

Vergaderjaar 2017–2018

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 382

VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG

Vastgesteld 28 mei 2018

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft een aantal vragen en opmerkingen voorgelegd aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over de brief van 29 maart 2018 over de evaluatie hypothecaire leennormen werkwijze zonder overgangstermijn (Kamerstuk 32 847, nr. 342).

De vragen en opmerkingen zijn op 19 april 2018 aan de Minister van Binnenlandse Zaken voorgelegd. Bij brief van 25 mei 2018 zijn de vragen beantwoord.

De voorzitter van de commissie,
Ziengs

De waarnemend griffier van de commissie,
Hendrickx

De gestelde vragen beantwoord ik graag. In de brief heb ik toegelicht dat vanuit de sector is aangegeven dat de werkwijze zonder overgangstermijn bij de jaarovergang naar nieuwe hypothecaire leennormen werkbaar is gebleken. De conclusie van het overleg met de sector was dat er voor de toekomst geen behoefte bestaat aan het hanteren van een overgangstermijn. Tijdens het overleg gaven de aanwezigen tevens aan dat zij vooral gebaat zijn bij eenduidigheid over de werkwijze. Deze duidelijkheid, namelijk dat er geen overgangstermijn wordt gehanteerd, heb ik in de brief gegeven.

De leden van de fractie van de VVD vragen mij om de gemiddelde doorlooptijd nader toe te lichten. Daarnaast vragen de leden mij om een inschatting te maken waar nog tijdswinst te behalen is. De gemiddelde doorlooptijd van een aanvraagtraject van een hypotheek start na afloop van het adviestraject en kent een aantal fases. De adviseur start met het indienen van de aanvraag, waarop de aanbieder een renteaanbod uitbrengt. Onderdeel van het renteaanbod is een lijst van documenten die benodigd zijn voor het beoordelen van de hypotheekaanvraag. Na aanlevering van het ondertekende renteaanbod en alle benodigde stukken beoordeelt de hypotheekverstrekker de aanvraag. In deze fase kan het verzoek komen om nog aanvullende documenten te verschaffen, als deze eerder onvolledig of onjuist zijn aangeleverd, of als de aangeleverde documenten daar aanleiding voor geven. De meeste kredietverstrekkers laten een hypotheekaanvraag achtereenvolgens beoordelen door twee verschillende acceptanten. Dit verkleint de kans op fouten tijdens het acceptatieproces. Als de aanvraag is goedgekeurd, wordt het bindend aanbod via de hypotheekadviseur aan de consument verstrekt en gaat de wettelijke bedenktijd voor de consument van 14 dagen lopen. Na ondertekening door de consument is de hypotheekaanvraag finaal akkoord.

In mijn brief van 29 maart jl. heb ik u inzicht gegeven in de gemiddelde doorlooptijd vanaf het eerste moment dat de hypotheekadviseur de hypotheekaanvraag naar de aanbieder stuurt tot het moment dat de consument van de aanbieder het bindend aanbod ontvangt. Gedurende het traject moet intensief samengewerkt worden tussen de klant, de hypotheekadviseur en de aanbieder. Goede werkafspraken en heldere verwachtingen bij de partijen kunnen het traject versnellen. Ook ten aanzien van het aanleveren van documenten kan winst worden behaald. Als de consument in een vroeg stadium door de hypotheekadviseur wordt ondersteund om alle documenten tijdig, juist en volledig aan te leveren, wordt hiermee vertraging later in het traject voorkomen. Indien de benodigde documenten niet tijdig worden verzameld, kan dit tot gevolg hebben dat de reeds ingediende documenten opnieuw moeten worden verzameld omdat deze niet meer recent worden bevonden. Vanuit de markt worden er verschillende initiatieven ondernomen om het proces van het verzamelen en aanleveren van de benodigde documenten te vergemakkelijken en te versnellen. In mijn brief van 29 maart jl. heb ik enkele voorbeelden aangehaald.¹

De leden van de VVD-fractie verzoeken mij tevens om nader in te gaan op de vraag in hoeverre de doorlooptijden van hypotheekverstrekkers relevante informatie is voor consumenten en of het daarom wenselijk is om deze informatie transparant te maken. Tijdens het Wetgevingsoverleg Wonen op 11 december jl. (Kamerstuk 34 775 XVIII, nr. 39) heb ik u medegedeeld dat er een brief zou volgen over de evaluatie van de werkwijze zonder overgangstermijn met de toezichthouder Autoriteit Financiële Markten (AFM). In deze brief zou ik aandacht besteden aan de ontwikkeling van de doorlooptijden van hypotheekaanvragen. Afhankelijk

¹ Kamerstuk 32 847, nr. 342.

van de evaluatie en deze ontwikkeling zou ik in de brief beoordelen of er nog maatregelen nodig zijn.

