

Ministerie van Financiën

> Retouradres Postbus 20201 2500 EE Den Haag

Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA 's-Gravenhage

Directie Financiële Markten

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

Ons kenmerk
FM/2011/9871 M

Datum 26 oktober 2011

Betreft Verslag gesprek AFM en bankensector over uitzonderingen op de GHF

Geachte voorzitter,

Naar aanleiding van mijn toezegging tijdens de Algemene financiële beschouwingen d.d. 6 oktober 2011 en een Algemeen overleg met uw kamer d.d. 18 mei 2011 informeer ik u hierbij over de uitkomsten van het gesprek tussen de Autoriteit Financiële Markten (AFM), de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) en het ministerie van Financiën over eventuele onduidelijkheden bij uitzonderingsmogelijkheden op de normen van de nieuwe Gedragscode Hypothecaire Financiering (GHF), die per 1 augustus jl. in werking is getreden.

Zoals ik 18 mei 2011 heb aangegeven, staan tijdens het gesprek de teksten van de gedragscode en de uitzonderingsmogelijkheden niet ter discussie. Dit gesprek dient ter verduidelijking van wat er met bepaalde uitzonderingen wordt bedoeld.

Uitzonderingsmogelijkheden GHF

Het gesprek tussen de AFM, de NVB en het ministerie van Financiën heeft plaatsgevonden d.d. 27 september 2011. In dit constructieve gesprek werd nogmaals benadrukt door alle aanwezigen dat men positief staat ten opzichte van de normen zoals geformuleerd in de nieuwe gedragscode hypothecaire financiering. Men deelt het uitgangspunt dat er met deze nieuwe normen regels liggen die verantwoorde kredietverstrekking mogelijk maken.

Onderwerp van gesprek waren mogelijke onduidelijkheden bij de uitzonderingsmogelijkheden in de GHF. De NVB had ten behoeve van het gesprek een aantal casussen over verschillende groepen aangeleverd. De belangrijkste hieruit waren:

- Hoogopgeleide starters en doorstromers
- Starters met borgstelling door ouders
- Klanten met voorspelbare betaaldiscipline
- Startende ondernemers en
- Directeuren/ Grootaandeelhouders (DGA's)

- Vermogende particulieren
- Flexwerkers

Directie Financiële Markten

Ons kenmerk
FM/2011/9871 M

In het gesprek bleek dat het zeer lastig was om algemene uitspraken over groepen en situaties te doen, omdat de hypothecaire leencapaciteit van een huishouden en de eventuele uitzonderingen hierop zeer afhankelijk zijn van de persoonlijke situatie van consumenten.

De belangrijkste uitkomst van het gesprek was dat het nog steeds mogelijk is, mits goed onderbouwd door documentatie en kloppende berekeningen, om maatwerk te leveren. Dit kan met name door een kwalitatieve uitzonderingsmogelijkheid uit de GHF te gebruiken. Dit is een algemeen omschreven uitzonderingsmogelijkheid waarbij de afwijkende situatie goed gedocumenteerd moet zijn, goed gecontroleerd moet worden en aantoonbaar bestendig moet zijn.

Bij nagenoeg alle onderwerpen die besproken werden bleek ruimte te zijn voor uitzonderingsmogelijkheden op de normen in de gedragscode. Besproken werd bijvoorbeeld in hoeverre aantoonbare inkomensgroei over een langere periode dan een half jaar ook toegestaan zou zijn. Dit blijft mogelijk mits de inkomensstijging met een sterke mate van zekerheid gerealiseerd zal worden en de inkomensstijging een relatief korte tijdshorizon heeft. Daarnaast moet de hypotheek in de tussenliggende periode betaalbaar zijn en de inkomensstijging leiden tot verantwoorde kredietverlening.

Ook borgstelling of garantstelling door ouders alsmede hoofdelijke aansprakelijkheid van ouders blijft mogelijk onder de voorwaarde dat de financiële positie van de ouders wordt getoetst en dat wordt voldaan aan de voorwaarden voor de kwalitatieve uitzonderingsmogelijkheid.

Voorspelbare betaaldiscipline van een consument kon niet worden toegestaan onder de kwalitatieve uitzonderingsmogelijkheid omdat onvoldoende duidelijk werd welke indicatoren tot welke verruiming van de leencapaciteit zouden moeten leiden. Betaaldiscipline als indicator kan echter wel een rol spelen, indien er voldaan wordt aan de GHF-normen, om extra waarborgen te bieden voor het terugbetalen van een lening.

Rondom DGA's en ondernemers werd duidelijk dat hun totale financiële positie een belangrijke rol speelt. Vooral de financiële positie van de onderneming is daarbij belangrijk. Vooruitzichten kunnen van voorspelbare waarde zijn, maar kunnen alleen tot een verruiming van de leencapaciteit leiden als deze aantoonbaar zijn.

Over het berekenen van de leencapaciteit van flexwerkers, ondernemers en DGA's geeft de GHF aan dat voor de leencapaciteit van deze groepen de gemiddelde inkomsten van de laatste drie kalenderjaren als uitgangspunt moeten worden genomen (en hiernaast mag, als dit niet kan, worden uitgegaan van een door een ter zake deskundige onderbouwde prognose van de toekomstige inkomsten van een consument). Het mag hierbij om een drietal representatieve jaren gaan. Als er bijvoorbeeld een jaar niet gewerkt is (als iemand er even tussenuit is geweest),

dan hoeft dat jaar niet meegerekend te worden. Uiteraard betekent dit niet dat er selectief gekozen mag worden uit een aantal voordelige jaren.

Directie Financiële Markten

Tenslotte is over de leencapaciteit van ondernemers en DGA's aangegeven dat er concrete informatie kan worden meegenomen als aanvulling op de drie reeds gerealiseerde kalenderjaren. Deze concrete informatie moet goed kwantitatief zijn onderbouwd en eruit moet blijken dat er sprake zal zijn van een bestendige situatie waaruit kan worden opgemaakt dat een substantiële groei van inkomen van de ondernemer/DGA wordt gerealiseerd. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan toekomstige contracten.

Ons kenmerk
FM/2011/9871 M

De banken en de AFM hebben afgesproken met elkaar in gesprek te blijven over mogelijke knelpunten rondom de nieuwe Gedragscode.

Ik hoop u hiermee van voldoende informatie te hebben voorzien.

Hoogachtend,
de minister van Financiën,

mr. drs. J.C. de Jager