

## Ministerie van Financiën

> Retouradres Postbus 20201 2500 EE Den Haag

De voorzitter van de Tweede Kamer der Staten Generaal  
Postbus 20018  
2500 EA Den Haag

### Directie Financiële Markten

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

### Inlichtingen

**Ons kenmerk**  
FM/2009/936 U

**Uw brief (kenmerk)**  
2009Z07889

### Bijlagen

Datum 18 mei 2009  
Betreft Kamervragen Irrgang

Geachte voorzitter,

Hierbij vindt u de antwoorden op de kamervragen gesteld door het lid Irrgang (SP) over hypotheek van DSB Bank.

Hoogachtend,  
de minister van Financiën,

Wouter Bos

1. *Heeft u kennisgenomen van de uitzending van Tros Radar 1) en het bericht 'AFM: strenger toezicht op hypotheek' 2)?*

Ja

Ons kenmerk  
FM/2009/936 U

2. *Wat vindt u ervan dat DSB hypotheek afsluit ver boven de afgesproken maximaal aanvaardbare financiering van 125 procent executiewaarde? Kunt u bevestigen dat DSB daarmee de door haar ondertekende gedragscode heeft overschreden? Heeft DSB zich daarmee aan haar zorgplicht gehouden?*

Er is geen sprake van schending van de gedragscode, want er hoeft niet op Loan to Value (LTV), de waarde van de woning, te worden getoetst volgens de gedragscode. Maar de financier dient de consument wel te wijzen op de gevaren van een hoge 'Loan to Value'. De zorgplicht houdt in dat DSB Bank in ieder geval verantwoord krediet moet verstrekken. Dit is een open norm die in de wet is opgenomen. Op dit moment wordt de open norm ingevuld door de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF). Dit betekent overigens niet dat bij het voldoen aan de gedragscode de open norm altijd wordt nageleefd. In ieder individueel geval dient sprake te zijn van verantwoorde kredietverstrekking. Het ministerie van Financiën beschikt niet over informatie over de naleving door DSB Bank van de overkrediteringsnorm. Als het ministerie daar wel over zou beschikken kan die informatie door mij niet bekend gemaakt worden, voorzover het vertrouwelijke toezichtinformatie betreft.

3. *Wat vindt u ervan dat banken nu nog aan 20 procent van de huishoudens een te hoge hypotheek verstrekken in verhouding tot het inkomen?*

In de Gedragscode Hypothecaire Financiering is de norm vastgelegd dat gemiddeld niet meer dan 4,5 keer het jaarinkomen aan financiering wordt verstrekt ('comply'). In bijzondere gevallen kan hiervan worden afgeweken (d.m.v. de zogenaamde explain- bepaling in de gedragscode), maar dan moet er nog steeds sprake zijn van verantwoorde kredietverstrekking door een hypotheekverstrekker. Dit betekent dat 20% afwijking van de financieringsnormen in de gedragscode niet betekent dat er in 20% van de gevallen te hoge hypotheek zijn verstrekt. De AFM houdt toezicht op invulling van de wettelijke norm door de sector. Als de AFM van mening is dat deze norm onvoldoende wordt gehandhaafd, kan de AFM bijvoorbeeld boetes opleggen. De AFM heeft aangegeven van plan te zijn stringenter toezicht te houden op naleving van deze norm.

4. *Erkent u dat een aanpassing van de regelgeving noodzakelijk om een einde te maken aan deze praktijk?*

Op dit moment zien we geen noodzaak om de wet aan te passen. De Wet op het financieel toezicht (Wft) bevat reeds een verbod op overkreditering middels een open norm.

Artikel 4:34 bepaalt dat de aanbieder geen kredietovereenkomst aan mag gaan met een consument indien dit, met het oog op overkreditering van de consument, onverantwoord is.

