

Ministerie van Financiën
De heer Ir J.R.V.A. Dijsselbloem
Postbus 20201
2500 EE DEN HAAG

Datum 24 juni 2016
Referentie BR2523

Betreft: Mortgage Credit Directive

Geachte heer Dijsselbloem,

Op korte termijn zal de Europese hypotheekrichtlijn, de Mortgage Credit Directive (MCD) in de Nederlandse regelgeving worden verankerd. De banken bereiden zich hier al geruime tijd op voor, hebben hun processen en beleid waar nodig aangepast en zijn hier op onderdelen nog steeds mee bezig. Graag vraag ik echter uw aandacht voor de verstreckende gevolgen die de implementatie van de MCD heeft voor private beleggers.

De Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) maakt zich zorgen over het nieuwe toepassingsbereik van de regels voor hypotheekverstrekking. De regels voor hypotheekverstrekking gelden straks voor alle consumenten die een woning kopen en daarmee ook voor sommige beleggers die een woning kopen met als doel om huurinkomsten te genereren. Er is door de wetgever geen gebruik gemaakt van de opt-out mogelijkheid voor "buy-to-let" zoals de MCD die biedt. Daarnaast is in de wetgeving niet nader gespecificeerd wanneer een consument niet langer een consument is, maar een natuurlijk persoon die handelt in de uitoefening van zijn beroep of bedrijf.

Dit betekent dat het beschermingsregime voor consumenten ook geldt voor kleine en grote vastgoedbeleggers; tenzij duidelijk is dat zij handelen in de uitoefening van beroep of bedrijf. Het staat buiten twijfel dat de bescherming van kleine en grote beleggers van zeer groot belang is. Het probleem is echter dat de regels die gelden voor standaard (eigen) woning financieringen niet goed zijn toe te passen op kredieten voor beleggers. Voorbeelden hiervan zijn de toepassing van de Nibud normen, het eensporig rentebeleid, regels voor omgang met betalingsachterstanden, boeterentebepalingen, etc.

Veel beleggers kiezen er om fiscale redenen voor om als consument in box III te beleggen. Er is daardoor geen heldere scheiding te maken tussen consumenten en beleggers. Omdat banken verstrekingsregels niet willen overtreden zullen bij twijfel ook financieringen aan beleggers aan de consumentenregels moeten voldoen.

In totaal gaat het om een portefeuille van minimaal 10 miljard euro aan financieringen waarover straks onzekerheid ontstaat. De NVB heeft u verzocht om het toepassingsbereik van de hypotheekregels te herzien. Dit zou, naar onze mening, ervoor kunnen zorgen dat de belegger en de woningmarkt niet de dupe worden van de implementatie van de MCD. Omdat u echter de keuze maakt om de regels niet aan te passen willen wij u verzoeken om, samen met de banken, de

effecten van de implementatie van de MCD na 3 maanden te evalueren. Op die manier kunnen we vaststellen of beleggers, die juist hard nodig zijn om de huurmarkt in Nederland de benodigde impuls te geven, nog steeds voldoende kunnen worden bediend.

Met vriendelijke groet,



Chris Buijink
Voorzitter

Cc:

Minister Blok, ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Mevrouw M. van Vroonhoven, AFM