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

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
www.rijksoverheid.nl
www.facebook.com/minbzk
www.twitter.com/minbzk

Kenmerk
2017-0000230630

Uw kenmerk
2017Z05561

Datum 15 mei 2017

Betreft Kamervragen hypotheken, echtscheiding en maatwerk

Hierbij zend ik u, mede namens de minister van Financiën, de antwoorden op de vragen van het lid Aukje de Vries en Koerhuis (VVD) over 'hypotheken, echtscheiding en maatwerk'.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

dr. R.H.A. Plasterk

Datum

Kenmerk
2017-0000230630

2017Z05561

Vragen van de leden Aukje de Vries en Koerhuis (beiden VVD) aan de ministers van Financiën en van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over hypotheken, echtscheiding en maatwerk (ingezonden 24 april 2017)

1
Bent u bekend met de problemen die er soms zijn bij echtscheiding en hypotheken? Welke problemen signaleert u?

2
Deelt u de mening dat in het kader van het klantbelang maatwerk mogelijk moet zijn? Zo nee, waarom niet?

Antwoord vragen 1 en 2
In het verleden heb ik de Kamer geïnformeerd over fricties bij de hypotheekverstrekking die kunnen ontstaan rondom een relatiebreuk, bijvoorbeeld in het geval van een echtscheiding. Hiervoor verwijs ik graag naar Kamerstuk 2013Z0337 en 2014D21280.

Momenteel loopt het traject 'platform Maatwerk' waarin stakeholders zoals kredietverstrekkers en (hypotheek)adviseurs knelpunten in de hypotheekverstrekking kunnen aanwijzen. In de enquête die onder kredietverstrekkers en adviseurs is uitgezet en in de besprekingen die met de sector over de knelpunten zijn gevoerd zijn geen nieuwe knelpunten rond hypotheekverstrekking bij echtscheiding naar voren gekomen.

De Tijdelijke Regeling Hypothecair krediet biedt de mogelijkheid om gemotiveerd af te wijken van de leennormen indien dit verantwoord is. De standaardnorm die in de Tijdelijke Regeling is opgenomen, is gebaseerd op gemiddelden waardoor de leennorm voor sommige huishoudens te ruim en voor anderen mogelijk te krap is. Om deze reden stelt de regelgeving kredietverstrekkers in staat om bij individuele huishoudens middels maatwerk meer te verstrekken dan de norm, mits dit verantwoord is en kan worden onderbouwd. Maatwerk is een integraal onderdeel van de regelgeving en het bieden van maatwerk kan, afhankelijk van de individuele omstandigheden, ook in het klantbelang zijn. Ik heb het Platform Maatwerk opgezet op basis van signalen dat de ruimte die de regelgeving biedt voor maatwerk op dit moment onvoldoende benut wordt. Binnen het platform zijn knelpunten voor maatwerk gesignaleerd en is nagedacht over oplossingsrichtingen. Ik zal u voor de zomer informeren over de uitkomsten hiervan.

3
In hoeverre gebruiken hypotheekverstrekkers de ruimte die de Autoriteit Financiële Markten (AFM) sinds 2013 biedt voor maatwerk als het gaat om een relatiebreuk? Waarom doen ze dit niet of niet voldoende, gezien de signalen dat niet alle hypotheekverstrekkers de ruimte benutten om

maatwerk te leveren? Wat weerhoudt hypotheekverstrekkers om in dit soort gevallen om maatwerk te verlenen?

De Tijdelijke Regeling Hypothecair krediet biedt de mogelijkheid om gemotiveerd af te wijken van de leennormen indien dit verantwoord is. In 2013 heeft de AFM verduidelijkt hoe kredietverstrekkers kunnen omgaan met de hypotheeknormen bij relatiebreuk. Uitgangspunt is dat financiële problemen en gedwongen verkoop van de woning zoveel mogelijk voorkomen moet worden (mits verantwoord voor de consument). De kredietverstrekker kan hiervoor gemotiveerd afwijken van de normen die bij initiële verstrekking van een hypotheek dienen te worden gehanteerd. De kredietverstrekker dient dan te beoordelen of een houdbare financiële situatie gecreëerd kan worden. Dit kan door middel van een maatwerkbeoordeling, waarbij een toets op basis van de werkelijke woonlasten en het huidige inkomen als redelijk uitgangspunt genomen kan worden.

Ik heb geen signalen ontvangen dat kredietverstrekkers in dit soort gevallen onvoldoende gebruik maken van de ruimte voor maatwerk bij echtscheidingen.

4
Bent u bereid om dit punt te bespreken in het Platform Maatwerk (waarin de ministeries van Financiën en Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, het toezicht en de marktpartijen overleggen om eventuele knelpunten rond maatwerkhypotheken in kaart te brengen en naar oplossingen te zoeken) dat u recent naar aanleiding van eerdere vragen heeft ingesteld?

