aan de orde: de uitgangspunten die op grond van de gelijke behandelingswetgeving van belang zijn bij het verstrekken van hypothecaire financieringen en overeenkomsten van borgtocht ter zake (II) en een toelichting daarop (III). Daarna toetst de Commissie aan de hand van de uitgangspunten de normen die de SWEW hanteert voor toekenning van NHG, (IV) en tot slot doet de Commissie een aantal voorstellen tot aanpassing van deze normen (V).

---

<sup>1</sup> Vgl. Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State 12 november 1998 No. H01.97.1258, r.o. 2.8: 'Gelet op de grote mate van beleidsvrijheid die appellante sub 2 [...de SWEW...], toekomt met betrekking tot het vaststellen van de Normen (...).'

## 1.1 Uitgangspunten bij het verstrekken van hypothecaire financieringen

De Commissie heeft aan de hand van de gelijke behandelingswetgeving de volgende uitgangspunten geformuleerd die van belang zijn bij het verstrekken van hypothecaire financieringen en het aangaan van overeenkomsten van borgtocht ter zake. Ook waar uitsluitend melding wordt gemaakt van uitgangspunten voor hypothecair financiers bij het verstrekken van hypothecaire financieringen en het beoordelen van aanvragen daartoe, gelden deze uitgangspunten onverkort voor de SWEW met betrekking tot de voorwaarden die worden gesteld aan het aangaan van overeenkomsten van borgtocht met hypothecair financiers betreffende hypotheekleningen aan consumenten.

1. Hypothecaire financiers beoordelen elke aanvraag voor een hypothecaire financiering en de voorwaarden waaronder een hypothecaire financiering wordt aangegaan, slechts op basis van kredietwaardigheid van de consument en de waarde van het onderpand. Elke aanvraag wordt individueel beoordeeld. Voor de consument is kenbaar welke documenten in welke situaties van hem of haar worden verlangd en welke voorwaarden aan de financiering worden gesteld.
2. Bij de beoordeling van de kredietwaardigheid van de consument worden geen onderscheidmakende criteria gehanteerd zoals ras, nationaliteit, geslacht, burgerlijke staat en hetero- of homoseksuele gerichtheid. Bij de beoordeling van de kredietwaardigheid van de consument wordt bovendien de wijk of het postcodegebied waar de consument woont niet als criterium gehanteerd.
3. De waarde van het onderpand wordt bepaald aan de hand van de staat van het onderpand, de ligging en de courantheid. Bij de beoordeling van de aanvraag voor een hypothecaire financiering wordt de wijk of het postcodegebied van het onderpand niet als zelfstandig criterium gehanteerd.
4. De beslissing op de aanvraag vindt plaats binnen een redelijke termijn na ontvangst van de aanvraag.
5. Afwijzing van een aanvraag van een hypothecaire financiering vindt plaats met een schriftelijke op het individu toegespitste motivering, onder vermelding van de gronden voor afwijzing.

## 1.2 Toelichting op de uitgangspunten

### *ad 1. Individuele beoordeling en kenbaarheid van de wijze van beoordelen*

Dit uitgangspunt dient om te voorkomen dat hypothecaire financieringen niet of slechts onder bezwarende voorwaarden worden aangegaan vanwege verboden persoonskenmerken. Tevens moet worden voorkomen dat vanwege dergelijke kenmerken, drempels worden opgeworpen voor aanvragers door van hen extra bewijs van kredietwaardigheid of waarde van de woning te stellen bijvoorbeeld door extra documenten van hen te eisen. Procedures moeten inzichtelijk, controleerbaar en systematisch zijn. Daarom moet kenbaar zijn welke documenten in welke situaties van een aanvrager worden verlangd en welke voorwaarden aan de financiering worden gesteld.

Relevante kenmerken zijn slechts de kredietwaardigheid van de consument en de waarde van het onderpand. Het is op grond van de Algemene wet gelijke behandeling 3 (AWGB) verboden om (onder meer) ras, nationaliteit, geslacht, burgerlijke staat en hetero- of homoseksuele gerichtheid (mede) een rol te laten spelen bij de beoordeling van de aanvraag voor een hypothecaire financiering.

