

Binnen de vaste commissie voor Financiën hebben enkele fracties de behoefte om over de brief van de minister van Financiën d.d. 21 maart 2011 over aanscherping van de normen voor hypothecaire kredietverlening (Kamerstuk 29 507, nr. 97), enkele vragen en opmerkingen voor te leggen.

De vragen en opmerkingen zijn op 6 april 2011 aan de minister van Financiën voorgelegd.

De voorzitter van de commissie,
Dezentjé Hamming-Bluemink

De griffier van de commissie,
Berck

I Vragen en opmerkingen vanuit de fracties

Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de VVD

De leden van de VVD-fractie hebben kennisgenomen van de aanscherping van de normen voor hypothecaire kredietverlening. Deze leden zien het belang van het voorkomen van overkreditering bij hypothecaire kredietverlening. Voor de leden van de VVD-fractie ligt hierbij zowel een verantwoordelijkheid bij de kredietverlener als bij de kredietnemer. Een gedragscode (Gedragscode Hypothecaire Financiering) vanuit de financiële sector wordt dan ook gezien als een stap in de goede richting. De leden van de VVD-fractie vragen echter een nadere toelichting op een aantal onderdelen van de gedragscode.

Kan de minister de termen «marktwaarde» en «aankoopwaarde» nader duiden? De hypothecaire financiering mag – volgens de voorgestelde gedragscode – niet meer bedragen dan 104% van de marktwaarde en 110% van de aankoopwaarde van de woning. Waarop is de 4% «boven marktwaarde» grens gebaseerd? De door de minister eerder gestelde randvoorwaarde bedroeg 112% van de aankoopwaarde van de woning. Waarop was deze 12% «boven aankoopwaarde» grens gebaseerd en waarom is deze norm in de gedragscode uiteindelijk lager vastgesteld op 110%?

Daarnaast is in de gedragscode als voorwaarde opgenomen dat de verstrekte hypotheek voor een bedrag van ten hoogste 50% van de marktwaarde aflossingsvrij mag zijn. Waarop is deze 50% grens gebaseerd? Rekening houdend met de loan-to-value norm, welke grenswaarde en welke aflossingsperiode tot deze grenswaarde acht de minister maximaal haalbaar voor de aflossingsvrije hypotheek?

Er is een aantal uitzonderingen geformuleerd die het rechtvaardigen om af te wijken van de Gedragscode Hypothecaire Financiering. Hoe groot acht de minister het risico dat op individueel niveau alsnog overkreditering bij hypothecaire kredietverlening zal plaatsvinden? Hoe wijkt dit risico af van de situatie voorafgaand aan de Gedragscode Hypothecaire Financiering? Gegeven deze afwijking, hoe noodzakelijk acht de minister de aanscherping van de huidige normen?

Kan de minister ten slotte aangeven wanneer een evaluatiemoment is gepland om te bezien of de kredietverlening voldoet aan de Gedragscode Hypothecaire Financiering en in welke mate het risico van overkreditering daadwerkelijk is beperkt? Op basis van welke criteria zal de minister besluiten om de aangescherpte normering alsnog wettelijk te verankeren?

Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de PvdA

De leden van de fractie van de PvdA hebben met belangstelling kennisgenomen van de brief van de minister van Financiën over de aanscherping van de normen voor hypothecaire kredietverlening. Zij hebben hierover nog enkele vragen.

Hoeveel hypotheek op particuliere woningen zijn er op dit moment in Nederland? Welk percentage is op dit moment gefinancierd met een hypotheek die voor meer dan 50% aflossingsvrij is? Voor welk deel van de in recente jaren afgesloten hypotheek zou de nieuwe regeling achteraf prohibitief geweest zijn?

Gelden de nieuwe regels ook voor hypotheeklen die zijn afgesloten in combinatie met een kapitaalverzekering eigen woning? In de publiciteit wordt die indruk soms gewekt, maar is de conclusie juist dat in geval van een aflossingsvrije hypotheek gekoppeld aan een spaarverzekering die bij einddatum tot uitbetaling komt ter (geschatte) hoogte van de schuld, de regels dit niet in de weg staan?

In het geval van een beleggingshypotheek: hoe wordt beoordeeld of een nu af te sluiten hypotheek aan de norm voldoet, gegeven het feit dat niet op voorhand is vast te stellen of na 30 jaar minimaal 50% van de waarde van de hypotheekschuld zal zijn opgebouwd?

Is het waar dat er geen direct gevolg voor het budgettaire beslag van de hypotheekrenteaf trek is? Welke gedragseffecten zijn er te verwachten van deze maatregel? Wat zijn de (in)directe gevolgen voor opbrengst IB en lange termijn effect houdbaarheid overheidsfinanciën?

