

Reactie van de minister van Financiën op nadere vragen van de leden van de Tweede Kamer over aanscherping van de normen voor hypothecaire kredietverlening (kamerstuk 29507, nr. 97)

De vragen van de verschillende fracties zien voornamelijk op de achtergrond van en de redenen voor de aanscherping van de normen voor hypothecaire kredietverlening, alsmede op de effecten voor de woningmarkt. Ik zal eerst ingaan op deze onderwerpen, alvorens ik de overige vragen behandel, ten aanzien van onder meer de vormgeving van de regels en de uitzonderingen hierop.

Achtergrond code: zelfregulering

In november 2010 heb ik de Kamer bericht dat het besluit toetskader hypothecaire kredietverlening voor advies bij de Raad van State was voorgelegd.¹ Tegelijkertijd heb ik een brief aan de Nederlandse Vereniging van Banken (NvB) gestuurd waarin ik heb aangegeven dat, indien een herziene gedragscode wordt opgesteld die voldoet aan de randvoorwaarden zoals door mij geschetst, ik zal afwegen of voorkoming van overkreditering goed geborgd kan worden middels zelfregulering. De NvB heeft mij hierop een herziene Gedragscode Hypothecaire Financieringen doen toekomen, welke door de bancaire sector en het Verbond van Verzekeraars wordt onderschreven. Hierover heb ik de Kamer op 21 maart jl. geïnformeerd.² Zoals ik toen ook heb aangegeven, ben ik samen met de Autoriteit Financiële Markten van mening dat deze code een vergelijkbaar niveau van consumentenbescherming biedt als het besluit toetskader hypothecaire kredietverlening. Ik heb daarom de Algemene maatregel van Bestuur ter aanscherping van de normen voor hypothecaire kredietverlening ingetrokken. Met de keuze voor zelfregulering wordt in ogenschouw genomen dat deze wijze van regulering het minst aan administratieve lasten met zich meebrengt. Daarnaast kan invoering op korte termijn, namelijk per 1 augustus 2011, plaatsvinden.

Redenen aanpassing gedragscode

Aanpassing van de gedragscode is nodig om de consument tegen overkreditering te beschermen. De kredietcrisis heeft duidelijk gemaakt dat overkreditering grote gevolgen kan hebben, zowel voor de consument als voor de financiële stabiliteit. De Autoriteit Financiële Markten (AFM), De Nederlandse Bank (DNB), het Internationaal Monetair Fonds (IMF) en de Financial Stability Board (FSB) hebben hun zorgen over de ruime kredietnormen in Nederland de afgelopen jaren meerdere malen aangegeven. Dit maakt nadere maatregelen ontoentbeerlijk. Tegelijkertijd is van belang dat maatregelen op dit terrein geen grote gevolgen hebben voor de huizenmarkt. Met de nieuwe gedragscode hypothecaire financiering wordt naar mijn mening aan deze beide kanten recht gedaan.

Als we kijken naar risico's op de hypotheekmarkt moet een onderscheid gemaakt worden tussen de Loan to income (LTI) en Loan to value (LTV) norm. Hoge LTV ratio's en hoge LTI ratio's brengen betalingsrisico's en restschuldrisico's met zich mee. Deze risico's zijn aan elkaar gerelateerd en brengen stabiliteitsrisico's met zich mee. In onderstaande tabel zijn risico's deze nader toegelicht.

Tabel 1

Betalingsrisico's	Restschuldrisico's
In 2008 werd door kredietverstrekkers in 33% van de gevallen afgeweken van de inkomensnorm (gesteld door het Nibud). Nader onderzoek van de AFM wees uit dat overschrijding van de norm in 65% van die gevallen onverantwoord was. ³ Gebruik van de explain is inmiddels sterk teruggelopen, uit de laatste cijfers van de AFM blijkt dat in ongeveer 2% van de gevallen onterecht wordt afgeweken (de helft van het aantal gevallen dat van een explain gebruik werd gemaakt). Maar dit biedt geen garantie voor	Nederland kent de hoogste LTV ratio's ter wereld. Uit onderzoek (bron: WoON2009) blijkt dat het hypotheekbedrag voor alle huishoudens in 2008 gemiddeld 110% van de waarde van de woning op het moment van aanschaf. In de periode 2005-2008 is dit percentage 96%. Dit ligt dus onder de nieuwe LTV- norm.

¹ Zie Kamerstuk 29507, nr. 94.

² Zie Kamerstuk 29507, nr. 97.

³ Risico's op de hypotheekmarkt voor huishoudens en hypotheekverstrekkers, AFM en DNB, 2009

<p>de toekomst.</p> <p>0,6% tot 1,2% van de huishoudens hebben een betalingsachterstand bij de bank van meer dan 90 dagen bij een hypothecair krediet⁴. Het percentage betalingsachterstanden van meer dan 30 dagen is niet bekend.</p>	<p>1 op de 3 huishoudens heeft een LTV ratio boven de 110% ten opzichte van de aankoopwaarde (bron: WoON2009). Overigens is dit deels te verklaren door verbouwingen. Uitgaande van de WOZ waarde ligt dit percentage lager, maar is nog steeds significant.</p> <p>Als wordt uitgegaan van de WOZ- waarde, dan zou 15% van de huishoudens bij een gedwongen verkoop van de woning met een restschuld te maken krijgen (bron: WoON2009).</p>												
<p>In vergelijking met andere landen is de hoogte van de hypotheek van Nederlandse huishoudens hoog in verhouding tot het inkomen. (bron: ECB)</p>	<p>In 2008 bestaat 69% van de hypotheek uit 1 hypotheekvorm, hiervan is ongeveer de helft aflossingsvrij. De overige 31% van de hypotheek bestaat uit een combinatiehypotheek. Daarnaast is bij 1 op de 4 hypotheek sprake van een aflossingsvrij gedeelte van de lening (25%)⁵.</p> <p>Uit Woon2009 blijkt dat volledig aflossingsvrije hypotheek vaker voorkomen bij huishoudens tot een modaal inkomen.</p> <table border="1" data-bbox="774 907 1401 1167"> <thead> <tr> <th>Inkomen</th> <th>% aflossingsvrije hypotheek</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>tot modaal</td> <td>37%</td> </tr> <tr> <td>modaal tot 1,5 modaal</td> <td>33%</td> </tr> <tr> <td>1,5 modaal tot 2 modaal</td> <td>29%</td> </tr> <tr> <td>vanaf 2 modaal</td> <td>29%</td> </tr> <tr> <td>totaal</td> <td>32%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">Bron: WoON 2009</p>	Inkomen	% aflossingsvrije hypotheek	tot modaal	37%	modaal tot 1,5 modaal	33%	1,5 modaal tot 2 modaal	29%	vanaf 2 modaal	29%	totaal	32%
Inkomen	% aflossingsvrije hypotheek												
tot modaal	37%												
modaal tot 1,5 modaal	33%												
1,5 modaal tot 2 modaal	29%												
vanaf 2 modaal	29%												
totaal	32%												
<p>Het aantal gedwongen huisverkoop neemt toe. In het eerste kwartaal van 2011 zien we een stijging van ruim 50% ten opzichte van het eerste kwartaal van 2010 (cijfers Kadaster). In het 1^e kwartaal van 2011 werden er 819 huizen geveild ten opzichte van 523 in het eerste kwartaal van 2010. In 2010 vonden er in het totaal 2.083 gedwongen verkopen plaats. Cijfers over onderhandse verkopen zijn niet bekend. In vergelijking met andere landen zijn er in Nederland weinig gedwongen verkopen.</p>	<p>De Nederlandse totale hypotheekschuld is ruim twee keer zo hoog als het gemiddelde van het eurogebied (als % van het BBP, bron: ECB).</p> <p>In 2008 is 47% (ofwel 264 mrd) van deze totaal uitstaande hypothecaire schuld aflossingsvrij.⁶</p>												
<p>Betalingsrisico's kunnen leiden tot stabiliteitsrisico's bij banken.</p>	<p>Restschuldrisico's kunnen leiden tot stabiliteitsrisico's bij banken.</p>												

⁴ Publieke belangen en hypotheekregulering, SEO economisch onderzoek, 2011

⁵ Het betreft hier gegevens uit 2008. Door de toename van het aantal NHG hypotheek verwacht ik dat het percentage volledig aflossingsvrije hypotheek inmiddels lager ligt. U heeft de banken verzocht om de meest recente gegevens aan te leveren.

⁶ Consultatiedocument Toetskader Hypothecaire Kredietverlening, AFM, 2009

Betalingsrisico's

Zoals de AFM⁷ eerder in haar consultatiedocument al heeft aangegeven is het financieren van een huis een beslissing die grote impact heeft op de financiële situatie van huishoudens. Voor een lange periode gaat men een forse financiële verplichting aan. Daarbij komt dat huishoudens aanzienlijke kosten maken in de vorm van de aankoop- en financieringskosten, zoals overdrachtsbelasting, notaris- en taxatiekosten en afsluitprovisie. Mogelijk maakt de consument ook kosten voor leven- of spaarpolissen die men koopt ter aflossing van de hypothecaire lening. De aankoop van een huis brengt financiële risico's met zich mee. Op verschillende manieren kan een hypothecaire lening de consument in betalingsproblemen brengen. Zo kan het betalingsrisico toenemen doordat de woonlasten oplopen, doordat andere lasten oplopen of doordat het inkomen terugvalt.