## *ad 2. Kredietwaardigheid van de consument*

Als een hypothecaire financiering wordt afgewezen of slechts onder bezwarende voorwaarden wordt aangegaan vanwege een of meer in de AWGB verboden persoonskenmerk(en), waaronder ras, nationaliteit, geslacht, burgerlijke staat en hetero- of homoseksuele gerichtheid, is sprake van direct onderscheid. Direct onderscheid is in alle gevallen verboden en kan dus nooit worden gerechtvaardigd. Bij het beoordelen van een aanvraag voor een hypothecaire financiering mogen deze criteria derhalve geen enkele rol spelen. Deze begrippen moeten bovendien ruim worden geïnterpreteerd.<sup>2</sup> De kredietwaardigheid van de consument mag uitsluitend worden bepaald op grond van zijn inkomen, vermogen en lasten.

Ook onderscheid naar **nationaliteit** is direct onderscheid en dus in alle gevallen verboden. Van indirect onderscheid op grond van nationaliteit is sprake indien bij de beoordeling van een aanvraag voor een hypothecaire financiering de eis wordt gesteld dat een aanvrager beschikt over een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd, omdat dit onder meer de houders van een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd treft, die immers niet de Nederlandse nationaliteit bezitten.<sup>3</sup>

Indirect onderscheid is verboden tenzij daarvoor een goede reden bestaat, een zogenoemde objectieve rechtvaardiging. Van een objectieve rechtvaardiging is sprake als het doel legitiem is en het maken van onderscheid een geschikt en noodzakelijk middel is om dit doel te bereiken. Als het gaat om het beoordelen van de kredietwaardigheid van de consument c.q. het financiële risico van de borgstelling, is het niet noodzakelijk om houders van een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd uit te sluiten.<sup>4</sup> Bij het beoordelen van de kredietwaardigheid van de consument is van belang dat, los van de verblijfsstatus, wordt nagegaan of voldoende financiële zekerheid bestaat.

Zoals gezegd is de beoordeling van aanvragen (mede) aan de hand van **burgerlijke staat** verboden.<sup>5</sup> Met het verbod van direct onderscheid naar burgerlijke staat wordt (onder meer) bedoeld dat het al dan niet gehuwd (geweest) zijn op zichzelf niet mag meewegen bij de beoordeling van de aanvraag voor een hypothecaire financiering. Bepalend voor de vraag of de aanvraag wordt gehonoreerd, moet zijn de hoogte van het (gezamenlijk) inkomen en vermogen (en lasten) en niet of dit door één of meer personen wordt gegeneerd (gedragen). Het verbod van onderscheid op grond van burgerlijke staat wil niet zeggen dat bij de beoordeling van de kredietwaardigheid geen rol mag spelen of sprake is van een of meer inkomens, los van de burgerlijke staat van betrokkenen.

Ook indien een aanvraag voor een hypothecaire financiering (mede) wordt beoordeeld op grond van het **postcodegebied** (of een andere geografische eenheid) waar de aanvrager woont, kan dit leiden tot indirect onderscheid, immers tot uitsluiting of benadeling van personen op grond van hun ras of nationaliteit. Dat is het geval als personen van een bepaald ras of een bepaalde (of de niet-Nederlandse) nationaliteit in dat (postcode)gebied oververtegenwoordigd zijn.

---

<sup>2</sup> Zo moet het begrip ras in de AWGB overeenkomstig de definitie in het Internationale Verdrag inzake de uitbanning van elke vorm van rassendiscriminatie en overeenkomstig vaste jurisprudentie van de Hoge Raad sinds HR 15 juni 1976, NJ 1976, 551 ruim worden uitgelegd en omvat het tevens: huidskleur, afkomst en nationale- of etnische afstamming.

<sup>3</sup> Indirect onderscheid is onderscheid dat wordt gemaakt aan de hand van een niet direct door de wet verboden grond maar dat direct onderscheid tot gevolg heeft.

<sup>4</sup> Vgl. CGB 18 juli 2006, oordeel 2006-152.

