

## Ministerie van Financiën

> Retouradres Postbus 20201 2500 EE Den Haag

Aan de 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](http://www.rijksoverheid.nl)

### Ons kenmerk

FM/2012/59 U

### Uw brief (kenmerk)

2012Z00162

### Bijlagen

1

Datum 3 februari 2012

Betreft Kamervragen over leencapaciteit tweeverdieners

Geachte voorzitter,

Bijgaand doe ik u mede namens de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de antwoorden op de vragen van leden Blanksma-van den Heuvel (CDA), Monasch en Plasterk (beiden PvdA) en Van Dijck, Van Vliet en Lucassen (allen PVV) over de beperking van de hypotheekruimte voor tweeverdieners toekomen.

Hoogachtend,  
De minister van Financiën,

J.C. de Jager

## 2012Z00162

Vragen van het lid Blanksma-van den Heuvel (CDA) aan de minister van Financiën over de reactie van de AFM op de vernieuwde hypothecaire gedragsregels (ingezonden 10 januari 2012)

1

Bent u bekend met het bericht "Verruiming leencapaciteit voor tweeverdieners niet altijd verantwoord"?

### Antwoord

Ja.

2

Waarom is de Autoriteit Financiële Markten (AFM) van mening dat de verruiming van de leencapaciteit voor tweeverdieners onwenselijk is, in tegenstelling tot de afspraken die hierover zijn gemaakt in de Gedragscode Hypothecaire Financieringen die juist per 1 januari 2012 is ingegaan?

3

Op welke feiten is deze koerswijziging van de AFM gebaseerd?

### Antwoord 2 en 3

De AFM heeft aangegeven dat met de systematiek waaronder de maximale leencapaciteit wordt berekend, zoals vastgelegd in de aangescherpte Gedragscode Hypothecaire Financieringen, verantwoord krediet kan worden verstrekt. Bij de recent aangepaste berekeningswijze van het Nibud, die de AFM beschouwt als een aanpassing van de systematiek, geldt naar het oordeel van de AFM dat in het bijzonder voor tweeverdieners met een totaal inkomen tussen € 30.000 en € 40.000 niet op voorhand kan worden aangegeven dat de verruiming van de leencapaciteit als verantwoorde kredietverstrekking wordt gezien. De AFM geeft aan dat tweeverdieners met een inkomen tussen ongeveer € 30.000 en € 40.000 al een kleinere buffer hebben dan andere inkomensgroepen, in het bijzonder wanneer het een gezin met kinderen betreft. De AFM stelt dat als de verruiming wordt doorgevoerd deze buffer afneemt. In het licht van de huidige economische omstandigheden is de AFM van oordeel dat een dergelijke verruiming van de financieringsruimte van gezinnen niet op voorhand als verantwoorde kredietverlening kan worden gezien.

4

Wat is uw mening over deze koerswijziging van de AFM?

### Antwoord

In de Wet op het financieel toezicht (Wft) is thans een open norm voor verantwoorde kredietverstrekking geformuleerd. Daarnaast is in lagere regelgeving vastgelegd dat de sector deze open norm invult middels zelfregulering (in de huidige praktijk is dat de Gedragscode Hypothecaire Financieringen, de GHF). Door de Minister van Financiën en de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is aangegeven dat zij zowel de GHF als de regels voor de NHG zien als een invulling van de open norm voor verantwoorde kredietverstrekking. De AFM ziet vanuit haar toezichthoudende rol toe op de naleving van de open norm. Daarbij heeft de AFM een eigen verantwoordelijkheid. Deze constructie kan leiden tot onduidelijkheid, zoals thans is gebeurd middels de brief die de AFM heeft verstuurd over de Nibud normen. Deze onduidelijkheid is ongewenst. Ik zal maatregelen treffen om dit in de toekomst te voorkomen. Hiertoe zal ik het proces rondom het opstellen van en de goedkeuring van de leennormen

van het Nibud anders vormgeven, in nauwe samenwerking met mijn collega van BZK. Hierbij vind ik het van belang dat de visie van de AFM en DNB structureel wordt meegenomen. Indien nodig zal ik wettelijke maatregelen treffen, waarbij ik dan ook zal bezien of het nodig is om andere elementen die betrekking hebben op het tegengaan van overkreditering vast te leggen.

5

Wat is het effect voor de groep van tweeverdieners die één tot anderhalf keer modaal verdienen?

6

Wat is het effect voor starters op de huizenmarkt? In hoeverre komen zij nog wel in aanmerking voor een huis?