Een toenemend betalingsrisico hoeft niet meteen uit te monden in daadwerkelijke betalingsproblemen. Op uitgaven aan bijvoorbeeld vrije tijd, vakantie en uitgaan, kleding, kan veelal - tenminste tijdelijk - worden bezuinigd. Ook zouden consumenten met spaargeld of door tijdelijk meer te gaan werken betalingsproblemen kunnen opvangen. En tenslotte zijn hypotheekverstrekkers soms bereid om betalingsregelingen te treffen. Maar naarmate de woonlasten langer een te groot deel van het budget blijven opslokken, neemt de kans toe dat een huishouden daadwerkelijk in betalingsproblemen komt. Uit cijfers van de Nederlandse Vereniging voor Volkskredietbanken (NVVK) blijkt dat in 2010 er een verdubbeling is van het aantal huishoudens met betalingsproblemen is opgelopen. Daarbij heeft de NVVK aangegeven dat 'huishoudens zich extra in de schulden hebben gestoken om hun hypotheek te kunnen blijven betalen'.

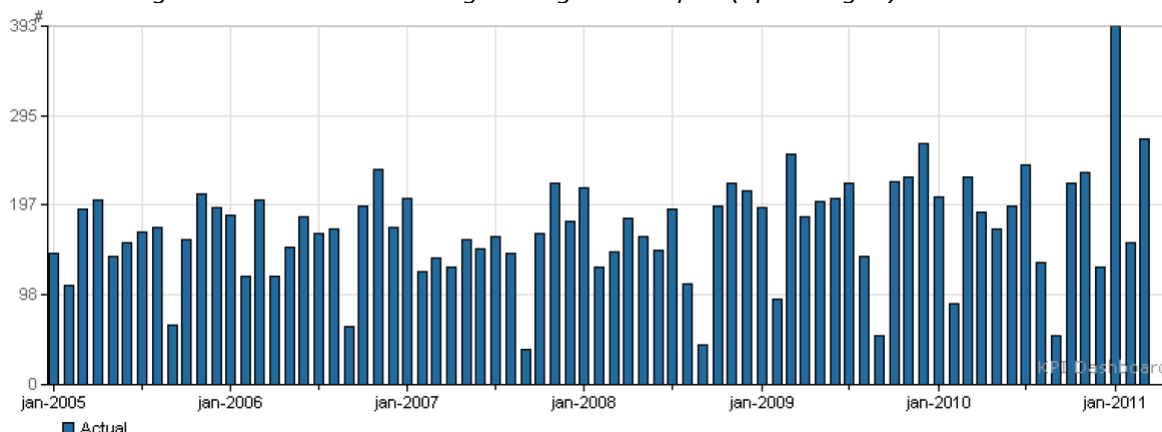
De betalingsrisico's worden beperkt door de leencapaciteit te relateren aan de hoogte van het inkomen. Conform de huidige gedragscode wordt het maximum berekend op basis van de methodiek van Nibud. Het Nibud maakt hierbij een onderscheid in basisbedragen en voorbeeldbedragen. De basisbedragen (ook wel minimumbegroting of probleemquote genoemd) zijn de uitgaven die minimaal voor een bepaalde uitgavenpost nodig zijn. Als aan hand hiervan de maximale woonlasten worden berekend zijn dit de woonlasten die bij maximale bezuiniging op alle overige lasten kunnen worden uitgegeven. De voorbeeldbedragen zijn de uitgaven die een huishouden met een vergelijkbaar inkomen gemiddeld heeft aan de verschillende uitgavenposten. Als aan hand hiervan de maximale woonlasten worden berekend, dan zijn dit de woonlasten die een doorsnee huishouden met een gelijk inkomen kan dragen. Het uitgangspunt voor de financieringslastnormen is dat bij een maximale hypotheeklast bij de laagste inkomens de basisbedragen beschikbaar moeten zijn voor de overige uitgaven; bij de hogere inkomens moeten de overige uitgaven op het gemiddelde van de basisbedragen en de voorbeeldbedragen uitkomen. Het is immers onverantwoord om er van uit te gaan dat mensen lang op dit absolute minimum (basisbedrag) kunnen leven.

Indien de lasten van hypothecair krediet hoger zijn dan de normen voorschrijven is er een reële kans op betalingsproblemen. Uitzonderingen op de maximale leencapaciteit mogen daarom alleen worden toegestaan in gevallen waarin een consument op andere wijze (dan in de berekeningmethodiek meegenomen factoren) wordt behoed voor betalingsproblemen. Dat regelt de nieuwe gedragscode middels een aantal uitzonderingsmogelijkheden, hier kom ik later op terug.

De leden van de fractie van de PVV vroegen naar het aantal gedwongen verkopen in Nederland. In de tabel hierboven heb ik aangegeven dat het aantal gedwongen verkopen in Nederland relatief beperkt is. In onderstaande figuur is zichtbaar dat het aantal gedwongen verkopen is toegenomen. Dat blijkt ook uit de laatste cijfers van het Kadaster, deze tonen aan dat de onvrijwillige veilingen in het eerste kwartaal van 2011 met ruim 50% zijn toegenomen in vergelijking met hetzelfde kwartaal vorig jaar. Uit cijfers, zoals hierboven aangegeven, blijkt ook dat het aantal huishoudens met problematische schulden is toegenomen. Het aantal gedwongen verkopen op veilingen is overigens slechts een fractie van het aantal onvrijwillige verkopen (van onderhandse verkoop zijn geen cijfers beschikbaar). Doorgaans levert een woning op een veiling minder op dan bij een onderhandse verkoop. Consumenten hebben dan ook een prikkel om eerder onderhands te verkopen dan middels een veiling en ook het beleid van banken is daarop gericht.

⁷ Consultatiedocument Toetskader Hypothecaire Kredietverlening, AFM, 2009

Figuur 1: Overzicht van de gedwongen verkopen (op veilingen) in Nederland.

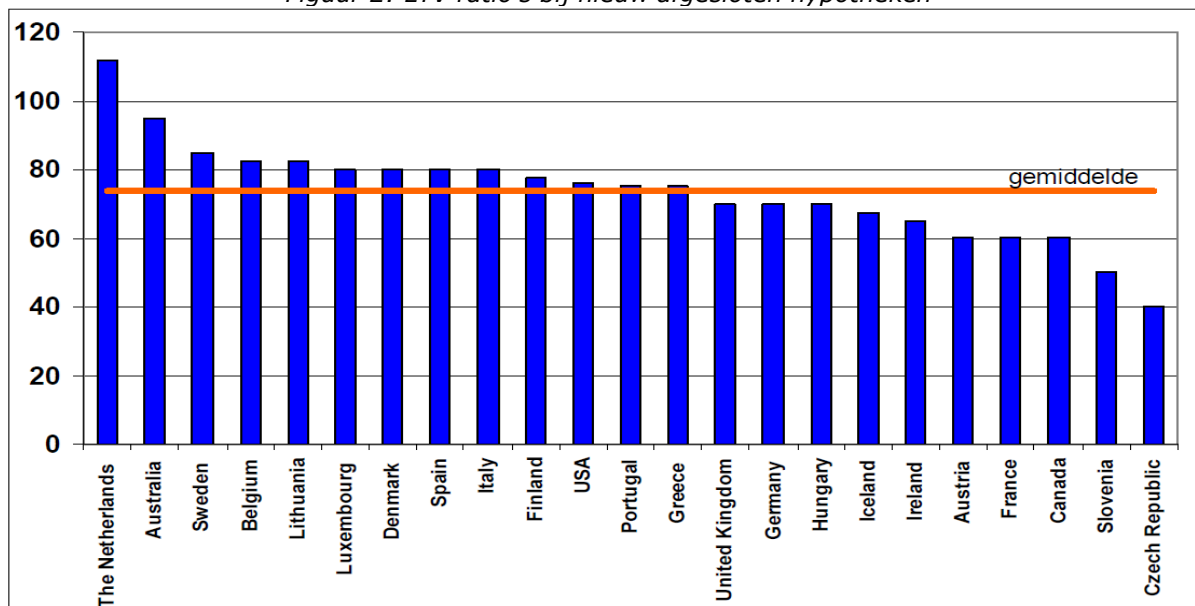


bron: Kadaster

Restschuldschuldrisico's

DNB heeft sinds 2000 meermaals geconcludeerd dat de Loan to Value ratio's in Nederland erg hoog zijn⁸. Zoals ik de Kamer eerder heb medegedeeld hebben ook het IMF en het Financial Stability Board gewezen op de risico's van deze hoge Loan-to-Value ratio's. In onderstaand figuur staat een overzicht van de LTV ratio's in Nederland en andere landen⁹. Gezien de hoge LTV ratio's in Nederland is het restschuldrisico bij gedwongen verkopen in Nederland hoger dan in andere landen.

