

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-
Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

Woningmarkt
Koop- en Kapitaalmarkt

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
Nederland

Kenmerk

Uw kenmerk
2016Z24746

Datum 12 januari 2017
Betreft Beantwoording van de vragen over het bericht dat er chaos dreigt door nieuwe zienswijze van de Autoriteit Financiële Markten (AFM)

Hierbij stuur ik u, mede namens de minister van Financiën, de beantwoording van de vragen van de leden Ronnes, Van der Linde, Albert de Vries en Dijkgraaf over het bericht dat er chaos dreigt door nieuwe zienswijze van de Autoriteit Financiële Markten (AFM). Deze zijn mij op 22 december toegezonden onder het nummer 2016Z24746.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok

2016Z24746

Vragen van het lid Ronnes (CDA), Van der Linde (VVD), Albert de Vries (PvdA) en Dijkgraaf (SGP) aan de minister voor Wonen en Rijksdienst over het bericht dat er chaos dreigt door nieuwe zienswijze van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) (ingezonden 22 december 2016)

Vraag 1

Wilt u onderstaande vragen met spoed beantwoorden?

Antwoord op vraag 1

Gezien het feit dat er tussen aanbieders, het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) en de AFM akkoord is bereikt over een overgangstermijn voor lopende hypotheekaanvragen (zie antwoord op vraag 6), stuur ik u mijn antwoorden binnen de gebruikelijke termijn.

Vraag 2

Kent u het bericht "Chaos dreigt bij hypotheekleningen door nieuwe zienswijze AFM"?1)

Antwoord op vraag 2

Ja.

Vraag 3

Klopt de aanneming in het genoemde artikel dat wie vanaf 2017 een hypotheek afsluit met een rente onder de 2% (bijvoorbeeld 10 jaar vast), gemiddeld zo'n 5% minder kan lenen op zijn inkomen? Zo nee, wat is dan uw beeld inzake de afnemende leencapaciteit?

Antwoord op vraag 3

De hypotheekrente is gedurende 2016 zo hard gedaald dat de actuele rente voor sommige hypotheekleningen op een zeker moment onder de laagste rente uitkwam waar nog rekening mee werd gehouden in de Nibudsystematiek. Hierdoor werd voor hypotheekverstrekkingen, waarvan de rente onder deze laagste rentekolom lag, in feite gerekend met een te hoge rente. Voor hogere rentes geldt een hoger financieringslastpercentage, wat betekent dat er meer geleend kan worden ten opzichte van het inkomen.

Hierdoor was de kredietverstrekking voor hypotheekleningen met rentes die onder de laagste rentekolom vielen (2,25%), in feite te ruim vergeleken met hypotheekleningen met hogere rentes. Voor 2017 zijn de rentekolommen aangepast aan de gedaalde rente. Ondanks dat de financieringslastpercentages stijgen voor alle inkomens, kan voor zeer lage rentes de leencapaciteit dalen vergeleken met het eind van het jaar 2016.

Vraag 4

Klopt het dat rondom de vraag welke norm (die over 2016 of de nieuwe norm over 2017) moet worden toegepast altijd het moment van aanvraag van de hypotheek leidend is geweest? Kunt u bevestigen dat toezichthouder Autoriteit Financiële Markten (AFM) thans van mening is dat niet het aanvraag moment bepalend is, maar de datum waarop de bank de hypotheek definitief akkoord

geeft? Zo ja, kunt u verklaren waarom de AFM tot dit besluit is overgegaan? Deelt u die visie?

Antwoord op vraag 4

Op 14 juli 2016 is de implementatie van de Europese hypotheekrichtlijn, de Mortgage Credit Directive (MCD), in werking getreden. Naar aanleiding van deze richtlijn hebben er enkele wijzigingen plaatsgevonden in het proces van hypotheekverstrekking. Dit houdt onder andere in dat consumenten een bindend aanbod dienen te ontvangen en het niet meer mogelijk is om een offerte met voorbehouden te verstrekken. Tot de implementatie van de MCD toetsten hypotheekverstrekkers op basis van de leennormen die golden op het moment dat de offerte met voorbehouden werd uitgebracht.

Als gevolg van de gewijzigde regelgeving naar aanleiding van de MCD hebben aanbieders hun proces van hypotheekverstrekking aangepast. In de praktijk blijken veel aanbieders sinds de implementatie van de MCD te toetsen op basis van de normen die gelden op het moment dat de hypotheek wordt aangevraagd, in plaats van het moment dat de aanbieder het bindend aanbod doet.

De AFM is van oordeel dat met de introductie van het bindend aanbod een uniform moment is ontstaan waarop toetsing op overkreditering moet hebben plaatsgevonden. Het bindend aanbod dient te worden getoetst aan de dan geldende loan-to-income (LTI) en loan-to-value (LTV) normen. De geldverstrekker is immers gebonden aan dit aanbod en dient er voor te zorgen dat er alleen verantwoorde kredieten worden verstrekt en daarmee overkreditering wordt voorkomen.