### **Antwoord 5 en 6**

Er is geen sprake van een verandering in de leensystematiek. De leencapaciteit van een consument wordt al jarenlang bepaald door het financieringslastpercentage (het percentage van het inkomen dat gebruikt mag worden voor woonlasten) van het hoogste inkomen van de tweeverdieners toe te passen op het verzamelinkomen van de beide inkomens.

In algemene zin kan worden gesteld dat tweeverdieners wat minder kunnen lenen dan in 2011. Er is sprake van een verkrapping, die is ingeprijsd in de normen door het Nibud, vanwege de toenemende overige uitgaven voor levensonderhoud. Hiertegenover staat wel dat een hypotheek ook afhankelijk is van de individuele situatie van de huishoudens, de hypotheek(vorm) en de hoogte van de rente. Verder kan er meer worden geleend dan de norm voorschrijft, dit kan door gebruik te maken van één van de, in de Gedragscode Hypothecaire Financieringen opgenomen, uitzonderingsmogelijkheden.

7

Hoe verhoudt deze koerswijziging van de AFM - die volgens het bericht op de website is afgestemd met de Nederlandsche Bank (DNB) - zich tot de oproep van DNB enige dagen daarvoor dat starters zich juist op de huizenmarkt zouden moeten begeven omdat de huizen nu beter betaalbaar zijn? 2)

### **Antwoord 7**

Het artikel van DNB heeft betrekking op de prijzen op de huizenmarkt. Prijsdalingen verlagen de financieringslasten van een woningaankoop en bieden kansen voor starters. Dit laat onverlet dat diezelfde starters een verantwoorde hypotheek geadviseerd moeten krijgen.

1) Website AFM, d.d. 3 januari 2012.

2) Website DNB "Koopwoning starters beter betaalbaar", d.d. 29 december 2011

## 2012Z00289

Vragen van de leden Monasch en Plasterk (beiden PvdA) aan de ministers van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en van Financiën over de berichtgeving op 9 januari 2012 over de beperking van de hypotheekruimte voor tweeverdieners (ingezonden 12 januari 2012)

1

Herkent u het patroon bij de grote hypotheekverstrekkers in Nederland om het maximum leenbedrag voor hypotheeklenemers met maximaal 40.000 bruto inkomen niet te verruimen, wat in tegenspraak is met de door het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud) voorgestelde leennorm van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties? 1)

### Antwoord

Ja, dit patroon herken ik, een aantal kredietverstrekkers heeft richting de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) aangegeven dat de AFM zal worden gevolgd.

2

Klopt het dat de Autoriteit Financiële Markten (AFM) boetes oplegt als hypotheekverstrekkers de verruimde Nibudnorm hanteren? Vindt u dit in lijn met het kabinetsbeleid? Zo ja, kunt u dan toelichten waarom het kabinet deze lijn volgt? Zo nee, kunt u dan toelichten waarom het kabinet een andere opvatting heeft dan de AFM?

### Antwoord

De AFM heeft aangegeven dat de kredietverstrekkers er niet op voorhand vanuit kunnen gaan dat een verruiming van de leencapaciteit voor consumenten met een modaal tot anderhalf keer modaal inkomen door de AFM als verantwoorde kredietverlening wordt gezien. De AFM ziet overigens nog wel ruimte om in uitzonderingsgevallen meer hypotheek te verstrekken (zie ook het antwoord op vraag 4 en 6 van het lid Blanksma). Dit betekent dat niet op voorhand gezegd kan worden dat er boetes worden uitgedeeld.

3

Kunt u aangeven wat u wel kan betekenen voor de grote groep huishoudens met een inkomen tot € 40.000 die nu niet in staat is een behoorlijke woning te kopen en vanwege hun modale salaris niet in aanmerking komen voor sociale huur en daarmee dus aangewezen zijn op de dure vrije huursector?

### Antwoord

Ik ben het niet met u eens dat de groep huishoudens met een inkomen tot € 40.000 niet in staat zou zijn een behoorlijke woning te kopen enkel en alleen door de zienswijze van de AFM. De leencapaciteit werd jarenlang al zo bepaald zoals de AFM nu in stand wil houden, namelijk door het financieringslastpercentage van het hoogste inkomen van de tweeverdieners toe te passen op het verzamelinkomen van de beide inkomens. In algemene zin kan worden gesteld dat er dit jaar bij hetzelfde inkomen en rentestand minder geleend kan worden dan in 2011. Hoe dit uiteindelijk zal uitpakken voor specifieke huishoudens hangt af van de individuele situatie. Uiteraard is huren ook een optie voor deze inkomensgroepen. Daarbij zijn zij niet alleen aangewezen op woningen in de (dure) vrije huursector. Woningcorporaties kunnen tot 10% van hun vrijgekomen woningen met een huur tot € 664,66 toewijzen aan inkomens boven de €34.085,-. Daarnaast kunnen deze inkomensgroepen een woning in de particuliere huursector huren, waarbij de huurprijs lager ligt dan de liberalisatiegrens.