Deze brief heb ik u op 29 maart jl. toegezonden. Ik heb toen ook aangegeven dat ik aanvullende maatregelen om de doorlooptijden van hypotheekaanvragen verder te versnellen niet opportuun vind.² Wel ben ik het met de leden van de VVD-fractie eens dat het belangrijk is dat de klant een goede afweging kan maken voor een te kiezen kredietverstrekker. Het hypotheekadviesgesprek is mijns inziens de plek waar deze afweging gemaakt dient te worden. De hypotheekadviseur heeft inzicht in de doorlooptijden van kredietverstrekkers en kan deze samen met de klant afwegen tegen andere relevante elementen, bijvoorbeeld het renteaanbod, de hypotheekvoorwaarden en de mogelijkheden tot maatwerk, die eveneens doorslaggevend kunnen zijn.

Ook vragen de leden van de fractie van de VVD mij of ik bereid ben om met Hypotheken Data Netwerk (HDN) de doorlooptijden per hypotheekverstrekker inzichtelijk te maken op een toegankelijke website. Zoals ik aan u heb medegedeeld in mijn brief van 29 maart jl. geven de data die via HDN beschikbaar zijn, een geaggregeerd beeld van de doorlooptijden. Het is niet mogelijk om op basis van deze data de doorlooptijd van een specifieke kredietverstrekker of een specifiek huishouden inzichtelijk te maken.³ Er bestaan websites die de doorlooptijden van kredietverstrekkers inzichtelijk maken. Dit betreft dan vaak de doorlooptijd van het moment dat het volledige dossier van de consument naar de kredietverstrekker is verzonden tot de beoordeling. Een dergelijk overzicht is een momentopname en wordt bijvoorbeeld ingegeven door het prijsbeleid van de kredietverstrekkers. Op het moment dat de kredietverstrekker de rente aanpast kan dit leiden tot meer of minder aanvragen hetgeen gevolgen heeft voor de doorlooptijd. Zo'n overzicht kan dus wijzigen als de rente van een aanbieder of de voorwaarden van een hypotheekproduct wijzigen. Ik blijf daarom van mening dat het hypotheekadviesgesprek de aangewezen plek is waar klant en hypotheekadviseur de keuze voor een kredietverstrekker maken, op basis van verschillende criteria zoals de lengte van de doorlooptijd, het renteaanbod en de mogelijkheden voor maatwerk.

Vervolgens vragen de leden van de VVD-fractie mij om aan te geven in hoeveel gevallen aanvragers in de problemen zijn gekomen en in hoeveel gevallen daarvan maatwerk is toegepast. Ook vragen zij mij of ik, bij aanvragen die zijn ingediend aan het einde van het vorige jaar, bereid ben om met de AFM de afspraak te maken dat het hypotheekverstrekkers wordt toegestaan hypotheeken te verstrekken op basis van oude leennormen. Tijdens de evaluatie met de sector over de overgang naar de hypothecaire leennormen 2018 is door alle betrokken partijen aangegeven dat zij geen signalen hebben ontvangen dat de werkwijze zonder overgangstermijn tot problemen heeft geleid. Wel is het voorgekomen dat de klant door de overgang en de wens om nog in 2017 de hypotheekaanvraag af te ronden een aangepast aanbod heeft gekregen. Het is reeds mogelijk dat een kredietverstrekker bij hypotheekaanvragen die rond het einde van het jaar worden ingediend en niet afgerond kunnen worden in dat jaar, de aanvraag beoordeelt op de oude leennormen en het bindend aanbod in het nieuwe jaar aan de klant verstrekt. De kredietverstrekker kan hiervoor de zogeheten «explain» in de regelgeving gebruiken en dient hierbij te onderbouwen waarom dit in de situatie van de klant verantwoord is. In de overgang naar de hypothecaire leennormen 2018 is in een beperkt aantal gevallen door kredietverstrekkers, zoals bedoeld, gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. Het exacte aantal is niet bekend.

² Ibid.

³ Ibid.