Het is in principe aan de aanbieder van krediet om invulling te geven aan deze norm. In de lagere regelgeving (artikel 115 van het Besluit gedragstoezicht financiële ondernemingen) is bepaald dat de aanbieder zijn criteria voor kredietverlening vastlegt en deze toepast bij de beoordeling van een kredietaanvraag. Dit wijst er op dat de wetgever het ook in eerste instantie aan de aanbieder heeft over willen laten de norm in te vullen. In de praktijk heeft de sector hieraan invulling gegeven met de Gedragscode Hypothecaire Financiering.

De AFM kan als toezichthouder daar waar zij een wettelijke bevoegdheid heeft, bijvoorbeeld boetes opleggen bij het niet naleven van voorschriften en een open norm invullen via een beleidsregel. Feitelijk heeft de AFM dit tot nu toe gedaan door de zelfregulering van de sector als invulling van de norm te hanteren.

De AFM kan (alsnog) een beleidsregel publiceren, waarin de open norm wordt ingevuld. Het is dan wenselijk dat dit in overleg met het ministerie en de sector gebeurt. De beleidsregel kan nooit de werking van een algemeen verbindend voorschrift (regelgeving) hebben. Een beleidsregel is niet 100% dwingend; een onder toezicht staande instelling kan op een ander manier invulling geven aan de open norm van verantwoorde kredietverstrekking.

Wij zijn geen voorstander van het wettelijk invullen van de open norm. Een open norm biedt flexibiliteit aan de sector en toezichthouder om met veranderende marktomstandigheden om te gaan. Wel is het bij een nadere invulling van de open norm van belang dat dit op een zorgvuldige manier gebeurt en er dus draagvlak is voor de wijze van invulling.

*5. Vindt u net als de AFM dat zelfregulering in de kapitaalmarkten ter discussie staat?*

Zie antwoord op vraag 4.

*6. Gaat u in navolging van de aanbeveling van het AFM de maximale waarde van een tophypotheek beperken tot 100 procent van de waarde van het huis?*

Het huidige voorstel van de AFM zou een aanscherping van het toezichtbeleid betekenen. In de regel komt dit beleid tot stand in nauw contact met het ministerie van Financiën, De Nederlandsche Bank en de sector. De AFM is voornemens om in mei het voorstel te concretiseren en nader te onderbouwen met onderzoek. Het ministerie van Financiën zal in samenspraak met de ministers voor WWI en EZ het voorstel van de AFM bestuderen en hierbij letten op de maatschappelijke en economische gevolgen, en in het bijzonder op het voorkomen van ongewenste gevolgen voor de woningmarkt (zoals startersproblematiek, belemmering doorstroming en stagnatie in de woningbouw). Zoals de voorzitter van de AFM ook al meldde liggen in de huidige economische omstandigheden abrupte maatregelen niet voor de hand.

7. *Vindt u dat de consumenten bij verkopen van hypotheke zoals die van DSB goed geïnformeerd zijn over alle kosten? Zorgt het verpakken van de koopsompolis in de hypotheke niet voor een hoop onduidelijkheid over het kostenverloop bij consumenten? Geeft de gekozen constructie consumenten nog wel een eerlijke kans om over te stappen naar een andere hypotheekverstrekker?*

Een hypotheekverstrekker dient de consument juist en volledig te informeren zodat de consument weloverwogen een keuze kan maken voor een bepaald product of een combinatie van producten; ook hieromtrent zijn regels vastgelegd in de Gedragscode Hypothecaire Financieringen. De hypotheekverstrekker mag de consument niet misleiden en in geen geval onder druk zetten om een bepaalde verzekering af te sluiten. Indien de hypotheekverstrekker de consument adviseert dient hij zich te verdiepen in de financiële positie, kennis, ervaring, doelstellingen en risicobereidheid van de consument. Het advies om een bepaalde verzekering af te sluiten dient te zijn gebaseerd op deze gegevens en te passen bij de cliënt, zijn specifieke belangen en financiële mogelijkheden. Een hypotheekverstrekker mag geen onnodige of niet bij het cliëntprofiel passende overlijdensrisicoverzekeringen adviseren. Indien de cliënt reeds afdoende is verzekerd voor inkomen bij werkloosheid, zal een nieuwe verzekering niet voor de hand liggen. Dergelijke verzekeringen vielen tot 1 juli 2008 niet onder de reikwijdte van de adviesregels indien zij in combinatie met een krediet werden afgesloten. Sinds 1 juli 2008 gelden de strengere eisen voor advies ook voor dit soort verzekeringen. Controle op de naleving van deze nieuwe regels is een speerpunt in het toezicht van de AFM in 2009. Daarnaast gelden bij het aangaan van krediet regels die beogen om overkreditering te voorkomen. Een hypotheekverstrekker dient informatie in te winnen over de financiële positie van de consument en te beoordelen of de hoogte van de lening – inclusief de te financieren koopsom – voor de consument verantwoord is. Ook hierop is toezicht van de AFM van toepassing.