Vraag 5

Acht u het wenselijk en juist dat het toetsmoment verlegd is tot na het overleggen en beoordelen van alle hypotheekbescheiden, zoals werkgeversverklaring, koopakte, taxatierapport, medisch akkoord voor de verzekering enzovoorts? Hoe duidt u daarbij het feit dat de consumenten afhankelijk is van de doorloopsnelheid van het hypotheektraject bij zijn of haar bank?

Antwoord op vraag 5

Doorgaans is vlak voor het moment van het uitbrengen van het bindend aanbod alle informatie voorhanden om de hypotheekaanvraag te toetsen aan (onder andere) de wettelijke leennormen. Het ligt in de rede om deze informatie te toetsen aan de leennormen die op dat moment gelden, niet aan leennormen in het verleden. De aanbieder toetst immers op dat moment op basis van alle bekende gegevens in hoeverre een (bindend) aanbod kan worden gedaan dat verantwoord is.

Het klopt dat consumenten afhankelijk zijn van de doorloopsnelheid van het hypotheektraject bij de aanbieder, zeker wanneer er een moment nadert waarop leennormen worden gewijzigd, namelijk een jaarwisseling. De nieuwe leennormen

zijn echter ruim voor de ingangsdatum bekend. Hypotheekverstrekkers en – adviseurs kunnen dus ruim voor de jaarwisseling de aanvrager hierover adviseren.

Ik vind het belangrijk dat consumenten niet in de problemen worden gebracht door de overgang naar de nieuwe werkwijze. De AFM en de sector delen dit standpunt. Daarom hebben de AFM en de sector, waaronder het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW), samen gekeken hoe op een voor de consument verantwoorde en voor de sector praktisch uitvoerbare manier kan worden omgegaan met knellende situaties van consumenten als gevolg van de overgang en overgangstermijn tot 1 februari ingesteld.

Vraag 6

Wat vindt u van het feit dat consumenten niet altijd grip hebben op het tempo waarmee de benodigde papieren in bezit zijn en zij buiten hun schuld te laat over de benodigde papieren kunnen beschikken, terwijl zij er van uit mochten gaan dat het moment van aanvraag het toetsmoment zou zijn?

Antwoord op vraag 6

Voor consumenten die er redelijkerwijs vanuit konden gaan dat het moment van het aanvragen van de hypotheek bepalend zou zijn voor de van toepassing zijnde leennormen, is een overgangstermijn afgesproken die loopt tot 1 februari 2017. Dit houdt in voor hypotheekaanvragen die zijn ingediend voor 1 januari 2017 waarbij de kredietwaardigheidstoets ten behoeve van het bindend aanbod uiterlijk 1 februari 2017 plaatsvindt, er met de leennormen van 2016 mag worden gerekend. De AFM zal hier in haar toezicht rekening mee houden. Voor hypotheekaanvragen vanaf 1 januari 2017 dienen consumenten, hypotheekverstrekkers en -adviseurs ervan uit te gaan dat het hypothecair krediet op het moment van het tot stand komen van het bindend aanbod verantwoord is en aan de wettelijke eisen voldoet.

Vraag 7

Bent u bereid om, vanwege de onzekerheid die thans bestaat bij hypotheekvragers die reeds een offerte ontvangen hebben, de AFM te verzoeken om de offertes die nu reeds zijn uitgebracht te laten afhandelen met het moment van aanvragen van de hypotheek als toetsmoment, zonder overgangsperiode? Zo nee, waarom niet?

Antwoord op vraag 7

Voor veel hypotheekvragers geldt naar mijn oordeel geen onzekerheid. Alleen voor consumenten die voor 1 januari 2017 een aanvraag hebben ingediend, maar nog geen bindend aanbod hebben ontvangen, geldt de situatie dat toetsing aan de nieuwe normen mogelijk kan leiden tot de conclusie dat het hypothecair krediet niet (meer) voldoet aan de wettelijke eisen.

Voor deze gevallen is een overgangstermijn tot 1 februari 2017 tot stand gekomen na overleg tussen de AFM en de sector, inclusief het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW). Tijdens dit overleg hebben de AFM, de sector en het

WEW deze overgangperiode voorgesteld. Doordat deze overgangstermijn nu wordt geboden, ga ik ervan uit dat consumenten die in een knellende situatie dreigden te belanden niet de dupe worden van de wijziging van de systematiek. Ik zie daarom geen reden om de AFM te verzoeken om deze recente afspraken te heroverwegen.

Vraag 8

Is het u bekend dat het Waarborgfonds Eigen Woningen (de uitvoerder van de Nationale Hypotheekgarantie (NHG)) bekend heeft gemaakt dat voor NHG-hypotheek de aanvraagdatum bepalend is? Klopt het dat deze norm is afgestemd met het ministerie van Financiën? Geldt de werkwijze van de AFM alleen voor niet-NHG-hypotheek? Zo ja, wat rechtvaardigt dan het verschil?