Figuur 2: LTV ratio's bij nieuw afgesloten hypotheek



Bron: DNB/AFM, gebaseerd op cijfers ECB en IMF

Uit meer recente gegevens van het FSB komen soortgelijke cijfers naar voren. In Frankrijk is de gemiddelde LTV ratio bij het afsluiten van een hypotheek 80% (2009), in Duitsland 74% (2009), in Italië 68.6% tot 73.2% (2008 - 2010), in Spanje 56% (2009) en in Groot Brittannië 61% (2009).

⁸ Zie onder andere 'Overzicht Financiële Stabiliteit in Nederland' voorjaar en najaar, DNB, 2010

⁹ Overigens zijn de Nederlandse cijfers gebaseerd op gegevens van het kadaster, deze gegevens over de loan to value zijn wat vertekend, onder meer door een hogere inschrijving van de hypotheek dan daadwerkelijk geleend. Uit onderzoek (WoON2009) blijkt dat het hypotheekbedrag voor alle huishoudens in 2008 gemiddeld 110% van de waarde van de woning op het moment van aanschaf. De laatste jaren is dat percentage teruggelopen tot 96%.

De LTV ratio's zijn de laatste jaren overigens teruggelopen in Nederland (WoON 2009). Indien de groep beperkt wordt tot huishoudens die in de periode van 2005 tot 2008 een woning hebben gekocht, dan bedraagt het hypotheekbedrag gemiddeld genomen 96% van de waarde van de woning op het moment van aanschaf. Doorstromers hebben doorgaans een lagere LTV dan starters. De hierboven gebruikte kadastercijfers laten een ander beeld zien, maar zijn vertekend, onder meer door een hogere inschrijving van de hypotheek dan daadwerkelijk geleend en door hogere leningen voor nog uit te voeren verbouwingen.

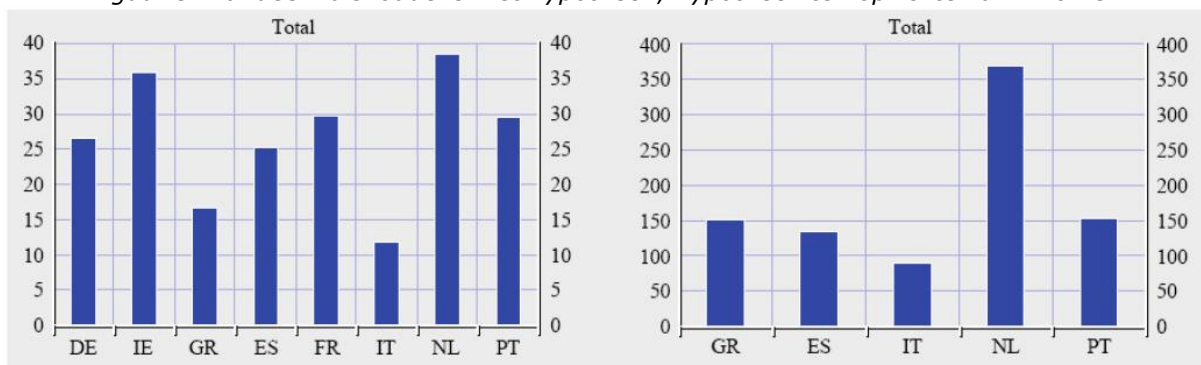
De leden van de fractie van de SP hebben gevraagd of ik mij iets aantrek van de kritiek van het IMF op de norm van 110%. Ik houd rekening met de aanbevelingen van het IMF. De door het IMF geconstateerde kwetsbaarheden ten aanzien van hoge LTV's in Nederland onderstrepen het belang van de introductie van de nieuwe normen. Het IMF heeft de nieuwe normen dan ook 'verwelkomd als een nuttige eerste stap', waarbij verdere stappen om risico's tegen te gaan 'worden aangemoedigd'. Met de huidige code is naar mijn mening een redelijk evenwicht gevonden om de directe effecten op de huizenmarkt te beperken en de financiële stabiliteit in Nederland te bevorderen.

Stabiliteitsrisico's

Zoals DNB en de AFM eerder hebben aangegeven¹⁰ brengen restschuldrisico's en betalingsrisico's ook kredietrisico's met zich mee voor de kredietverstrekker. Kredietrisico is het risico dat de hypotheekverstrekker de lening niet volledig krijgt terugbetaald en daardoor met een verlies op de lening wordt geconfronteerd. Ook in "normale" economische omstandigheden is er een bepaalde kans dat zich in de toekomst problemen voordoen. De betalingsrisico's en de restschuldrisico's vertalen zich voor de hypotheekverstrekker in, respectievelijk, een probability of default (kans op verlies) en een loss given default voor de gehele portefeuille aan hypotheekleningen (omvang van verlies). Deze geaggregeerde risico's bepalen het kredietrisico van de portefeuille. Als betalingsproblemen ertoe leiden dat verkoop van het onderpand nodig is en het onderpand onvoldoende opbrengt om de hypothecaire lening af te lossen, blijft de restschuld over voor de consument. Wanneer de consument vervolgens onvoldoende draagkracht heeft, kan schuldsanering of faillissement volgen. In dat geval moet de bank zijn vordering geheel of gedeeltelijk afschrijven.

De Tweede Kamer vraagt mij om de kredietrisico's verder inzichtelijk te maken. In de eerdere tabel heb ik daar een eerste aanzet voor gegeven. Ik wil de positie van Nederland graag nog nader toelichten aan hand van enkele grafieken. In vergelijking met andere landen hebben veel Nederlandse huishoudens een hypotheek. Hun hypotheekschuld is hoog in verhouding tot het inkomen. De lasten van een hypothecair krediet drukken dan ook relatief zwaar op het huishoudbudget.

Figuur 3: Aandeel huishoudens met hypotheek; hypotheek ten opzichte van inkomen

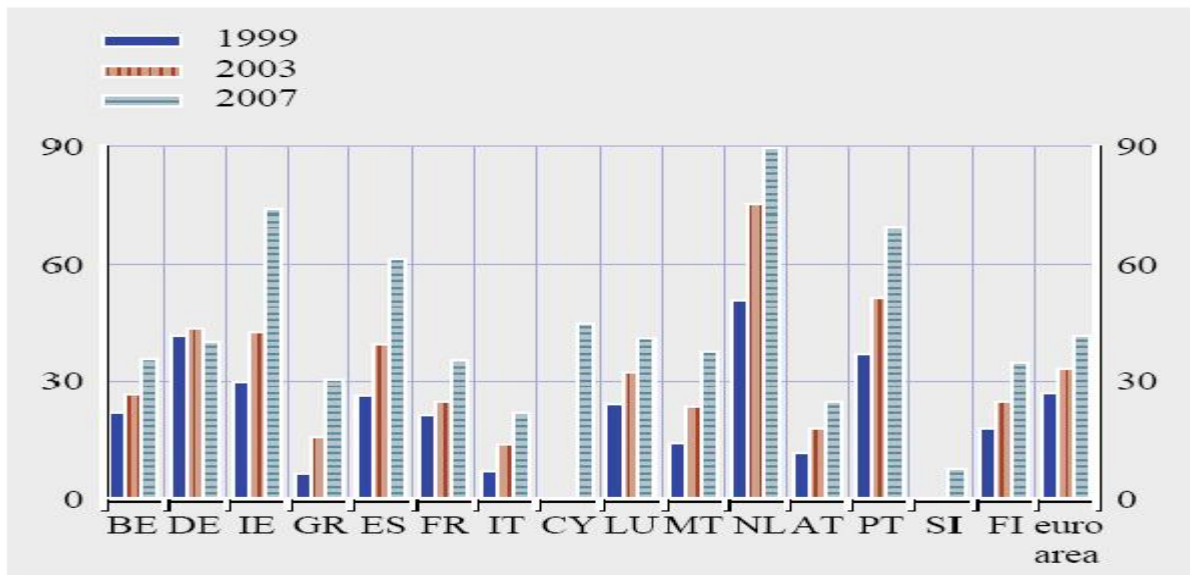


bron: ECB Occasional Paper No. 101, "Housing finance in the euro area", maart 2009

De relatieve ruime LTI en LTV norm hebben mede tot gevolg dat de Nederlandse hypotheekschuld ruim twee keer zo hoog is als het gemiddelde van het eurogebied (in % BBP).