<sup>5</sup> Onder onderscheid naar burgerlijke staat wordt verstaan onderscheid vanwege het al dan niet gehuwd (geweest) zijn, of het al dan niet hebben van een geregistreerd partnerschap. Daarnaast wordt daaronder verstaan onderscheid tussen wettige, natuurlijke of adoptief kinderen. Onderscheid op grond van de leef- of woonsituatie, waaronder het al dan niet samenwonen of alleenstaand zijn, wordt aangemerkt als indirect onderscheid naar burgerlijke staat.

Een goede reden (objectieve rechtvaardiging) voor uitsluiting of benadeling van aanvragers op basis van de wijk of het postcodegebied waar de aanvrager woont, is niet denkbaar. Het gaat immers om vaststelling van de kredietwaardigheid van de consument.

*ad 3. Waarde van het onderpand*

Van indirect onderscheid kan ook sprake zijn als de aanvraag om een hypothecaire financiering wordt beoordeeld aan de hand van de wijk of het postcodegebied waar de woning staat ten behoeve waarvan de lening wordt aangevraagd. De waarde van het onderpand behoort te worden bepaald aan de hand van de staat van het onderpand, de ligging en de courantheid. Bij de beoordeling van de aanvraag om een hypothecaire financiering mag de buurt of het postcodegebied waar dit onderpand zich bevindt wel meewegen bij de bepaling van de waarde van het onderpand, doch dit mag niet als zelfstandig criterium worden gehanteerd naast de waarde van het onderpand.

*ad 4. Op de persoon of het onderpand toegespitste gemotiveerde afwijzing*

Een burger heeft op grond van artikel 35, vierde lid van de Wet bescherming Persoonsgegevens recht op informatie over de wijze waarop hem of haar betreffende persoonsgegevens zijn verwerkt. Zoals gezegd moeten procedures inzichtelijk, controleerbaar en systematisch zijn. Duidelijkheid over de wijze van beoordelen en de reden van afwijzing van een aanvraag voor een hypothecaire financiering is zowel in het belang van de aanvrager als van de aanbieder omdat bij een ongemotiveerde afwijzing terecht of ten onrechte de indruk zou kunnen postvatten dat de afwijzing is ingegeven door factoren zoals ras, nationaliteit, burgerlijke staat, hetero- of homoseksuele gerichtheid of bijvoorbeeld postcode. Bij afwijzing mag dan ook niet worden volstaan met een standaardbrief. De motivering moet op de individuele kredietwaardigheid van de aanvrager en de waarde van het onderpand zijn toegespitst. Mochten bij de afwijzing indirect onderscheidmakende criteria een rol hebben gespeeld dan zal in de afwijzing gemotiveerd moeten worden aangegeven wat daarvoor de rechtvaardiging is.

## **2 Toets van de Voorwaarden & Normen 2006 aan voormelde uitgangspunten.**

De Commissie heeft de Voorwaarden & Normen 2006 getoetst aan de bovengeformuleerde uitgangspunten en constateert dat daaraan grotendeels wordt voldaan. Er vindt een individuele toets plaats op basis van de kredietwaardigheid van de consument en de waarde van het onderpand. Ook is voldaan aan het uitgangspunt van kenbaarheid: het is duidelijk aan welke voorwaarden iemand moet voldoen om voor NHG in aanmerking te komen. Op een aantal punten laten de Voorwaarden & Normen echter ruimte voor (indirect) onderscheid op grond van ras, nationaliteit of andere door de gelijkebehandelingswetgeving beschermde gronden.

1. Op pagina 32 en 33 is een uitgebreide checklist opgenomen van documenten waarover de hypothecair financier in voorkomende gevallen dient te beschikken. De Commissie vraagt zich af of daarbij voldoende duidelijk is in welke voorkomende gevallen over welke documenten dient te worden beschikt. Voorkomen moet worden dat de hypothecaire financier ten behoeve van een NHG naar willekeur documenten opvraagt bij de aanvrager.
2. Iedere aanvrager dient een geldig identiteitsbewijs over te leggen, waaruit zijn of haar nationaliteit blijkt (p. 13 par. 1.5). Dit - zo begrijpt de Commissie uit par. 1.5 - om vast te stellen of de aanvrager beschikt over de Nederlandse of Zwitserse nationaliteit of de nationaliteit van een lidstaat van de Europese Unie of de Overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte, omdat anders een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd is vereist. Ook in het model melding Nationale Hypotheek Garantie worden gegevens