Op grond van de Mededingingswet is het de hypotheekverstrekker met een economische machtspositie niet toegestaan om een specifieke overlijdensrisicoverzekering te verkopen indien daarmee misbruik wordt gemaakt van die economische machtspositie. De NMa houdt toezicht hierop. Doorgaans worden door een hypotheekverstrekker per hypotheek maximaal twee overlijdensrisicoverzekeringen verkocht. Indien sprake is van een tweede hypotheek is het denkbaar dat er voor dat deel opnieuw twee verzekeringen worden afgesloten.

8. *Wat vindt u van het feit dat er hypotheke zijn verkocht met een provisie van 85% van de koopsompolis?*

Er zijn provisies van 80 tot 85 % genoemd voor de verkoop van een verzekering. De huidige provisieregels gelden per 1 januari 2009 voor hypotheke en complexe producten. Op grond hiervan dient de provisie in verband met hypotheke vooraf transparant te worden gemaakt aan de klant. Verder moet deze provisie voldoen aan een inhoudelijke norm (inducement-norm). De provisie mag op grond daarvan niet te hoog zijn. De AFM houdt toezicht op deze nieuwe regels.

9. *Deelt u de mening dat een gegarandeerde winstuitkering ook gewoon een provisie is?*

Ja. Binnen de provisieregelgeving worden alle betalingen van een aanbieder aan een tussenpersoon geregeld. Daarbij maakt de naam die op een dergelijke betaling wordt geplakt niet uit.

10. *In welke gevallen stelt de Gedragscode Hypothecaire Financieringen een maximum aan de vergoeding voor vervroegd aflossen? Is dat alleen bij een verhuizing of bij een executoriale verkoop? Bent u bereid de maximum vergoeding voor vervroegd aflossen door middel van een wettelijke regeling breder te implementeren en niet meer slechts aan deze specifieke gevallen te koppelen?*

Op grond van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF) is het in beginsel toegestaan om bij het vervroegd aflossen van een hypotheek een vergoeding in rekening te brengen. Deze vergoeding is in beginsel niet aan een maximum onderworpen en kan onafhankelijk van de rentevastperiode in rekening worden gebracht. De GHF stelt in een aantal gevallen een maximum aan de hoogte van de vergoeding. Indien sprake is van een verhuizing kan de hypotheekverstrekker een boete in rekening brengen die gelijk is aan vier maanden rente over het vervroegd af te lossen bedrag of drie procent van het vervroegd af te lossen bedrag. Ingeval van executoriale verkoop gelden dezelfde maxima op voorwaarde dat de verkoop het gevolg is van een handelen of nalaten dat de consument in redelijkheid te verwijten is. De cliënt krijgt aan het eind van de rentevastperiode doorgaans een voorstel voor een nieuwe rente. De cliënt hoeft niet akkoord te gaan met het voorstel en kan ervoor kiezen om de hypotheek elders onder te brengen. De cliënt is in dat geval geen vergoeding verschuldigd. De Gedragscode is wat ons betreft momenteel adequaat.

1) Tros Radar, 13 april 2009

2) NRC Handelsblad, 21 april 2009