¹⁰ 'Risico's op de hypotheekmarkt voor huishoudens en hypotheekverstrekkers', AFM en DNB, 2009

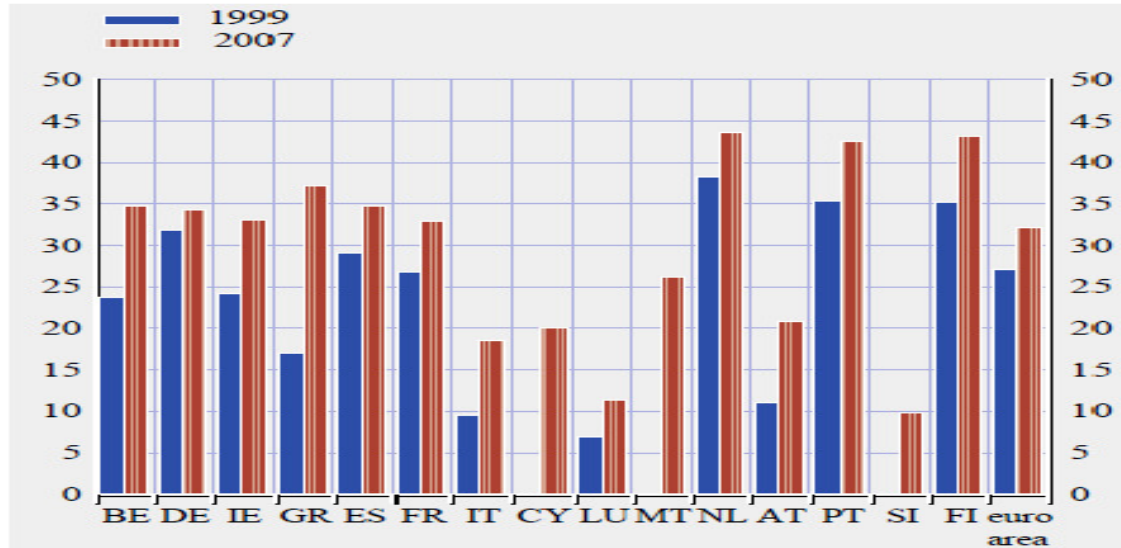
Figuur 4: Hypotheekschulden eurogebied in 1999, 2003 en 2007 (% BBP)



bron: ECB Occasional Paper No. 101, "Housing finance in the euro area", maart 2009

Mede daardoor zien we dat Nederlandse banken in hun activiteiten sterk steunen op hypotheekleningen. Het aandeel leningen voor woningen in de totale leningen van MFI's is in Nederland het hoogst van de landen in het eurogebied.

Figuur 5: Aandeel hypotheekleningen in bancaire leningen (eurogebied, non-MFI's)



bron: ECB Occasional Paper No. 101, "Housing finance in the euro area", maart 2009

Kortom, de schuldenpositie van de Nederlandse huishoudens (de Loan to Income ratio), gecombineerd met hoge Loan to Value ratio's en het feit dat Nederlandse banken sterk steunen op hypotheekleningen maken verantwoorde kredietverstrekking van groot belang voor de financiële stabiliteit in Nederland.

Aflossingsvrije hypotheekleningen

Tijdens het rondetafelgesprek d.d. 27 april 2011 over aanscherping van de hypotheekregels is gevraagd door de leden van de fractie van de PvdA om de exacte cijfers met betrekking tot aflossingsvrije hypotheekleningen. De leden van de PVV hebben mij dezelfde vraag gesteld en gevraagd

om een overzicht per inkomensgroep. Ik heb u in tabel 1 aangegeven welke cijfers mij hieromtrent bekend zijn. De Rabobank heeft aangegeven deze informatie ook rechtstreeks toe te sturen naar de commissie voor Financiën van uw kamer. Ik hoop dat daarmee duidelijkheid wordt verschaft.

De leden van de PvdA fractie hebben verder gevraagd om de relatie tussen de aflossingsvrije hypotheek verdeeld naar leeftijdsgroep en hypotheekrenteafrek. Het moment waarop de hypotheekrenteafrek voor individuele huishoudens eindigt is niet eenvoudig te achterhalen. Het vereist inzicht in de wooncarrière van de huidige eigenaren. Lastig te achterhalen is welk deel van de hypotheek is afgesloten of aangepast na 2001. Vanaf 2001 geldt een maximale termijn voor aftrek van 30 jaar. Er zijn geen cijfers beschikbaar waaruit blijkt of er na die datum aanpassingen zijn geweest in de hypotheek. In geval van verhogingen (verbouwing of verhuizing) begint voor het verhoogde deel van de hypotheek een nieuwe periode van 30 jaar. Bij verhuizing spelen uiteraard de effecten van de bijleenregeling een rol. Hierdoor kan er ook een verschil ontstaan tussen de totale hypotheekschuld en de schuld waarover de rente aftrekbaar is. Voor de volledigheid wordt erop gewezen dat de verplichting tot 50% aflossing geen beperking van de hypotheekrenteafrek inhoudt, omdat de consument ook kan kiezen voor waarde opbouw.

Ten aanzien van de vraag over zorg van de AFM dat mensen niet altijd goed beseffen dat bij aflossingsvrije hypotheekleningen aan het einde van de looptijd de hypotheeklening moet worden afgelost, wil ik u verwijzen naar antwoorden op eerdere Kamervragen van Blanksma en Bochove (beiden CDA)¹¹.

De leden van de fractie van de PVV hebben gevraagd of er effecten zijn voor de leencapaciteit van mensen die nu een aflossingsvrije hypotheek hebben. Ik begreep dat hierover ook onduidelijkheid bestond bij het rondetafelgesprek op 27 april 2011. Ik wil daarom aangeven dat de hypotheekvorm geen gevolg heeft voor de leencapaciteit van de consument. Bij de bepaling van de leencapaciteit wordt conform de huidige gedragscode - ongeacht de aflossingsvorm - uitgegaan van ten minste de lasten behorende bij een 30-jarige annuïtaire lening. Dat zorgt ervoor dat het beperken van het aflossingsvrije deel binnen de hypotheek geen effecten heeft voor de leencapaciteit en daarmee ook geen effecten heeft voor de huizenprijzen. Het inkomen en de hoogte van de rente bepalen de leencapaciteit van de consument.

Beperkte effecten woningmarkt volgens DNB en CPB

Het doel van de regels is om de kans op overkreditering tegen te gaan en de risico's voor de financiële stabiliteit in Nederland in te dammen. De normen beperken de excessen in financieringsmogelijkheden. Dat verkleint de hoeveelheid geld voor aanschaf van huizen enigszins, wat een effect kan hebben op de prijs van woningen. Omdat de nieuwe normen slechts strenger uitpakken voor een klein gedeelte van de hypotheekleningen, namelijk voor de hoogste risico's, blijven de effecten voor de woningmarkt beperkt. Dat is zoals eerder aangegeven ook de inschatting van de AFM en de NVB.

Vanzelfsprekend is het nadrukkelijk in het belang van de sector zelf dat er geen schadelijke effecten op de woningmarkt plaatsvinden. Het voorstel van de sector is hier dan ook op afgestemd. De cijfers in tabel 1 (gemiddelde LTV 96%, 2% onterechte afwijkingen van de LTI) geven aan dat de markt sinds enige tijd al kredieten verstrekt in lijn met de nu voorziene formele aanscherping van de normen. Omdat dit echter geen garanties biedt voor de toekomst, wordt wel de gedragscode aangepast.

Zoals eerder aangegeven zal, mede in overweging nemend de lagere gemiddelde LTV ratio voor doorstromers, het aantal doorstromers dat door de nieuwe normen beperkt wordt in de kredietvraag beperkt zijn. Doorstromers hebben over het algemeen meer eigen vermogen opgebouwd dat eventueel kan worden ingebracht ter financiering van de woning. Er kunnen op termijn zelfs positieve effecten op de doorstroming plaatsvinden, omdat het ontstaan van een restschuld een belemmering kan vormen voor de doorstroming. De nieuwe normen beperken de risico's van het ontstaan van restschulden voor de consument. Starters kennen enigszins hogere LTV ratio's. Zij vertrouwen echter in zeer sterke mate op de NHG hypotheekleningen, waarop de nieuwe normen geen effect hebben. Derhalve betekent de nieuwe gedragscode geen aanscherping voor starters die onder NHG financieren.

Ik deel de zorg van de Tweede Kamer over de positie van de starters. Vrijwel alle starters vallen onder de kostengrens van NHG. Starters worden daardoor nauwelijks geraakt door de

¹¹ Ministerie van Financiën, 13 april 2011

aanscherping van de gedragscode. Ik zie zowel de gedragscode als de regels voor de NHG als een invulling van de open norm voor verantwoorde kredietverstrekking. Ook bevat de gedragscode een specifieke uitzonderingsmogelijkheid die het mogelijk maakt dat een toegezegde schriftelijke inkomensstijging binnen 6 maanden mag worden meegenomen bij de berekening van de leencapaciteit. Ik heb over de invulling van de gedragscode intensief overleg gehad met de sector. Uiteraard is het ook in het belang van de sector dat koopwoningen bereikbaar blijven voor starters. Vanzelfsprekend sta ik ook in de toekomst open voor suggesties van de sector om de woningmarkt op een verantwoorde manier voor starters toegankelijk te houden. De positie van de starters op de woningmarkt heeft dan ook de continue aandacht van het kabinet. Het kabinet stuurt op korte termijn een visie op het wonen naar de Tweede Kamer. Daarover kan vervolgens van gedachten worden gewisseld.

Gegeven de beperkte effecten, ook op de doorstroom, verwacht ik dat de effecten voor gerelateerde sectoren beperkt zijn, ook omdat de geschatte kosten van waardevermeerdering kunnen worden meegefinancierd. Bovendien is het in het belang van gerelateerde sectoren dat het risico op financiële problemen wordt verkleind. Hierbij speelt een rol dat als consumenten in problemen raken als gevolg van een te hoge hypotheek zij eerst hun consumptieve uitgaven en consumptieve kredieten afbouwen. Het risico op een dergelijk negatief effect op gerelateerde branches wordt met de normen verkleind.