gevraagd die betrekking hebben op de persoon van de aanvrager. Voorkomen dient te worden dat deze gegevens worden gebruikt voor een ander doel dan waartoe zij nodig zijn en dat anderszins bijvoorbeeld de nationaliteit of achternaam van de aanvrager bij de beoordeling van de aanvraag wordt betrokken. Dat kan immers leiden tot direct of indirect onderscheid. De Voorwaarden & Normen zijn onvoldoende helder over het doel waarvoor de persoonsgegevens worden opgevraagd en over de wijze waarop zij worden gebruikt. Volgens de SWEW worden persoonsgegevens opgevraagd omdat volgens de statuten van de SWEW moet worden aangetoond dat de aanvrager aan de zogenoemde bewonerseis voldoet. De SWEW heeft het statutaire doel om borg te staan voor de nakoming van betalingsverplichtingen van natuurlijke personen die een lening hebben gesloten ten behoeve van de aankoop van een *door henzelf te bewonen* woning.

3. Een aanvrager die niet de Nederlandse of Zwitserse nationaliteit of de nationaliteit van een lidstaat van de Europese Unie of de Overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte bezit, dient, volgens de Voorwaarden & Normen, blijkens een vreemdelingendocument te beschikken over een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd in Nederland (p. 13, par. 1.5). Met deze bepaling maken de Voorwaarden & Normen onderscheid naar verblijfsstatus. Zoals bij de uitgangspunten reeds is aangegeven is bij onderscheid naar verblijfsstatus sprake van indirect onderscheid naar nationaliteit. Indirect onderscheid is verboden tenzij voor dit onderscheid een goede reden bestaat, een zogenoemde objectieve rechtvaardiging. Voor zover de SWEW met dit vereiste doelt op beperking van het financiële risico, alsmede het risico dat een aanvrager niet het recht heeft het pand te bewonen (hierna: de risico's) acht de Commissie deze doelstelling legitiem. Beperking van de risico's beantwoordt aan een werkelijke behoefte en het is niet discriminerend.<sup>6</sup>

De vraag of het hanteren van eisen aan de verblijfsstatus in Nederland geschikt en noodzakelijk is om dit doel te bereiken, vergt een uitvoerig antwoord.<sup>7</sup> Hierbij is relevant of de risico's die de getroffen groep aanvragers meebrengen wezenlijk en in alle gevallen verschillen van de risico's die andere aanvragers meebrengen en of de risico's binnen de gehele getroffen groep aanvragers even groot zijn.

Daartoe overweegt de Commissie als volgt. Houders van een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd mogen doorgaans in Nederland blijven. Zo blijkt uit jaarresultaten van de Immigratie- en naturalisatiedienst dat in 2004 en 2005 meer dan 97% van de bijna honderdduizend aanvragen voor een verlenging van een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd (regulier) is gehonoreerd.<sup>8</sup> Deze cijfers zijn temeer relevant omdat de voorwaarden voor het verlenen van een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd nauwelijks verschillen van die voor verlenging van een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd (artikel 18 en 21 van de Vreemdelingenwet), afgezien van de voorwaarde dat de eerste vergunning slechts wordt verleend indien de aanvrager tenminste vijf jaren in het bezit is geweest van de tweede vergunning.

De verblijfsvergunning voor bepaalde tijd (regulier) wordt onder verschillende beperkingen verleend. De waarschijnlijkheid dat uiteindelijk een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd wordt verleend, hangt mede af van die beperkingen. Illustratief is dat in artikel 3.5 van het Vreemdelingenbesluit (Vb) is bepaald dat verblijfsvergunningen voor bepaalde tijd regulier een tijdelijk of een niet tijdelijk karakter kunnen hebben. Verblijfsvergunningen op grond van

---

<sup>6</sup> Vgl. CGB 18 juli 2006, oordeel 2006-152.