Ik ben uiteraard bereid om knelpunten rondom maatwerk bij echtscheiding met de sector te bespreken. Ik nodig een ieder van harte uit om knelpunten te delen en ik zal ook binnen het Platform Maatwerk met de sector bespreken of problemen rondom echtscheiding ervaren worden.

5
Wanneer kan de eerste terugkoppeling van het eerste resultaat van het Platform Maatwerk plaatsvinden?

Zoals vermeld onder vraag 2 zal ik de Kamer voor de zomer over de uitkomsten van het Platform Maatwerk informeren.

6
Hoe gaat de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) om met situaties van hypotheken en echtscheiding? Klopt het dat sommige banken andere c.q. strengere normen hanteren dan de NHG? Zo ja, wat is hiervan de reden en tot welke knelpunten leidt dit?

Echtscheiding is een van de meest voorkomende oorzaken voor het gedwongen moeten verkopen van een woning. Het uitgangspunt bij NHG is een verantwoorde en betaalbare hypothecaire geldlening. In geval van relatiebeëindiging bij een hypothecaire lening met NHG dient de kredietverstrekker of adviseur de

betaalbaarheid van de lening te toetsen aan de hand van de inkomens- en vermogenssituatie van de geldnemers. Op basis van aangepaste, ruimere Financieringslasttabellen voor *beheersituaties* toetst de kredietverstrekker of de hypotheeklasten voor één van de partners betaalbaar zijn. Als het ook onder deze ruimere normen voor beiden niet mogelijk is om de maandelijkse hypotheeklasten individueel te dragen, dan bekijkt de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen wat mogelijk is om de lening wel betaalbaar te maken voor een van de geldnemers. Wanneer blijkt dat het betaalbaar maken van de woning voor de geldnemers niet mogelijk is en de woning moet worden verkocht, dan komen de geldnemers in aanmerking voor kwijtschelding van een eventuele restantschuld bij verkoop.

In de praktijk gaan kredietverstrekkers verschillend om met situaties van hypotheken en echtscheiding bij niet-NHG-leningen. Een deel van de kredietverstrekkers hanteert dezelfde normen voor NHG-leningen en niet-NHG-leningen. Andere kredietverstrekkers passen een eigen beleid of maatwerk toe indien sprake is van een echtscheiding.

7
Hoe wordt door hypotheekverstrekkers omgegaan met ontslag hoofdelijkheid, bijvoorbeeld bij echtscheiding als iemand de hypotheek overneemt van de hypotheekverstrekker? In hoeverre wordt hierbij gekeken naar het klantbelang? Wat is hiervoor de lijn bij de AFM? Wat is de lijn als iemand elders wel financiering kan krijgen?

Het ontslag van hoofdelijke aansprakelijkheid van een van de (ex)partners gaat altijd samen met een inkomenstoets op het inkomen van de achterblijvende partner die in de toekomst de hele hypotheek moet dragen. Ook is bij echtscheiding sprake van levering van de helft van de woning aan de partner die in de woning blijft wonen. De financiering van dit deel van de woning dient in maximaal 30 jaar ten minste annuïtair afgelost te worden om in aanmerking te kunnen komen voor hypotheekrenteaftrek. Op deze onderwerpen wordt ingegaan in de onder antwoord 1 genoemde brieven.

De Wet op het Financieel Toezicht (Wft) schrijft voor dat aanbieders van krediet overkreditering dienen te voorkomen. De AFM heeft in 2013 specifiek aandacht gevraagd om flexibel om te gaan met specifieke situaties zoals echtscheiding om gedwongen verkoop van de woning te voorkomen, mits dat verantwoord is voor de klant. In het geval van echtscheiding kunnen kredietverstrekkers via maatwerk de ruimte benutten die de wet biedt, door bijvoorbeeld te toetsen op werkelijke woonlasten. Het creëren van een bestendige financiële situatie is hier het uitgangspunt. De AFM heeft ook aangegeven dat als consumenten de hypotheeklasten in de nieuwe situatie niet kunnen dragen, het niet in het belang van de consument is om op woningbehoud aan te dringen. Verkoop van de woning kan in die gevallen een adequate oplossing zijn.

De kredietverstrekker heeft een zorgplicht richting de geldnemer. In principe heeft een partner die na een echtscheiding aanvullende financiering wil om de

hele woning op één inkomen te dragen, daarom de beste kansen bij de eigen kredietverstrekker. Ik ben dan ook niet bekend met situaties waarin een partner na een echtscheiding de woning niet kan financieren bij de eigen kredietverstrekker, terwijl financiering elders bij een andere kredietverstrekker wel mogelijk is.