De leden van de fractie van de SP hebben mij gevraagd of invoering van de maximumnorm van 110% invloed heeft op de hoogte van de hypotheek die zullen worden afgesloten.

Ik verwacht hier een beperkt effect, zowel met betrekking tot het aantal hypotheekleningen als de hoogte van de afgesloten hypotheekleningen. De 10% voorziet in de behoefte om kosten koper mee te financieren, huishoudens hoeven dus niet af te zien van de koop van het huis. Bovendien kan in het geval van verbouwingen de waardevermeerdering nog buiten de 10% worden meegefinancierd. De gemiddelde LTV-ratio van woningen gekocht in de periode 2005-2008 bedroeg 96%, waarmee naar verwachting de grens van 110% slechts voor de allerhoogste risico's strenger is. Dit geldt met name voor consumenten die eerder een consumptief deel in het hypotheekleningen hadden. Deze mensen zullen vermoedelijk wel een lagere lening afsluiten. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat voor de NHG hypotheekleningen een LTV-ratio geldt van 112%.

Naar aanleiding van de verzoeken van diverse fracties heb ik DNB en CPB gevraagd nadere inzichten te bieden in de effecten van de voorgenomen maatregelen op de woningmarkt. Beide analyses zijn bijgevoegd.

DNB gaat in zijn analyse in op enkele recente ontwikkelingen, zoals het feit dat de AFM sinds 2008 scherper let op de naleving van de huidige Gedragscode. DNB wijst erop dat de hypotheekleningen kredietverlening en daarmee de woningprijzen al sinds enige tijd vooruitlopen op de nu voorziene formele aanscherping van de normen. Volgens DNB wordt de prijsontwikkeling in het segment tot 350.000 euro bepaald door de NHG, waarop de code geen invloed heeft. Voor het marktsegment boven 350.000 euro geldt dat potentiële kopers voortaan eigen vermogen zullen inbrengen als zij meer dan 110% van de woonwaarde willen lenen en zij niet onder de explain mogelijkheden vallen. Indien geen eigen vermogen beschikbaar is en de explain mogelijkheden geen opgeld doen, kan in beperkte mate vraaguitval plaatsvinden.

Ook het CPB heeft snel een analyse kunnen leveren. Het CPB geeft daarbij een kwantitatieve analyse op basis van de data uit 2005. De reden dat het CPB met data tot 2005 werkt, is omdat meer recente data door de crisis 'vervuild' zijn en daarmee minder geschikt worden geacht voor een structurele analyse. Verder werkt het CPB met de WOZ-waarde bij aankoop, terwijl de gedragscode toestaat dat alle verbouwingen na aankoop die naar het oordeel van de taxateur leiden tot waardevermeerdering kunnen worden meegefinancierd. Ook de andere explain mogelijkheden voor de LTV-norm kunnen niet worden meegenomen in een kwantitatieve berekening (voor de LTI-norm past het CPB een correctie toe van één derde om rekening te houden met de explains). Wanneer de explain mogelijkheden voor de LTV norm ook meegenomen hadden kunnen worden, was het gevonden effect lager geweest. Onder deze explain mogelijkheden vallen onder meer de uitzonderingen voor mensen met restschulden, voor hoge inkomens, voor energiebesparende maatregelen en voor oversluiten (zie voor een gedetailleerde beschrijving explains het kopje "uitzonderingsmogelijkheden regels" hieronder).

Het beperken van het aflossingsvrije deel van de hypotheek heeft volgens het CPB geen effect voor de woningmarkt, ook niet ten opzichte van het structurele groeipad. Het groeipad van het CPB is een huizenprijsstijging die gelijk is aan de inflatie plus 1%. Als verondersteld wordt dat er geen

explain mogelijkheden zijn bij de LTV-norm, dan is het gezamenlijke éénmalige effect van de verscherping van de LTV-norm en de LTI-norm volgens het CPB maximaal 1 tot 3% ten opzichte van het groeipad van 2005. Dit cijfer geeft een indicatie van een eenmalige afname van de huizenprijzen ten opzichte van de situatie van 2005. De nieuwe normen verhinderen namelijk dat wordt teruggekeerd naar de praktijk van hypotheekverstrekking in 2005 en er weer lucht in de markt zou lopen door excessieve kredietverlening.

Uit onderzoek van de AFM en DNB blijkt dat in de periode rond 2005 nogal werd afgeweken van de basisnormen. Omdat de markt momenteel wel terughoudend opereert, kunnen de normen nu relatief pijnloos worden aangescherpt. De analyse van het CPB laat immers zien dat als deze maatregelen in 2005 waren ingevoerd, zij een direct effect hadden gehad op de huizenprijsstijging. Omdat de markt inmiddels al veel terughoudender krediet verstrekt, is de verwachting gerechtvaardigd dat eventuele effecten inmiddels al grotendeels geïnternaliseerd zijn in de woningprijs. Eerder bent u geïnformeerd over de cijfers van de AFM en de NVB, de analyses van DNB en CPB zijn bijgevoegd. U hebt zelf de sector gevraagd om nadere informatie over hoeveel hypotheekrenteaftrek van het totaal nu daadwerkelijk beperkt worden door de nieuwe normen.

Budgettaire gevolgen maatregel/ effecten op hypotheekrenteaftrek

De leden van de fractie van GL en de PVV vragen naar budgettaire gevolgen van deze maatregel en de effecten op de hypotheekrenteaftrek.

De aanscherping dat maximaal 50% van de woningwaarde via een aflossingsvrij hypotheek gefinancierd mag worden heeft hoogstens gevolgen voor het deel van de nieuwe hypotheekrenteaftrek dat geen NHG-hypotheek is. Het effect is ook in deze gevallen beperkt, omdat de mogelijkheid bestaat om vermogen op te bouwen, daarbij kan dus nog steeds volledig gebruik kan worden gemaakt van de hypotheekrenteaftrek. Toch kan er enig effect optreden voor zover huizenbezitters besluiten het aflossingsvrije gedeelte te beperken door over te stappen naar een annuïtaire of lineaire aflossingsvorm. In dat geval zal er enig effect zijn op het budgettaire beslag van de hypotheekrenteaftrek. Een andere mogelijkheid is dat een koper besluit het aflossingsvrije gedeelte te beperken door een deel van de hypotheek in de vorm van een kapitaalverzekering af te sluiten en daarnaast - om de maandlasten te beperken - het totaalbedrag van de hypothecaire lening verlaagt. Ook door dit gedragseffect kan het budgettaire beslag van de hypotheekrenteaftrek licht dalen.

Over de mate waarin huizenkopers hun gedrag aanpassen zijn echter onvoldoende gegevens beschikbaar. Daardoor kan niet worden gekwantificeerd hoe groot het effect van de aflossingsvrij-norm op de overheidsfinanciën is, maar het effect zal naar verwachting beperkt zijn.

Naast de eis aan het aflossingsvrije gedeelte van de hypotheek, heeft ook de aanscherping van de loan-to-income (LTI) norm effect op de overheidsfinanciën. Uit onderzoek van de AFM blijkt dat bij 2% van de nieuwe hypotheekrenteaftrek niet voldaan wordt aan de aangescherpte LTI-norm. Er is niet bekend in welke mate de hypothecaire lening boven de LTI-norm uitstijgt in deze gevallen. Het gaat dus om enkele duizenden nieuwe hypotheekrenteaftrek, waarbij de verscherpte LTI-norm tot enige mate van beperking van de omvang van de hypothecaire lening leidt. Het effect op de overheidsfinanciën zal hoogstens enkele miljoenen euro's bedragen.

Zoals al eerder is gemeld heeft de aanscherping met betrekking tot de loan-to-value (LTV) geen gevolgen voor de overheidsfinanciën. Thans is het ook al zo dat rente slechts aftrekbaar is voor het gedeelte van de lening dat gebruikt wordt ter financiering van de woning en de direct daaraan gerelateerde kosten, zoals de kosten koper. Wanneer de LTV momenteel meer dan 110% van de woningwaarde bedraagt, dan is het deel boven 110% ofwel bestemd voor aanpassing van de woning (verbouwing) ofwel aan te merken als consumptief krediet. Volgens de nieuwe normen blijven de kosten koper en verbouwingen meefinancierbaar. Bij consumptief krediet is de betaalde rente nu ook al niet aftrekbaar.

Tot slot geldt dat een beperkt effect op de huizenprijzen ook kan doorwerken in de budgettaire derving van de hypotheekrenteaftrek. Ook dit effect zal alleen optreden voor nieuwe hypotheekrenteaftrek en zal, ook omdat reeds convergentie naar de nieuwe normen heeft plaatsgevonden, eveneens beperkt zijn. In lijn met de analyse van het CPB voorkomen de nieuwe normen tot op zekere hoogte dat opnieuw lucht in de markt kan lopen, wat een mogelijke toekomstige oploep van de budgettaire derving enigszins beperkt. Indien terugkeer naar de hypotheekverstrekking

van 2005 namelijk wel zou plaatsvinden, dan zou dit uiteindelijk leiden tot een endogene ophoop van de budgettaire derving op nieuwe hypotheek met maximaal 1 tot 3%. Vanzelfsprekend is de toekomstige budgettaire derving van diverse andere factoren afhankelijk, bijvoorbeeld de rentestand.