<sup>7</sup> De Commissie heeft verschillende keren geoordeeld dat het uitsluiten van houders van een verblijfsdocument voor bepaalde duur zonder nader onderzoek naar de daaraan ten grondslag liggende verblijfstitel of andere relevante omstandigheden een verboden indirect onderscheid op grond van nationaliteit kan opleveren (CGB 18 juli 2006, 2006-152; CGB 26 maart 2002, oordeel 2002- 39).

<sup>8</sup> 'De IND belicht, Jaarresultaten van de IND 2005', p. 4. In voorgaande jaren was dit niet minder.

gezinshereniging hebben geen tijdelijk karakter tenzij het gezinshereniging betreft met een persoon met tijdelijk verblijfsrecht of een houder van de verblijfsvergunning voor bepaalde tijd asiel (art. 3.5. lid 2 a Vb). Wie vijf jaar beschikt over een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd die geen tijdelijk doel heeft, kan een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd aanvragen. Indien de (mede)aanvrager de partner is van een onderdaan van een lidstaat van de EU, ontleent hij of zij het verblijfsrecht rechtevrij aan het EG-recht ( art. 7 Richtlijn 2004/38/EG betreffende het recht van vrij verkeer en verblijf op het grondgebied van de lidstaten voor de burgers van de Unie en hun familieleden).<sup>9</sup> Indien de familieleden langer dan vijf jaar in Nederland verblijven, is dit verblijfsrecht zelfs permanent (artikel 16 Richtlijn 2004/38/EG). Indien het huwelijk of het geregistreerd partnerschap tenminste drie jaar heeft geduurd, is het verblijfsrecht van de partner in Nederland niet langer afhankelijk van zijn band met zijn/haar echtgenote/partner (artikel 13 Richtlijn 2004/38/EG en artikel 3:51 van het Vb).

Het bovenstaande leidt tot de volgende conclusie. In de Voorwaarden en Normen wordt het beschikken over een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd als absolute eis gesteld aan aanvragers die niet beschikken over de Nederlandse of Zwitserse nationaliteit of de nationaliteit van een lidstaat van de Europese Unie of de Overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte. Daarmee is de groep houders van een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd uitgesloten van het verkrijgen van een NHG, terwijl het overgrote deel van deze groep uiteindelijk voor onbepaalde duur in Nederland mag blijven. Daarbij is de Commissie niet gebleken dat de risico's van de uitgesloten groep aanvragers, mede in vergelijking tot andere risico's dat niet aan de betalingsverplichting zal kunnen worden voldaan of dat geen recht (meer) bestaat het pand te bewonen, bijvoorbeeld in het geval van echtscheiding, zodanig is dat er voldoende aanleiding is de gehele groep houders van een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd in alle gevallen uit te sluiten. Bovendien is uit onderzoek van de Commissie gebleken dat grote hypothecair financiers als de Rabobank, ING en de Postbank blijken hun acceptatiecriteria houders van een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd niet uitsluiten van het verkrijgen van hypothecaire financiering, doch dat zij hooguit in sommige gevallen extra voorwaarden of grenzen stellen ter beperking van risico's. Het gaat daarbij om – al dan niet na differentiatie naar de aard van de verblijfsvergunning - het verstrekken van financiering ter hoogte van maximaal 100% van de executiewaarde. Daar waar de doelstelling van de SWEW is om het eigenwoning bezit te bevorderen door middel van het verstrekken van borgstellingen, lijkt de uitsluiting van alle houders van een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd van het recht op NHG daar haaks op te staan, te meer daar (een deel van) de markt zich wel openstelt voor deze groep.

De Voorwaarden en Normen laten geen ruimte voor een individuele beoordeling van de vraag of er een recht bestaat om te bewonen en te blijven bewonen. Geen ruimte laten voor een individuele beoordeling van dit recht is in strijd met de hierboven geformuleerde uitgangspunten van de gelijke behandelingswetgeving. Weliswaar is voorzien in een hardheidsclausule (p. 13 par. 1.2) maar het is niet duidelijk of die hardheidsclausule ook voorziet in verlening van een NHG in situaties dat er sprake is van een recht om te bewonen en voldoende kredietwaardigheid, hoewel de aanvrager niet in het bezit is van een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd.