Is er een schatting te maken van de effecten van deze regeling op de woningmarkt?

Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de PVV

De leden van de PVV-fractie hebben kennisgenomen van het voorstel tot aanscherping van de normen voor hypothecaire kredietverlening. Zij hebben hierbij nog enkele vragen.

Voor welk probleem vormt de gedragscode nu eigenlijk een oplossing? Waartegen dient de consument beschermd te worden? Voor het kabinet stond voorop dat de nadere uitwerking van de GHF in lijn zou moeten zijn met het tegengaan van overkreditering bij hypothecaire kredietverlening. Hoe groot is het probleem van overkreditering?

In de brief stelt de minister dat de Autoriteit Financiële Markten (AFM) de met de gedragscode gekozen richting ondersteunt en toezicht zal houden op verantwoorde kredietverstrekking met inachtneming van de gedragscode. Hoe krijgt dit toezicht vorm? Gaat de AFM de gedragscode afdwingen (met sancties)?

In de gedragscode wordt gesproken van de mogelijkheid tot indiening van een klacht bij niet naleving van de gedragscode door een hypothecair financier. Hoe wordt deze klacht afgehandeld?

Kunnen hypothecaire financiers/toetreders tot de markt zich onttrekken aan deze gedragscode, of zijn zij hieraan gehouden?

Is de gedragscode ook van toepassing op buitenlandse hypotheekverstrekkers die de Nederlandse markt bedienen?

De Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) stelt dat de code geen schadelijke effecten heeft voor de woningmarkt. Waar is dit op gebaseerd? Wat zijn de verwachte effecten van deze gedragscode op de vraag naar en prijs van huizen?

Waarom is ervoor gekozen dat in geval van energiebesparende voorzieningen in de woning of op basis van een woning met een A-label kan worden afgeweken van de in de code gestelde normen? Staat hier het stimuleren van energiebesparende voorzieningen voorop of is het bestedingspatroon van klanten bepalend?

De gedragscode zal worden onderschreven door vrijwel alle leden van de NVB en het Verbond van Verzekeraars. Volgens de website van de NVB zijn «Vrijwel alle in Nederland actieve banken, inclusief vestigingen van buitenlandse banken, [zijn] lid van de Nederlandse Vereniging van Banken.» Welke banken zijn niet lid van de NVB en wat zijn de gevolgen van deze gedragscode voor deze banken?

Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van het CDA

De leden van de CDA fractie hebben kennisgenomen van het voorstel van de minister van Financien om de gedragscode hypothecaire normen, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) te onderschrijven. De leden van de CDA-fractie willen hierbij de volgende vragen aan de orde stellen.

In de brief van 21 april 2010 (29 507, nr. 91) geeft de minister van Financien aan het voorstel van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) voor een nieuw toetsingskader voor hypothecaire kredietverlening te onderschrijven. Het lost het probleem volgens hem van overkreditering op en het voorkomt ongewenste gevolgen voor de woningmarkt. Het voorstel dat toen voorlag was duidelijk anders dan hetgeen nu voorligt. Kan de minister aangeven wat het traject van overleg en besluitvorming is geweest vanaf 21 april 2010 tot heden. En waarom gaat de minister van Financien met een ander voorstel akkoord?

Op 21 april 2010 was de minister van Financien overtuigd van het feit dat overkreditering werd tegengegaan met de toen voorliggende maatregelen. Kan de minister van Financien exact aangeven hoe groot de problemen van overkreditering toen waren en nu zijn? Kan tevens worden aangegeven welke effecten de toen voorliggende maatregelen op de overkreditering hadden? En welke effecten de nu voorliggende maatregelen hebben op het fenomeen overkreditering in het kader van hypothecaire kredietverlening.

Zijn er in dit verband financieringsinstellingen die zich in negatieve zin onderscheiden inzake overkreditering? En als dat zo is, wat is daar de reden van? Zijn de regels niet scherp genoeg of wordt er meer gebruik gemaakt van uitzonderingssituaties? De leden van de CDA-fractie verzoeken de minister deze informatie feitelijk te onderbouwen.

In het eerste voorstel werd getoetst op basis van huishoudtypes. Hoe kijkt de minister van Financien aan tegen verschillende huishoudtypes en het fenomeen overkreditering?

De introductie van deze voorstellen heeft (psychologische) effecten op de huizenmarkt. Kan de minister aangeven hoe groot hij verwacht dat deze effecten zullen zijn? Graag per marktsegment. Ook voor de doorstroming kan het van invloed zijn. Hoe beoordeelt de minister van Financien deze effecten? Kan de minister in dit verband een onderscheid maken tussen korte termijn effecten en lange termijn effecten? In hoeverre is er sprake van een verbeterde situatie indien deze gedragscode bijvoorbeeld een jaar later wordt ingevoerd?