Vormgeving regels en uitzonderingsmogelijkheden regels

Definitie marktwaarde

De leden van de SP fractie vragen naar het verschil tussen 'aankoopwaarde' en 'marktwaarde'. Zoals ik in mijn eerdere beantwoording aangaf is de aankoopwaarde van de woning één van de manieren om de marktwaarde vast te stellen. Dat echter niet alleen de aankoopwaarde van de woning als uitgangspunt kan worden genomen hangt ondermeer samen met de mogelijkheden om verbouwing mee te financieren. Bij verbouwing biedt de aankoopwaarde van de woning geen goede indicator voor de marktwaarde van de woning.

Dit betekent inderdaad dat de hypotheek gedurende de looptijd kan worden opgehoogd. Echter ook deze ophoging moet verantwoord zijn en binnen de grenzen van de gedragscode vallen. Dat betekent dat de ophoging van de hypotheek ook als gevolg heeft dat in absolute termen een groter deel moet worden afgelost dan wel aan vermogen moet worden opgebouwd.

Uitzonderingsmogelijkheden

In het rondetafelgesprek op 27 april 2011 bleek er onduidelijkheid te bestaan over de uitzonderingsmogelijkheden op de normen, daarom zet ik hieronder de uitzonderingsmogelijkheden puntsgewijs uiteen.

De uitzonderingsmogelijkheden op de LTI-norm zijn de volgende:

- bij het oversluiten van een hypothecaire financiering (als men in dezelfde woning blijft wonen en de nieuwe hypothecaire financiering niet hoger is dan de af te lossen hypothecaire financiering, vermeerderd met notaris- en taxatiekosten, eventuele afsluitkosten of een door de consument aan een bemiddelaar betaalde vergoeding ter zake van die hypothecaire financiering en een eventueel verschuldigde vergoeding wegens vervroegde aflossing) mag worden afgeweken van de norm.
- bij energiebesparende voorzieningen in de woning mag in beperkte mate worden afgeweken van de norm
- bij een zogenaamde overbruggings situatie kunnen lasten van een bestaande hypothecaire financiering en van een overbruggingsfinanciering buiten beschouwing worden gelaten
- Bij het bepalen van de leencapaciteit mag ook rekening worden gehouden met vermogen, een toekomstige inkomensstijging en gemiddelde inkomsten over de laatste drie jaar.
- Een afgebakende restexplain voor maatwerk situaties, hier kom ik later in mijn beantwoording op terug.

De uitzonderingsmogelijkheden voor de LTV-norm van 110% zijn de volgende:

- Een restschuld mag worden meegefinancierd bij een volgende woning
- Bij oversluiten kan een uitzondering worden gemaakt (als men in dezelfde woning blijft wonen en de nieuwe hypothecaire financiering niet hoger is dan de af te lossen hypothecaire financiering, vermeerderd met notaris- en taxatiekosten, eventuele afsluitkosten of een door de consument aan een bemiddelaar betaalde vergoeding ter zake van die hypothecaire financiering en een eventueel verschuldigde vergoeding wegens vervroegde aflossing).
- Bij een hoog inkomen ten opzichte van de waarde van de woning kan, onder voorwaarden, worden afgeweken van de hoofdnorm

De uitzonderingsmogelijkheden voor de aflossingsverplichting zijn:

- Bij oversluiten kan een uitzondering worden gemaakt (als men in dezelfde woning blijft wonen en de nieuwe hypothecaire financiering niet hoger is dan de af te lossen hypothecaire financiering, vermeerderd met notaris- en taxatiekosten, eventuele afsluitkosten of een door de consument aan een bemiddelaar betaalde vergoeding ter zake van die hypothecaire financiering en een eventueel verschuldigde vergoeding wegens vervroegde aflossing).
- Voor het bedrag aan vermogen dat aan de hypothecaire financier is verpand tot zekerheid voor de hypothecaire financiering hoeft geen aflossingsschema of verplichting tot opbouw van vermogen met de consument overeen gekomen te worden.
- Bij een hoog inkomen ten opzichte van de waarde van de woning kan, onder voorwaarden, worden afgeweken van de hoofdnorm

Mede dankzij deze uitzonderingsgronden worden de effecten van de nieuwe normen op bijvoorbeeld de huizenmarkt beperkt. Gedurende het rondetafelgesprek op 27 april 2011 was er wat onduidelijkheid over de uitzonderingsmogelijkheden. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat er in grote mate gaat worden afgeweken van de hoofdnorm, tegelijkertijd is er gedurende het voortraject zorgvuldig gekeken naar de effecten voor specifieke groepen. Juist voor deze kwetsbare groepen zijn er regelingen of bovengenoemde uitzonderingen getroffen. Ter illustratie:

- Starters: De voorwaarden voor NHG blijven ongewijzigd. Starters kunnen vrijwel altijd met NHG financieren.
- Ouderen: Opeethypotheek zijn nog steeds mogelijk.
- Doorstromers: Een eventuele restschuld mag worden meegefinancierd bij de aankoop van een nieuwe woning.
- Oversluiters: Bij het oversluiten van een hypotheek kan een uitzondering worden gemaakt op de normen indien men in dezelfde woning blijft wonen.
- Nieuwbouw: Bij nieuwbouwhuizen maken de koopprijs van de grond, de kosten van bouw, meerwerk, bouwrente (inclusief rente tijdens de bouw) en de af- en/of aansluiting op openbare nutsvoorzieningen deel uit van de waarde van de woning. Deze kosten vallen dus binnen de 100% en hoeven niet met de 4% gefinancierd te worden.
- ZZP'ers: Als de desbetreffende consument minder dan drie kalenderjaren geen vaste en bestendige inkomsten heeft gehad, mag de hypothecair financier naast de wel beschikbare kalenderjaren uitgaan van een door een ter zake deskundige onderbouwde prognose van de toekomstige inkomsten van de consument.

De leden van de SP-fractie vragen welke orde van grootte de afwijking van de inkomensnorm mag hebben. De grootte van de afwijking verschilt per uitzonderingsmogelijkheid.

Bij het oversluiten van een hypothecaire financiering mag de nieuwe hypothecaire financiering niet hoger zijn dan de af te lossen hypothecaire financiering, vermeerderd met notaris- en taxatiekosten, eventuele afsluitkosten en/of door de consument aan een bemiddelaar betaalde vergoedingen ter zake van de hypothecaire financiering en een eventueel verschuldigde vergoeding wegens vervroegde aflossing van de oude hypothecaire financiering.

Bij energiebesparende voorzieningen in de woning en bij verwerving van een woning met het zogenaamde A-label wordt de maximale afwijking bepaald door het Contactorgaan Hypothecair Financiers in overleg met het NIBUD. Het uitgangspunt is dat de te verstrekken lening verantwoord is op basis van de uitgavenpatronen zoals die door het NIBUD worden berekend. Eenzelfde soort bepaling is opgenomen binnen de voorwaarden en normen van de Nationale hypotheekgarantie, voor de hand ligt dat de normen hierop aansluiten. Bij de Nationale Hypotheek Garantie mag kwaliteitsverbetering of meerwerk voor energiebesparende voorziening tot een bedrag van maximaal € 6.500,- buiten beschouwing worden gelaten voor de berekening van de financieringslast.

Bij een zogenaamde overbruggings situatie mogen de verplichtingen van de consument uit een bestaande hypothecaire financiering van een verkochte of te verkopen woning en van een overbruggingsfinanciering buiten beschouwing worden gelaten.

De leden van de SP fractie vragen nog specifiek naar formulering van de uitzonderingsmogelijkheden van Artikel 6 lid 6. De leden van de SP-fractie vragen zich af waarom het niet genoeg was om een afwijking van de norm die is neergelegd in lid 2 van artikel 6 onder voorwaarden toe te staan, maar ook een uitzondering toe te staan op de wijze van berekening?

Dit artikel beschrijft de vastomschreven uitzonderingsmogelijkheden van de Loan to Income norm. De uitzonderingen zien niet alleen op lid 2 aangezien ik de consument niet wil beperken bij bijvoorbeeld het oversluiten van de hypotheek. In de meeste gevallen zal het inderdaad een afwijking van lid 2 betreffen maar in het verleden werd ook afgeweken van de wijze van berekening. Voor deze groep mensen wil ik het niet onmogelijk te maken om hun hypotheek over te sluiten zodat zij vast zit aan hun huidige aanbieder. Deze uitzonderingsmogelijkheden zijn na overleg met de Autoriteit Financiële Markten opgesteld.