Op grond van hetgeen hiervoor is overwogen, is het uitsluiten van alle houders van een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd van het recht op NHG niet noodzakelijk om het doel, beperking van de risico's, te bereiken. Beperking van de risico's kan worden bereikt met een fijnmaziger methode op grond waarvan minder onderscheid wordt gemaakt dan met uitsluiting van de gehele groep.

---

<sup>9</sup> Richtlijn 2004/38/EG van 29 april 2004 betreffende het recht van vrij verkeer en verblijf op het grondgebied van de lidstaten voor de burgers van de Unie en hun familieleden, Publicatieblad van de EU L158 29.6.2004. De implementatietermijn van deze richtlijn is op 30 april 2006 verstreken (artikel 40 Richtlijn 2004/38/EG), zodat sprake is van voor Nederland bindend recht.

Deze fijnmaziger methode bestaat er bijvoorbeeld uit dat bij de beoordeling van een aanvraag voor NHG door een houder van een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd wordt nagegaan of de verblijfsstatus van dien aard is dat in redelijkheid mag worden aangenomen dat deze niet in de weg staat aan beperking van de risico's. Tevens is het van belang daarbij andere aspecten die relevant zijn voor de risico's mee te wegen. Als de aanvrager bijvoorbeeld over een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde duur beschikt, zoals het geval was in de zaak die tot CGB oordeel 2006-152 leidde, zal dit het risico dat hij op een gegeven moment niet meer aan zijn betalingsverplichtingen kan voldoen, of niet kan voldoen aan de bewonerseis, aanmerkelijk verkleinen. Bovendien dient te worden bezien of in voorkomende gevallen ter beperking van risico's extra voorwaarden of grenzen aan de borgstelling kunnen worden gesteld in plaats van groepen uit te sluiten. Overeenkomstig hetgeen gangbaar is bij enkele grote hypothecair financiers zou bijvoorbeeld kunnen worden gedacht aan – al dan niet na differentiatie naar de aard van de verblijfsvergunning - het verlenen van borgtocht ter hoogte van een bepaald percentage van de executiewaarde.

Het niet meewegen van dergelijke relevante factoren en alternatieven indien de aanvrager niet over een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd beschikt, is niet te rechtvaardigen.

1. Los hiervan merkt de Commissie op dat de voorwaarde dat het moet gaan om een vergunning tot verblijf *in Nederland*, welke voorwaarde eerst is toegevoegd in 2006, nuancering behoeft. Een aanvrager die een langdurig ingezetene is van een lidstaat van de EU, heeft op grond van Richtlijn 2003/109/EG betreffende de status van langdurig ingezetenen onderdanen van derde landen tevens het recht op verblijf voor onbepaalde tijd in Nederland.<sup>10</sup> Hij heeft recht op een EG-verblijfsvergunning voor langdurig ingezetenen. Een langdurig ingezetene is een onderdaan van een derde land die legaal en ononderbroken sedert de vijf jaar onmiddellijk voorafgaande aan de indiening van het desbetreffende verzoek op het grondgebied van een lidstaat verblijft (art. 4 lid 1 Richtlijn 2003/109/EG). De lidstaten verstrekken aan langdurig ingezetenen een EG-verblijfsvergunning voor langdurig ingezetenen. De status van langdurig ingezetene is permanent, afgezien van verlies en intrekking (art. 8 lid 1 Richtlijn 2004/109/EG). Deze verblijfsvergunning is tenminste vijf jaar geldig. De vergunning wordt, indien nodig en op verzoek, bij het verstrijken van die periode automatisch verlengd (art. 8 lid 2 Richtlijn 2003/109/EG). Het is derhalve passender te vereisen dat de aanvrager beschikt over de status van langdurig ingezetene onderdanen van een EU-lidstaat.
2. In het model – melding Nationale Hypotheek Garantie wordt tevens gevraagd naar het adres van het betreffende pand. Hoewel deze vraag vanzelf spreekt, immers de waarde van het onderpand kan slechts worden beoordeeld als het adres ervan bekend is, wijst de Commissie er ten behoeve van de hypothecaire financier voor de volledigheid op dat het adres (de postcode) niet als zelfstandig beoordelingscriterium mag worden gehanteerd. Dit zou expliciet in de Voorwaarden en Normen kunnen worden vermeld nu de hypothecaire financiers aan de Voorwaarden en Normen toetsen of een NHG kan worden verleend. Het belang hiervan is tevens groot vanwege de voorbeeldfunctie die de Voorwaarden en Normen van de SWEW blijken te hebben voor de hypothecair financiers.
3. Op pagina 41 is een model-afwijzingsbrief opgenomen. Hierin moet door de hypothecair financier worden aangegeven wat de redenen zijn voor afwijzing van de NHG. Het is van belang dat dit gebeurt in een op het individu toegespitste motivering (en op welke termijn, zie hierover punt 5).

