



**STICHTING
RECLAME CODE**

NIEUWS

HERZIENE RECLAMECODE SMS-DIENSTVERLENING



Datum: 28 maart 2011
Dossiernr: 2011/00101
Uitspraak: Afwijzing
Product / dienst: Vastgoed
Motivatie: Misl. Voornaamste kenmerken product
Medium: Buitenreclame, Digitale marketing communicatie

De bestreden reclame-uitingen

1.

Het betreft een billboard met de tekst:

“Ga je ook een huis kopen in 2011?

Slimme zet!

Kijk op nvm.nl waarom!”

2.

Voorts betreft het een advertentie op webpagina http://nieuws.nvm.nl/Wonen/Campagnes/Ga_je_een_huis_kopen.aspx.

De klacht

Deze kan als volgt worden samengevat.

Klager acht de reclame van de NVM misleidend. Hij stelt dat de markt op slot zit omdat de prijzen van huizen veel te hoog zijn. Klager acht de kans groot dat een gekocht huis alleen maar minder waard wordt en dat men met een hele grote schuld blijft zitten.

Voorts wijst klager op het feit dat adverteerder aanhaalt dat de overheid de hypotheekrenteaftrek niet wordt gewijzigd, terwijl, naar blijkt uit een door klager overgelegd artikel uit ‘Vastgoedmarkt’ van januari 2011, Ger Hukker van de NVM zelf deze hypotheekrenteaftrek ter discussie stelt.

Verweer

Het verweer wordt als volgt samengevat.

De tekst op de website brengt tot uiting dat de woningmarkt op dit moment een zogenaamde 'kopersmarkt' is, in tegenstelling tot de situatie van een aantal jaren geleden (vóór de economische crisis) toen er duidelijk sprake was van een 'verkopersmarkt'. Een kopersmarkt houdt – kort gezegd – in dat het aanbod van woningen de vraag overtreft, hetgeen leidt tot het langer te koop staan van woningen. Aldus ontstaat een betere onderhandelingspositie voor de koper. Voorts is sprake van een relatief lage hypotheekrente, wat tevens bijdraagt aan een (relatief) gunstige positie voor de koper. Adverteerder wijst op een uitspraak van de Commissie (dossier 2010 00840) met betrekking tot een reclame-uiting waarin men wordt aangespoord om 'nú een huis te kopen'. In haar verweer in die zaak heeft adverteerder een statistische onderbouwing gegeven voor haar stelling dat de actuele woningmarkt een 'kopersmarkt' is. Het betreffende verweer heeft adverteerder als bijlage aan haar verweer in de onderhavige zaak gehecht.

Voorts voert adverteerder aan dat uit historisch perspectief gebleken is dat een huis kopen op lange termijn een goede investering is. Teneinde deze stelling te onderbouwen legt adverteerder een bijlage over met twee statistieken. Adverteerder acht klagers stellingen op dit punt niet goed te onderbouwen.

Met betrekking tot de mededeling in de uiting dat 'het kabinet heeft aangegeven dat de hypotheekrenteaftrek niet wordt gewijzigd', stelt adverteerder dat deze mededeling feitelijk juist is. Zij betwist dat Ger Hukker de hypotheekrenteaftrek (expliciet) ter discussie stelt.

Gelet op het voorgaande is adverteerder van mening dat de klacht dient te worden afgewezen.

De mondelinge behandeling

De heer Kimman voornoemd heeft het standpunt van adverteerder mondeling nader toegelicht.

Het oordeel van de Commissie

Naar door adverteerder gemotiveerd is gesteld en is onderbouwd aan de hand van de door haar bijgevoegde stukken, is in de aan de uiting onderliggende periode sprake van een zogenoemde 'kopersmarkt', hetgeen kort gezegd inhoudt dat de woningmarkt voor huizenkopers in het algemeen gunstiger wordt geacht dan voor verkopers. Op de website worden verschillende voorbeelden genoemd van marktomstandigheden die voor de huizenkopers over het algemeen gunstig kunnen worden geacht: een lage rente, de Nationale Hypotheek Garantie en de mededeling dat 'het kabinet heeft aangegeven dat de hypotheekrenteaftrek niet wordt gewijzigd'.

De Commissie acht het voor de gemiddelde consument duidelijk dat deze in de advertentie genoemde gunstige marktomstandigheden om een huis te kopen, die overigens op zichzelf niet in geschil zijn, betrekking hebben op het feit dat sprake is van een kopersmarkt. Dat adverteerder op grond van het

voorgaande zegt dat het een 'slimme zet' is om in 2011 een huis te kopen, acht de Commissie derhalve niet onjuist of misleidend. Naar het oordeel van de Commissie is in de bewuste mededelingen gebruik gemaakt van een geoorloofde, bij dergelijke wervende teksten gebruikelijke wijze van overdrijving.

Klagers stelling dat door of namens de NVM de hypotheekrenteafrek ter discussie zou worden gesteld, doet thans niet af aan het voorgaande. De huidige regering heeft verklaard dat zij de aftrekbaarheid van hypotheekrente deze regeerperiode niet zal aantasten. Dat er ook in NVM kringen sprake is van een wijziging van opvatting over die aftrekbaarheid maakt de mededeling dat de hypotheekrenteafrek (thans) niet wijzigt niet onjuist. Niet de NVM, maar de regering beslist daarover. Wat op langere termijn op dit gebied zal gebeuren valt voor niemand met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid te voorzien.

Gelet op het voorgaande dient de klacht te worden afgewezen.

De beslissing

De Commissie wijst de klacht af.