

Ministerie van Financiën

> Retouradres Postbus 20201 2500 EE Den Haag

Aan de voorzitter van de Tweede Kamer der Staten Generaal
Postbus 20018
2500 DE Den Haag

Directie Financiële Markten

Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 20201
2500 EE Den Haag
www.rijksoverheid.nl

Ons kenmerk

FM/2011/7121 M

Uw brief (kenmerk)

Bijlagen

- Gedragscode Hypothecaire
Financiering

Datum 21 maart 2011
Betreft Aanscherping normen hypothecaire kredietverlening

Geachte voorzitter,

Met deze brief informeer ik u over de stand van zaken met betrekking tot de aanscherping van de normen aangaande hypothecaire kredietverlening.

Op 29 november 2010 (TK II, 2010, Kamerstuk 29507, nr. 94) heb ik u bericht dat het besluit toetskader hypothecaire kredietverlening, met memorie van toelichting, na akkoord daarop van de ministerraad voor advies aan de Raad van State is voorgelegd. Gelijkzeitig heb ik een brief naar de Nederlandse Vereniging van Banken gestuurd waarin ik heb aangegeven dat indien mocht blijken dat een gedragscode wordt opgesteld die voldoet aan randvoorwaarden zoals door mij geschetst, ik op dat moment zal afwegen of voorkoming van overkreditering goed geborgd kan worden met zelfregulering.

Deze randvoorwaarden waren:

- Het beperken van de mogelijkheid om meer te lenen dan de 'loan-to-income' norm (leencapaciteit van een consument voor een hypothecair krediet bepaald in relatie tot zijn inkomen), door vastomschreven, limitatieve uitzonderingsmogelijkheden (de zogenaamde explains) te hanteren.
- Het beperken van de maximale lening tot 112% van de aankoopwaarde van de woning, de zogenaamde 'loan-to-value' norm (leencapaciteit van een consument voor een hypothecair krediet bepaald in relatie tot de waarde van de woning) met een aflossing in 7 jaar tot 100%.
- Betere aansluiting van de normen voor consumptief en hypothecair krediet.

De NVB heeft mij een Gedragscode Hypothecaire Financieringen doen toegekomen (bijgevoegd) welke door bancaire sector en het Verbond van Verzekeraars wordt onderschreven. Ik ben samen met de Autoriteit Financiële Markten van mening dat deze nieuwe gedragscode een vergelijkbaar niveau van consumentenbescherming biedt als het besluit toetskader hypothecaire kredietverlening. Ik licht dit hierna toe.

Het voorstel van de NVB tot aanscherping van de regels omtrent hypothecaire kredietverlening bevat de invulling van de loan-to-income norm zoals door mij voorgesteld aan hand van het feedbackstatement van de AFM. Ook wordt het te

verstrekken hypotheekbedrag gekoppeld aan de waarde van de woning, waarmee een loan-to-value norm wordt geïntroduceerd. Hypothecaire financiering mag – volgens de voorgestelde gedragscode - niet meer bedragen dan 104% van de marktwaarde van de woning, waar van toepassing vermeerderd met op grond van de Wet op belastingen van rechtsverkeer verschuldigde overdrachtsbelasting. Dat komt neer op maximaal 110% van de aankoopwaarde van de woningⁱ. Hiermee wordt voldaan aan de door mij gestelde eis van een maximum loan-to-value.

Directie Financiële Markten

Ons kenmerk
FM/2011/7121 M

Daarnaast wordt in de gedragscode als voorwaarde opgenomen dat de verstrekte hypotheek voor een bedrag van ten hoogste 50% van de marktwaarde van de woning aflossingsvrij mag zijn. De voorwaarde dat de top in uiterlijk 7 jaar moet worden afgelost vervalt, maar hiermee wordt wel een effect bereikt dat op korte termijn grotendeels recht doet aan de door mij en de AFM gewenste versnelde aflossing van de top. Op langere termijn heeft het beperken van het aflossingsvrije gedeelte het positieve effect dat minimaal 50% van het hypotheekbedrag wordt afgelost (dan wel aan vermogen wordt opgebouwd).

Door de constructieve opstelling van de sector ligt hier al met al een pakket van maatregelen voor dat recht doet aan de door mij gestelde eisen en voldoende recht doet aan consumentenbescherming. Met de keuze voor zelfregulering wordt ook in ogenschouw genomen dat deze wijze van regulering het minst aan administratieve lasten met zich meebrengt. Daarnaast kan invoering op korte termijn plaatsvinden.

Overigens blijkt dat de bancaire sector de afgelopen tijd op een meer terughoudende manier omgaat met hypotheekverstrekking. Recent onderzoek van de AFM wijst uit dat er nog slechts in beperkte mate wordt afgeweken van de loan-to-income norm. Dat maakt dit tot een goed moment om het nieuwe toetskader in te voeren, aangezien ongewenste neveneffecten op de woningmarkt zoveel mogelijk kunnen worden voorkomen.

Ik beschouw het voorstel dan ook, net als de Nationale Hypotheek Garantie, als een goede invulling van de open norm voor verantwoorde (hypothecaire) kredietverstrekking zoals vastgelegd in de Wet op het financieel toezicht.

De AFM ondersteunt de met de gedragscode gekozen richting, zal toezicht houden op verantwoorde kredietverstrekking met inachtneming van de gedragscode. Ik zal daarom mijn verzoek om advies over de Algemene maatregel van Bestuur bij de Raad van State in trekken.

Er vanuit gaande dat ook uw kamer de conclusie deelt dat de voorliggende gedragscode voldoende consumentenbescherming biedt, kan de gewijzigde gedragscode per 1 augustus 2011 in werking treden.

Hoogachtend,

de minister van Financiën,

mr. drs. J.C. de Jager

ⁱ Hiermee wordt voorzien in de behoefte om kosten koper mee te financieren.