---

<sup>10</sup> 10 Richtlijn 2003/109/EG betreffende de status van langdurig ingezetenen onderdanen van derde landen van de Raad van 25 november 2003, Publicatieblad van de Europese Unie 23.1.2004, LJ 16/44. Richtlijn 2003/109/EG is nog niet in het Nederlandse recht geïmplementeerd, maar de implementatietermijn is op 23 januari 2006 verstreken zodat sprake is van voor Nederland bindend recht.

### **3 Voorstellen tot aanvulling van de Voorwaarden & Normen 2006**

Op grond van het bovenstaande komt de Commissie tot de volgende aanbevelingen:

#### Aanbeveling 1:

De hypothecaire financier dient uitsluitend documenten op te vragen bij de aanvrager als dit strikt nodig is voor de beoordeling van de aanvraag in dat specifieke geval. Daartoe dient in de checklist op pagina 32 en 33 per document te worden aangegeven waartoe het nodig is, door verwijzing naar het betreffende artikelnummer.

#### Aanbeveling 2:

Om elke indruk te vermijden dat op basis van enkele persoonsgegevens zoals nationaliteit de aanvraag wordt beoordeeld zonder individueel na te gaan wat de kredietwaardigheid van de aanvrager is, verdient het aanbeveling om expliciet te maken wat het doel is van het opvragen van de persoonsgegevens.

#### Aanbeveling 3:

De Commissie acht het niet noodzakelijk te eisen dat de aanvrager in het bezit is van een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd in Nederland. Het verdient aanbeveling om in par. 1.5 van de Voorwaarden en Normen op te nemen dat de aanvrager aan een van de volgende vereisten dient te voldoen:

- de aanvrager bezit de nationaliteit van een lidstaat van de EU, de EER of Zwitserland of is de (huwelijks)partner van een persoon die hieraan voldoet;
- de aanvrager is een langdurig ingezetene van een EU staat in de zin van artikel 4 lid 1 Richtlijn 2003/109/EG of is de (huwelijks)partner van een persoon die hieraan voldoet;
- de aanvrager is een houder van een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd, die niet van tijdelijke aard is in de zin van artikel 3.5 van het Vreemdelingenbesluit;
- de aanvrager is een houder van een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd, ten aanzien van wie op grond van overige omstandigheden, danwel door beperking van de borgtocht, kan worden vastgesteld dat sprake is van aanvaardbare risico's.

#### Aanbeveling 4:

Om elke indruk te vermijden dat het adres van de aan te kopen woning (de postcode) niet als zelfstandig beoordelingscriterium wordt gehanteerd, verdient het aanbeveling om expliciet op te nemen dat dit niet het geval is en dat de hypotheeknemer de waarde van het onderpand slechts mag beoordelen aan de hand van de staat van het onderpand, de ligging en de courantheid.

#### Aanbeveling 5:

Om te voorkomen dat de indruk ontstaat dat de afwijzing is ingegeven door factoren als ras, nationaliteit, burgerlijke staat, hetero- of homoseksuele gerichtheid of bijvoorbeeld postcode, adviseert de Commissie om in de Voorwaarden & Normen op te nemen dat afwijzing van een aanvraag voor NHG plaatsvindt met een schriftelijke op het individu toegespitste motivering, onder vermelding van de grond(en) van afwijzing, die de hypothecaire financier ter kennis brengt van de aanvrager (model-brief p. 41 Voorwaarden & Normen).