Wat zijn de neveneffecten op de economie van deze gedragscode? Ook gerelateerde sectoren zoals, meubelbranche, bouw, installatiebranche etc. zijn gevoelig voor vertrouwen van doorstroom van de woningmarkt. Hoe kijkt de minister van Financien aan tegen de NHG- garantie in relatie tot de aanscherping van de voorliggende normen?

In het voorstel staat dat er een loan-to-income norm wordt opgesteld. Kan de minister aangeven op welke vernieuwde wijze hier nu precies invulling aan wordt gegeven? Wat zijn de belangrijkste conclusies van het AFM-onderzoek dat stelt dat er nog slechts in beperkte mate wordt afgeweken van de loan-to-income norm?

Er is voor gekozen dat elke hypotheek gekoppeld wordt aan een vermogensopbouw van minimaal 50%. Waarom is eigenlijk voor dit percentage van 50% gekozen?

Hoe wordt deze waarde van 50% eigenlijk bepaald? Van welke rendementen wordt uitgegaan in geval van beleggingsproducten? Wat gebeurt er indien de beleggingsrendementen tegenvallen tussentijds? Wordt iemand dan verplicht om dit aan te vullen?

In voorwaarde 7 van de nieuwe gedragscode staat dat de financiering van de woning niet hoger mag zijn dan 104% van de marktwaarde van de woning. Er wordt echter wel een bepaling opgenomen dat hiervan kan worden afgeweken als er bij de oude woning een restschuld wordt overgehouden. Ook is de bepaling opgenomen dat deze norm niet geldt als de lasten minder bedragen dan 60% van de lasten uit een financiering op basis van maximale leencapaciteit. Waarom zijn deze bepalingen opgenomen? Hoe groot acht de minister de kans dat hierdoor de loan-to-value ratio van de huizen zal oplopen?

De minister geeft in zijn brief aan dat er door deze gedragscode een betere aansluiting is gevonden bij de normen voor consumptief krediet. Kan de minister dit toelichten? Dit staat namelijk niet in de brief.

Wat zijn de gevolgen voor bestaande gevallen?

Wat gebeurt er in geval een verhoging van een verbouwing de loan-to-value wellicht de 110% overschrijdt?

Waarom is gekozen voor 1 augustus 2011 als datum van invoering?

Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de SP

Alhoewel de leden van de fractie van de SP een aanscherping van de hypotheeknormen verwelkomen, vinden zij het een gemiste kans dat de normen niet wettelijk worden vastgelegd. Welke mogelijkheden voorziet de minister om sancties te kunnen verbinden aan het niet naleven van de gedragscode? Geldt hier ook het principe van «pas toe of leg uit»? Hoe is men gekomen tot een percentage van 104%? Betekent een eventuele verlaging van de overdrachtsbelasting in de toekomst dat daardoor de norm van 110% omlaag zal gaan? Trekt het kabinet zich iets aan van de kritiek van het IMF, waarin ze onder andere noemen dat de norm van 110% in vergelijking met het buitenland wel erg hoog is? Kan de minister een overzicht geven van de maximumpercentages die in het buitenland worden gehanteerd voor de verhouding tussen de hypotheek en de marktwaarde van de woning? Kan hij daarbij ook aangeven welke percentages in de landen gemiddeld gebruikelijk zijn? Is het ook niet zo dat de «loan-to-value-ratio» feitelijk ruimer is geworden? In de praktijk financieren de meeste hypothecaire financiers nu maximaal 125% van de executiewaarde van een woning. Dat is omgerekend ca. 106% van de aankoopprijs. Dat wordt nu 110%. Graag een reactie.

De leden van de SP-fractie vragen zich ook af wat het gebruik van de marktwaarde voor de berekeningen voor effect heeft op verhogingen van de hypotheek gedurende de looptijd. Indien de marktwaarde na bijvoorbeeld 10 jaar sterk gestegen is, kan de hypotheek dan ook flink verhoogd worden?

Na de kritiek van het IMF kwam er ook kritiek van de president van de Nederlandsche Bank, de heer Wellink. Is de minister het ermee eens dat de hypotheekrenteaftrek leidt tot hoge huizenprijzen en hoge hypotheeken? Met circa 600 miljard euro aan hypotheekschuld neemt Nederland een koppositie in. Welke risico's zijn daaraan verbonden volgens de minister? Heeft de nieuwe gedragscode volgens de minister invloed op de hoogte van dat bedrag? Heeft de invoering van de maximumnorm van 110% volgens de minister invloed op de hoogte van de hypotheeken die zullen worden afgesloten? Zo ja, welke gevolgen heeft dat voor de schatkist? Kan de minister een grove schatting geven van de opbrengsten die mogelijk voortvloeien uit lagere hypotheeken en zodoende minder hypotheekrenteaftrek?

Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van D66

De leden van de fractie van D66 hebben met interesse kennisgenomen van de brief over aanscherping normen hypothecaire kredietverlening. De leden van de fractie verwelkomen deze stap om overkreditering te voorkomen en te beperken. De leden zijn echter van mening deze maatregel de meer fundamentele problemen in de hypothecaire kredietverstrekking niet aanpakt. De leden hebben over het voorliggende voorstel een aantal vragen.

De leden van de fractie van D66 hebben een aantal feitelijke vragen:

- Hoe hoog is de totale hypotheekschuld in Nederland?
- Hoe groot is de totale som aan spaargeld om de hypotheek mee af te lossen?
- Hoeveel hypotheekleningen zijn er in Nederland?
- Hoeveel aflossingsvrije hypotheekleningen zijn er?
- Welk percentage van de hypotheekleningen die nu worden afgesloten is aflossingsvrij?
- Welk percentage van de hypotheekleningen die nu worden afgesloten voldoen al aan de eis van maximaal 50% aflossingsvrij?
- Hoeveel lenen mensen nu gemiddeld als percentage van de waarde van hun huis?

De leden van de fractie van D66 constateren dat de eis van maximaal 50% aflossingsvrij al een eis is voor hypotheekleningen die met een Nationale Hypotheek Garantie (NHG) worden afgesloten. Kan de minister aangeven hoeveel hypotheekleningen met NHG worden afgesloten? Voor hoeveel hypotheekleningen betekent deze eis een aanscherping? Op welke punten verschilt het voorliggende voorstel voor de eisen van de NHG en wat zijn de overeenkomsten?

De leden van de fractie van D66 constateren dat de voorwaarde is dat de hypotheek maximaal 50% aflossingsvrij mag zijn, maar dat de 50% niet verplicht gebruikt hoeft te worden om gedurende de looptijd de hypotheekschuld te verminderen. Het voorstel vermindert de prikkel om een maximale schuld aan te houden daarmee niet. Het aanhouden van een hoge (totale) hypotheekschuld maakt de Nederlandse economie kwetsbaar. Hoe kijkt de minister hier tegenaan? Ook zijn de overheidsfinanciën gevoelig voor schommelingen. Wat is het effect van rentestijging met 1%-punt op de overheidsfinanciën?

De leden van de fractie van D66 zijn bezorgd over de positie van starters op de woningmarkt. Kan de minister een indicatie geven van de effecten van de aanscherping van de normen voor hypothecaire kredietverlening voor starters op de woningmarkt? Kan hierbij ook worden ingegaan op de effecten die de normen van het Nibud hebben op de hypotheekverstrekking en de positie van starters op de woningmarkt?

De leden van de fractie van D66 constateren dat de mogelijkheden voor gemotiveerde afwijking van de gedragscode worden ingeperkt. Kan de minister toelichten wat de precieze veranderingen zijn? Wat is de reden voor verdere inperking van de afwijkmogelijkheden?

Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van GroenLinks

De leden van de fractie van GroenLinks hebben met verbazing kennisgenomen van de brief van de minister van Financiën. Deze leden zouden graag een korte toelichting ontvangen op de conclusie van deze brief.

De minister van Financiën concludeert in zijn brief dat er vanuit gaande dat de Kamer de conclusie deelt dat de voorliggende gedragscode voldoende consumentenbescherming biedt, de gewijzigde gedragscode per 1 augustus 2011 in werking kan treden. De leden van de fractie van GroenLinks zien echter in de argumentatie tot dusver nog weinig aanleiding om deze conclusie over te nemen. Zo ontbreken er cijfers die onderbouwen dat de voorgestelde verplichting tot aflossing van 50% van de marktwaarde van de woning in de gedragscode zou leiden tot het voorkomen van onverantwoorde hypotheekverstrekking. Dit steekt des te meer omdat er nu in de regels voor de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) reeds een dergelijke verplichting geldt waardoor deze regels in de praktijk al gelden voor de meeste woningen tot 350 000 euro. Kan de minister met cijfers aantonen dat ons beeld onterecht is dat de betalingsproblemen die tot gedwongen verkoop van huizen leiden zich met name voordoen bij de lagere huizenprijzen die vallen onder de NHG-norm? Welk percentage van de gedwongen verkopen heeft betrekking op huizen boven de NHG-grens? Welk percentage van de gedwongen verkopen kan worden voorkomen door deze norm tot aflossing van 50% van de marktwaarde van de woning? Welk percentage van de gedwongen verkopen kan worden voorkomen als vastgehouden wordt aan de norm dat de top uiterlijk in 7 jaar moet worden afgelost?

II Reactie van de minister