Antwoord op vraag 8

Het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) heeft, anticiperend op het komen te vervallen van het voorlopig offertemoment, op 6 juli 2016 kenbaar gemaakt dat aanvragen van NHG-hypotheek worden getoetst aan de voorwaarden en normen zoals die gelden op het moment van de aanvraag.

Het is aan het WEW om te bepalen hoe zij toetsen aan de eigen voorwaarden en normen, die dienen te voldoen aan de geldende wet- en regelgeving en de nadere toelichting die de AFM hierover heeft gegeven. De belangrijkste wijzigingen in de normen en voorwaarden van het WEW worden jaarlijks afgestemd met het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Naar aanleiding van vragen uit de sector met betrekking tot het toetsmoment, heeft de AFM toegelicht dat met de introductie van het bindend aanbod een uniform moment is ontstaan waarop toetsing op overkreditering moet hebben plaatsgevonden. Het bindend aanbod dient te worden getoetst aan de dan geldende loan-to-income (LTI) en loan-to-value (LTV) normen. Deze norm is van toepassing op alle hypotheek, NHG en niet-NHG. Vanaf 1 januari 2017 worden dus ook alle aanvragen van NHG-hypotheek getoetst aan de regels zoals die gelden op het moment van het uitbrengen van het bindend aanbod. Voor aanvragen die in 2016 zijn gedaan, zowel NHG als niet-NHG, en die voor 1 februari 2017 een bindend aanbod ontvangen geldt de overgangstermijn.

Het WEW heeft naar aanleiding van deze ontwikkelingen de voorwaarden en normen aangepast en deze gepubliceerd.

Vraag 9

Bent u bereid om dit probleem structureel op te lossen omdat dit probleem zich elk jaar weer opnieuw voordoet?

Antwoord op vraag 9

Het is in het belang van consumenten dat zij zo snel mogelijk duidelijkheid krijgen of ze een hypotheek kunnen krijgen. Pas als een consument het bindende aanbod van de aanbieder ontvangt, heeft die consument zekerheid. Het is in ieders belang dat het aanvraagproces zo efficiënt mogelijk verloopt. De sector werkt

volop aan het verbeteren en verkorten van dit proces. Zo is er bijvoorbeeld een initiatief rondom het digitaal verstrekken van de inkomensgegevens. Ook is in de wetgeving ruimte geboden voor modelmatige taxaties.

Daarbij merk ik op dat nu al bekend is dat de maximale loan-to-value (LTV) van hypotheekleningen per 1 januari 2018 zal wijzigen. Hiermee kunnen hypotheekverstrekkers, -adviseurs en aanvragers tijdig rekening houden. Door tijdig te anticiperen op deze nieuwe normen wordt onzekerheid voor consumenten voorkomen. Ook de inkomensnormen kunnen daarna nog wijzigen, maar ook deze wijzigingen zijn ruim van tevoren bekend. Bovendien hoeft de wijziging van de inkomensnormen niet te leiden tot een beperking van de leencapaciteit.

Vraag 10

Op welke regels is het nieuwe besluit gebaseerd? In het geval van de Europese hypotheekrichtlijn (de Mortgage Credit Directive), om welke bepaling gaat het dan precies? Hoe gaat de uitleg van de regeling samen met het uitstellen van de termijn tot 1 februari 2017?

Antwoord op vraag 10

De discussie over de toetsing bij hypotheekleningen is ingegeven door de introductie van het bindend aanbod. De voorlopige offerte is komen te vervallen doordat in artikel 122 lid 3 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, het bindend aanbod zonder voorbehouden in de plaats is gekomen. Dit is een gevolg van de implementatie van art. 14 lid 3 van de MCD. Op grond van art. 14 lid 1, art. 18 en art. 20 van de MCD, dient de kredietwaardigheidsbeoordeling (waaronder de toets aan de leennormen) plaats te vinden voorafgaand aan het uitbrengen van het bindend aanbod. Het bindend aanbod dient naar het oordeel van de AFM te voldoen aan de geldende regels voor verantwoorde kredietverlening.

Omdat dit uitgangspunt niet in lijn is met de tot nog toe gehanteerde werkwijze, is de overgangstermijn tot 1 februari 2017 afgesproken. Het doel hiervan is om te voorkomen dat consumenten waarvan de aanvraag al is gedaan, in de problemen komen door toetsing aan de geldende leennormen.

1)

http://www.telegraaf.nl/dft/geld/experts/harriejanvannunen/27212108/_Chaos_bij_hypotheekleningen_dreigt_door_nieuwe_zienswijze_AFM_.html?utm_source=t.co&utm_medium=referral&utm_campaign=dfttf