1) <http://www.volkskrant.nl/vk/nl/2664/Nieuws/article/detail/3112621/2012/01/10/Streep-door-versoepeling-hypotheek-tweeverdieners.dhtml>

**Toelichting:**

Deze vragen dienen ter aanvulling op eerdere vragen terzake van het lid Blanksma- van den Heuvel (CDA), ingezonden 10 januari 2012 (vraagnummer 2012Z00162)

## 2012Z00290

Vragen van de leden Tony van Dijk, Van Vliet en Lucassen (allen PVV) aan de ministers van Financiën en van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over het bericht dat banken weigeren om tweeverdieners met een modaal inkomen een hogere hypotheek te verstrekken (ingezonden 12 januari 2012)

1

Bent u bekend met het bericht "Streep door versoepeling hypotheek tweeverdieners"? 1)

### Antwoord

Ja.

2

Klopt het dat de Autoriteit Financiële Markten (AFM) de nieuwe hypotheekregels, zoals opgesteld door het NIBUD, niet overneemt en dit in een brief aan alle hypotheekverstrekkers heeft kenbaar gemaakt? Zo ja, wat gaat u hiertegen ondernemen? Wat is de inhoud van de brief?

### Antwoord

De AFM heeft inderdaad gecommuniceerd in een brief richting kredietverstrekkers dat zij vindt dat de verruiming voor tweeverdieners met een modaal tot anderhalf keer modaal inkomen kan leiden tot een onacceptabele verlaging van de reserves voor deze huishoudens. De AFM geeft aan in de brief dat banken er niet op voorhand vanuit kunnen gaan dat een verruiming van de leencapaciteit als verantwoorde kredietverstrekking zal worden gezien. Door de oorspronkelijke systematiek toe te passen lopen kredietverstrekkers dit risico niet, volgens de AFM. De AFM geeft daarbij aan dat als het in individuele gevallen toch verantwoord lijkt de geldende ruimere norm te hanteren, dat dit wel mogelijk is. Dan zou de hypotheek onder bijvoorbeeld de kwalitatieve uitzonderingsmogelijkheid in de gedragscode toch verstrekt kunnen worden. Verder verwijst ik naar het antwoord op vraag 6 van het lid Blanksma.

3

Deelt u de mening dat de AFM moet toezien of de regels worden nageleefd en niet bepaalt hoeveel iemand maximaal mag lenen? Zo ja, hoe gaat u voorkomen dat banken die de nieuwe regels naleven worden gesanctioneerd?

### Antwoord 3

Ja, de AFM ziet toe en mag daarbij aangeven wat zij wel of niet verantwoord acht. Dit kan vanwege de open norm voor verantwoorde kredietverstrekking. Zie ook het antwoord op vraag 4 van het lid Blanksma.

4

Deelt u de mening dat toezichthouders, zoals de AFM en de Nederlandsche Bank (DNB), zich terughoudend moeten opstellen met betrekking tot de woningmarkt en hypotheekverstrekking 2), daar dit de onrust op de huizenmarkt verder aanwakkert, terwijl het kabinet er juist alles aan gelegen is deze rust terug te brengen? Hoe gaat u DNB en de AFM hierop aanspreken?

### Antwoord 4

Het staat de AFM en DNB als onafhankelijk toezichthouder vrij om zich uit te spreken over de woningmarkt. Zij dienen daarbij uiteraard wel de bestaande wet- en regelgeving te respecteren.

1)

<http://www.volkskrant.nl/vk/nl/2680/Economie/article/detail/3112621/2012/01/10/Streep-door-versoepeling-hypotheek-tweeverdieners.dhtml>

2)

<http://fd.nl/economie-politiek/268807-1201/knot-dnb-pleit-voor-10-eigen-geld-bij-kopen-huis?visited=true>

<http://www.nu.nl/economie/2657445/dnb-wil-hypotheekrenteafrek-woordt-aangepakt.html>

**Toelichting:**

Deze vragen dienen ter aanvulling op eerdere vragen terzake van de leden Blanksma-van den Heuvel (CDA), ingezonden 10 januari 2012 (2012Z00162) en van Monasch (PvdA), ingezonden 12 januari 2012 (2012Z00289)