De leden van de SP-fractie vragen zich verder af wat bij de uitzonderingsmogelijkheid van artikel 6 lid 6 onder c betreffende de overbruggingsfinanciering onder een realistische periode verstaan wordt. Wat een realistische verkooptermijn is, is niet in een standaardregel te vatten. Het hangt af van de verkoopbaarheid van de oude woning (bijvoorbeeld zaken als vraagprijs, ligging en

onderhoudsstatus). Een redelijke termijn wordt in de praktijk door de taxateur opgegeven. Er ligt hier buiten de verantwoordelijkheid van de consument ook een verantwoordelijkheid bij de hypothecair financier. Deze heeft hier ook een belang bij, indien de inschatting is dat de oude woning niet verkocht kan worden heeft een consument een sterk vergroot risico op betalingsproblemen in de toekomst.

Ook vragen de leden van de SP fractie naar de uitzondering op de LTI-norm voor bijzondere omstandigheden die naar de mening van de leden van de SP-fractie nogal vaak is gelaten.

Respondenten hebben in reactie op het eerdere consultatiedocument van de AFM aangegeven dat maatwerk onmogelijk zal zijn wanneer mogelijke explainsituaties volledig worden ingevuld. De AFM is destijds tot de conclusie gekomen dat het zinnig is aan de voorgestelde explainsituaties een extra, meer kwalitatief geformuleerde explainmogelijkheid toe te voegen. Ook al omdat het onmogelijk is om alle uitzonderingsmogelijkheden te kwantificeren.

De AFM heeft destijds al aangegeven dat deze kwalitatieve explain wel aan een aantal voorwaarden zou moeten voldoen. De AFM sprak over toetsbaarheid, duurzaamheid en onderbouwing. Uiteindelijk is na overleg met de AFM bepaald dat een eventuele extra uitzonderingsmogelijkheid moet voldoen aan de volgende eisen:

Een hypothecair financier mag van het in artikel 6 de leden 2, 3 bepaalde in bijzondere situaties afwijken als:

- a. de systematiek van het bepalen van de leencapaciteit zoals bepaald in artikel 6 de leden 2, 3, 4, 5 en 6 wel wordt gehanteerd en
- b. de motivering daarvan wordt vastgelegd en met documenten en berekeningen wordt onderbouwd, waaruit blijkt dat de vastgestelde bijzondere situatie getoetst is op de in artikel 6, leden 2, 3, 4, 5 en 6 gestelde normen, de overschrijding van die norm wordt vastgelegd en wordt aangegeven waarom de bijzondere situatie toch leidt tot een verantwoord te verstrekken krediet; en
- c. de hypothecair financier aantoonbaar heeft beoordeeld dat hij de juistheid van de gegevens waarop de afwijking is gebaseerd heeft gecontroleerd; en
- d. de hypothecair financier aantoonbaar heeft beoordeeld dat het aannemelijk is dat de aanleiding voor de afwijking een bestendige situatie is.

De AFM zal invulling van deze norm controleren en de grenzen aangeven.

Aansluiting van de normen voor consumptief en hypothecair krediet

De leden van de CDA fractie vragen de minister naar een toelichting over de betere aansluiting bij de normen voor consumptief krediet. In de nieuwe gedragscode hypothecaire financiering is daarover het volgende opgenomen: Als aan de consument een consumptief krediet is verstrekt, houdt de hypothecair financier rekening met de daaraan verbonden financiële lasten in die zin dat hij per maand ten minste 2% van de kredietlimiet bij doorlopend krediet of ten minste 2% van de oorspronkelijke krediet som bij aflopend krediet in aanmerking zal nemen als financiële lasten, ook al zijn de werkelijke lasten van de consument lager. Een dergelijke bepaling is nu al opgenomen in de voorwaarden en normen van de NHG.

Dit zorgt ervoor dat de kredietruimtes voor hypothecair en consumptief krediet beter op elkaar worden aangesloten zodat de hypotheek ook betaalbaar blijft bij een bestaand consumptief krediet. Overigens vraagt aansluiting van de kredietnormen ook om aanpassing van de consumptieve normen. Daarover ben ik in gesprek met de verschillende brancheorganisaties. Daarover is in hoofdlijnen overeenstemming bereikt. De branche en koepelorganisaties werken nu aan aanpassing van hun codes.

Vooralsnog was er geen goede aansluiting tussen de normen voor hypothecair en consumptief krediet. Dit kon tot gevolg hebben dat de kredietruimte bij de ene kredietvorm ruimer was dan bij de andere kredietvorm, dit werkte overkreditering in de hand en kon leiden tot betalingsproblemen bij zowel het consumptieve als hypothecaire krediet.

Invoering regels

De leden van de fractie van de PVV hebben gevraagd naar de invoeringsdatum van de nieuwe regels. Snelle invoering van de aanscherping van de hypotheekregels is mogelijk omdat op dit moment de gedragscode aansluit bij de huidige praktijk van hypotheekverstrekking, daardoor zijn de gevolgen voor de woningmarkt beperkt. In een latere paragraaf worden de gevolgen voor de woningmarkt nader toegelicht. Latere inwerkingtreding brengt het risico met zich mee dat kredietverstrekkers de voorgestelde normen vaker gaan overschrijden en ruimer krediet gaan versterken (meer in lijn met het groeipad van 2005). Uitstel van invoering totdat de markt weer aantrekt, vergroot derhalve het risico op effecten voor de woningmarkt. Dit leidt tot onzekerheid. De hypotheekmarkt is wat mij betreft nu gebaat bij duidelijkheid.

De leden van de PVV fractie vragen naar een internationale vergelijking met landen waar een soortgelijke aanscherping van hypotheekregels is doorgevoerd. In september 2010 is een review uitgevoerd door de FSB naar hypotheekverstrekking. Onder FSB-leden is onder meer uitvraag gedaan naar de LTV-ratio bij starters en of er sprake is van een wettelijke beperking met betrekking tot de LTV-ratio. In onderstaand overzicht zijn voor de Europese FSB-leden de resultaten van deze uitvraag weergegeven. Uit dit overzicht blijkt dat er onder de Europese FSB-leden geen landen zijn waarin er sprake is van een wettelijke beperking op de hoogte van de LTV-ratio. Wel gelden er hogere kapitaaleisen voor leningen met hogere LTV ratio's, dit geeft een prikkel aan banken om niet te hoge LTV ratio's te verstrekken. Volgens het IMF gelden wel maximumgrenzen in Scandinavië (geen FSB-leden): In Noorwegen en Finland bedraagt de maximale LTV-ratio 90%, in Zweden 85% en in Denemarken 80%.

Wanneer wordt gekeken naar de gemiddelde LTV-ratio's bij starters in het buitenland wordt duidelijk dat er daar minder aanleiding is om de normen aan te passen, de LTV-ratio ligt in alle gevallen ruim onder de 100%.

Tabel 2

FSB lid	LTV bij starters (2009)	Beperking aan LTV
Frankrijk	80%	Lagere kapitaaleisen voor leningen met lage LTV-ratio's
Duitsland	74%	oa. lagere kapitaaleisen voor leningen met lage LTV-ratio's
Italië	73,20%	Lagere kapitaaleisen voor leningen met lage LTV-ratio's
Nederland	116%	voorstel voor maximum van 110% LTV met maximum aan aflossingsvrij deel van 50%
UK	Hypotheek met vaste rentevastperiode: 60,7%	Lagere kapitaaleisen voor leningen met lage LTV-ratio's
	Hypotheek met variabele rente: 53,20%	
Spanje	56%	Lagere kapitaaleisen voor leningen met lage LTV-ratio's + solvabiliteitswetgeving
Zwitserland	na	intern beleid van maximum LTV van 100%

Bron: FSB

N.B. Er zit een vertekening in de LTV-cijfers van Nederland, onder meer door een hogere inschrijving van de hypotheek dan daadwerkelijk geleend en door hogere leningen voor nog uit te voeren verbouwingen. De gemiddelde LTV-ratio van woningen gekocht in de periode 2005-2008 bedroeg 96%.

De leden van de fractie van het CDA vragen om het traject van overleg en besluitvorming. Zoals ik heb aangegeven bij beantwoording van de eerdere vragenset heb ik de periode van april 2010 tot december 2010 benut voor het voorbereiden van een AMvB strekkende tot verantwoorde hypothecaire kredietverlening. Vervolgens is deze AMvB voor advies aan de Raad van State voorgelegd. Gelijkijdig heb ik - indachtig de administratieve lasten die regelgeving met zich brengt en indachtig het position paper dat ik van de Nederlandse Vereniging van Banken heb ontvangen - aangegeven dat indien mocht blijken dat een gedragscode is opgesteld die voldoet aan de randvoorwaarden zoals door mij geschetst, ik op dat moment zal afwegen of voorkoming van overkreditering goed geborgd kan worden met zelfregulering. In die periode na december 2010 is ambtelijk overleg gevoerd met de NVB en de AFM. Vervolgens heb ik op 15 maart 2011 de nieuwe Gedragscode Hypothecaire Financieringen ontvangen. Zoals aangegeven in mijn brief van 21 maart 2011, voldoet de nieuwe gedragscode aan de door mij gestelde randvoorwaarden. Ik ben dan ook samen met de AFM van mening dat consumentenbescherming met de gedragscode voldoende geborgd wordt.

De leden van de fractie van het CDA vragen ook naar de effecten van de eerder voorliggende maatregelen ter beperking van de hypothecaire kredietverstrekking in vergelijking met de nieuwe gedragscode hypothecaire financiering. Zoals ik heb beantwoord op de eerdere set Kamervragen over aanscherping van de normen wordt, in plaats van de aflossingsverplichting of vermogensverbouw van de top, in de nieuwe gedragscode gesteld dat de hypothecair financier met de consument mag overeenkomen dat voor een bedrag van ten hoogste 50% van de marktwaarde van de woning aflossingsvrij mag worden geleend. Dat leidt er ook toe dat een deel van de hypotheek wordt afgelost dan wel wordt opgebouwd aan vermogen. Aflossing of vermogensopbouw van de top neemt meer dan 7 jaar in beslag, daar tegenover staat een verdere verlaging van de LTV op langere termijn.

Om de restschuldrisico's meer in lijn te brengen met de door mij gestelde voorwaarden is besloten om de maximale LTV ratio op 110% vast te stellen. Deze 10% voorziet in de behoefte om de kosten koper mee te financieren. Tegelijkertijd wordt hiermee wel voorzien in de wens om het restschuldrisico binnen afzienbare tijd weg te nemen. Samen met de Autoriteit Financiële Markten ben ik van mening dat deze nieuwe gedragscode een vergelijkbaar niveau van consumentenbescherming biedt als het besluit toetskader hypothecaire kredietverlening en dus ook op vergelijkbare wijze overkreditering tegengaat.

De leden van de CDA fractie vragen of er financieringsinstellingen zijn die zich in negatieve zin onderscheiden inzake overkreditering. De AFM is verantwoordelijk voor het toezicht op financieringsinstellingen. Bij het regulier toezicht op naleving van de norm voor verantwoorde kredietverstrekking heeft de AFM aan een aantal kredietinstellingen onder meer boetes opgelegd vanwege onvoldoende naleving van artikel 4:34 van de Wft. De AFM publiceert boetes bij het definitief worden daarvan. Bij het beoordelen of wordt voldaan aan artikel 4:34 Wft houdt de AFM rekening met de gedragscode. Naar het oordeel van de AFM was in een aantal gevallen sprake van onverantwoorde kredietverstrekking. Reden hiervoor was onder meer een onvoldoende onderbouwing waarom het in het individuele geval voldoende verantwoord was om het betreffende krediet te verstrekken terwijl dit verstrekte krediet afweek van wat op grond van de toetsnorm in de GHF is toegestaan (explainsituatie). De (voorheen) open formulering van mogelijke explainsituaties is aanleiding geweest voor de AFM om een voorstel te doen voor het meer specifiek maken en inkaderen van de explainsituaties. Dit voorstel is overgenomen in de voorgestelde Gedragscode.

De leden van de fractie van de SP vragen naar het handhavingsbeleid van de AFM. DNB en de AFM hanteren een gezamenlijk Handhavingsbeleid¹². In dit beleid hebben de toezichthouders een aantal uitgangspunten vastgesteld voor handhavend optreden. Centraal staat dat de toezichthouders normconform gedrag bevorderen en ingrijpen bij overtredingen. Naast uitgangspunten noemt het handhavingsbeleid ook een aantal factoren die van belang zijn voor de vraag welk handhavingsinstrument het beste kan worden ingezet in een specifiek geval.

De AFM beschouwt de gedragscode als een goede norm voor de invulling van de norm (in art 4:34 Wft). De nieuwe GHF zal vanaf 1 augustus 2011 dan ook het uitgangspunt zijn bij de beoordeling of de hoogte van het hypothecair krediet verantwoord is. Niet alleen aanbieders van krediet moeten verantwoord krediet verlenen, ook voor hypotheekadviseurs geldt dat zij een hypotheek moeten adviseren die past bij de financiële positie van de consument.

Of de AFM in een specifiek geval maatregelen neemt en of wordt besloten een bestuurlijke boete op te leggen is afhankelijk van alle feiten en omstandigheden van het concrete geval.

De leden van de fractie van GL vragen of er alternatieven zijn verkend, zoals een verplichting tot annuitaire aflossing. Er zijn inderdaad alternatieven verkend. In de concept AMvB was de Loan to Vale grens gesteld op 112%, wat in lijn is met de voorwaarden van de Nationale Hypotheek Garantie. Daarbij was een aflossingsverplichting in 7 jaar van de top opgenomen.

Aflossing of opbouw aan vermogen van de top van 12% in 7 jaar staat ongeveer gelijk aan een annuitair aflossingsschema. De executiewaarde is doorgaans echter een stuk lager dan de marktwaarde van de woning. Verplichte aflossing tot de executiewaarde van de woning in 10 jaar heeft lasten tot gevolg welke hoger liggen dan de aflossingsverplichting volgens een annuitair

¹² zie www.afm.nl. en www.dnb.nl

schema. Aangezien de inkomensnorm uitgaat van een annuitair aflossingschema zou een dergelijke aflossingsverplichting een aanzienlijke aanscherping betekenen.

Overige onderwerpen

Nederlandse Hypotheek Garantie

De leden van de fractie van D66 vragen in dit kader ook of er gegevens bekend zijn van de effecten op deze indicatoren van de verhoging van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Deze gegevens zijn nog niet bekend. Er vindt thans een evaluatie plaats van de effecten van de crisismaatregelen van het kabinet voor de bouw en woningmarkt. Dit onderzoek zal naar verwachting in augustus 2011 worden afgerond. De minister van BZK zal de Kamer hierover informeren.

De leden van de fractie van GroenLinks vragen wat de gevolgen zijn van verplichting om 50% van de hypotheekschuld te moeten aflossen, in vergelijking met de NHG norm. In de voorwaarden en normen van de Nationale Hypotheek Garantie is inderdaad al opgenomen dat het totale aflossingsvrije gedeelte niet meer bedraagt dan 50% van de oorspronkelijke waarde van de woning. Bekend is dat zo'n 64% van de in 2010 afgesloten hypotheek met NHG zijn gefinancierd. Dat betekent dat de eis dus nieuw is voor 36% van de nieuw afgesloten hypotheek.

Het is juist van belang om ons te richten op de mensen welke niet financieren onder de Nationale Hypotheek Garantie aangezien de NHG een regresfaciliteit kent en de GHF niet. De regresfaciliteit houdt in dat indien er sprake is van een gedwongen verkoop en de opbrengst hiervan onvoldoende is om de lening volledig af te lossen, het WEW het verlies uitkeert aan de geldgever. Het WEW kan dit uitbetaalde verlies kwijtschelden aan de ex-eigenaar-bewoner. Om hiervoor in aanmerking dient de gedwongen verkoop niet verwijtbaar te zijn aan de ex-eigenaar-bewoner. Niet verwijtbare oorzaken zijn (echt)scheiding, arbeidsongeschiktheid, werkloosheid en overlijden van de partner. Voorts dient de ex-eigenaar-bewoner de woning onderhands te hebben verkocht voor een zo hoog mogelijke prijs.

Vermogensopbouw in beleggingsverzekeringen

De leden van de fractie van GroenLinks vragen of de norm (van ten minste 50% van de hypotheekschuld aflossen of aan vermogen opbouwen) niet tot effect heeft dat mensen helemaal geen vermogen opbouwen in de eerste paar jaren, bijvoorbeeld doordat zij in woekerpolisachtige producten stappen. In het geval van een beleggingshypotheek zal bij het afsluiten van het hypothecaire krediet worden uitgegaan van een verwacht rendement van de beleggingen. Deze verwachte opbrengst zal in lijn moeten zijn met de normen van de gedragscode.

Het rendement op beleggingsverzekeringen en de kosten van beleggingsverzekeringen zijn zoals u weet een belangrijk punt van aandacht. Hiervoor hebben wij gesproken gedurende het Algemeen Overleg van 20 april. Overigens zien we dat beleggingshypotheek de laatste jaren slechts in beperkte mate worden afgesloten.

Variabele hypotheekrente

De leden van de fractie van GroenLinks naar het aantal huishoudens met een variabele hypotheekrente hebben en de gevolgen voor de schatkist van de huidige rentestijging. Uit cijfers van DNB blijkt dat in de periode 2003 tot en met 2010 gemiddeld genomen bijna een kwart van de nieuwe hypotheek een rentevast periode kent van 1 jaar of minder. Bij gebrek aan cijfers over de rentevast periode van de totale uitstaande hypotheekschuld, vormt dit een benadering van het totaal aantal hypotheek met een rentevast periode korter dan 1 jaar. Dat betekent dat ongeveer een kwart van de totale uitstaande hypotheekschuld betrekking heeft op hypotheek met een rentevast periode van korter dan 1 jaar of met een variabele rente. Op basis van deze veronderstelling zou een stijging van het variabele hypotheekrentetarief met 1 procentpunt een negatief endogeen effect voor de schatkist betekenen ter grootte van enkele honderden miljoenen euro's.

Inkomsten banken en verzekeraars

Door de leden van de fractie van GL wordt gevraagd of banken en verzekeraars extra inkomsten zouden kunnen verwerven door de maatregel. Extra inkomsten voor banken en verzekeraars verwacht ik niet.