

Vergaderjaar 2017–2018

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 306

BRIEF VAN DE MINISTER VAN FINANCIËN

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 16 oktober 2017

Mede namens de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) stuur ik u naar aanleiding van uw verzoek van 13 september een reactie op de brief van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) en De Hypotheekshop over het toetsmoment bij hypotheek.

Achtergrond

Naar aanleiding van wijzigingen die voortvloeien uit de Mortgage Credit Directive (MCD) hebben vorig jaar enkele aanpassingen plaatsgevonden in het hypotheekverstrekingsproces. Dit houdt onder andere in dat consumenten een bindend hypotheekaanbod dienen te ontvangen en het voor de kredietverstrekker 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. Dit is nu niet meer mogelijk.

Zoals vorig jaar aan de Kamer is mede gedeeld¹ is met de introductie van het bindend aanbod een uniform moment ontstaan waarop toetsing van de hypotheekaanvraag op wet- en regelgeving moet plaatsvinden. De kredietverstrekker is immers gebonden aan dit aanbod en dient er voor te zorgen dat er alleen verantwoorde kredieten worden verstrekt en daarmee overkreditering wordt voorkomen. Dit betekent concreet dat consumenten die in het lopende jaar een hypotheekaanvraag indienen en pas in het opvolgende jaar een bindend aanbod ontvangen op de basis van de regels voor verantwoorde kredietverlening getoetst moeten worden aan de Loan-to-Income (LTI) en Loan-to-Value (LTV) normen die in het nieuwe jaar gelden. Het kan in dat geval voor komen dat consumenten die binnen de in het huidige jaar geldende normen maximaal willen lenen, per 1 januari van het nieuwe jaar de financiering van de hypotheek net niet

¹ Kamerstuk 32 847, nr. 286

meer rond krijgen indien de regels in het nieuwe jaar worden aangescherpt.

Omdat er vorig jaar sprake was van een overgang naar een nieuwe werkwijze heeft de Autoriteit Financiële Markten (AFM) aangegeven in 2017 eenmalig in het toezicht rekening te houden met een overgangstermijn van één maand. Deze overgangstermijn was bedoeld om de ontstane onzekerheid over de introductie van de nieuwe regels te beperken. De sector heeft aangegeven dat de eenmalige overgangstermijn dit doel bereikt heeft.

De NVM en De Hypotheekshop geven in hun brief aan dat zij in 2018 opnieuw verwachten dat het toetsmoment tot onzekerheid gaat leiden voor consumenten. Beide partijen roepen in de brief op om de hypotheekaanvragen opnieuw te mogen toetsen op basis van de leennormen op het moment van aanvraag in plaats van het moment dat het bindend aanbod wordt verstrekt. Indien dit niet mogelijk is, wordt verzocht om de hypotheekregels uiterlijk per 1 september vast te stellen om de sector voldoende tijd te geven om te anticiperen op de wijzigingen in de leencapaciteit per 1 januari.

Reactie op de brief van NVM en De Hypotheekshop

Waar voor de inwerkingtreding van de MCD de consument bepaalde gegevens in de afrondende fase van het hypotheektraject kon aanleveren (zoals de werkgeversverklaring, taxatierapport, etc.) moet de kredietverstrekker deze gegevens nu ontvangen hebben voordat een (bindend) aanbod kan worden gedaan. Dit vereist dat de consument in een eerder stadium alle benodigde documenten (correct) aanlevert. Dit hoeft in principe geen invloed te hebben op de uiteindelijke doorlooptijd van het hypotheektraject. Ook voor de inwerkingtreding van de MCD moesten alle documenten immers ontvangen zijn voordat de hypotheek kon worden verstrekt. Een consequentie is wel dat de consument vanwege de gewijzigde regels nu afhankelijk is van de doorloop snelheid van het hypotheektraject voor het verkrijgen van een bindend aanbod en dit creëert onzekerheid, zeker wanneer de leennormen in het opvolgende jaar worden aangescherpt.

Eerder dit jaar heeft om deze reden twee maal overleg plaatsgevonden tussen de sector², de AFM, het Ministerie van Financiën en het Ministerie van BZK over het toetsmoment bij hypotheekverstrekking. Financiën en de AFM hebben bij deze overleggen aangegeven dat de doorloop snelheid van het hypotheektraject in de eerste plaats een verantwoordelijkheid is van de aanbieder en dat ook de consument een rol speelt bij het tijdig aanleveren van de benodigde stukken.

Uit een recente analyse van de AFM van doorlooptijden van aanbieders is gebleken dat er grote verschillen bestaan in doorlooptijden van individuele aanbieders.

Ik hecht er aan dat kredietverstrekkers zich blijven inzetten om het doorloopproces verder te optimaliseren. Hypotheekadviseurs hebben inzicht in de gemiddelde doorlooptijden bij aanbieders en kunnen op basis hiervan de consument passend adviseren. Hierdoor is het mogelijk dat aanbieders die zeer lange doorlooptijden hebben, aan het einde van het jaar minder hypotheekaanvragen zullen ontvangen omdat adviseurs hun klanten niet in onzekerheid willen laten over de haalbaarheid van de aanvraag.

² Het Verbond van Verzekeraars, de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB), Adfiz, OvFD, het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) en individuele banken en verzekeraars.

Het voorstel van de NVM en De Hypotheekshop om het toetsmoment te handhaven op het moment dat het definitief aanbod wordt gedaan, maar daarbij te mogen toetsen aan de geldende wet- en regelgeving op het moment van de aanvraag, is ook tijdens de overleggen eerder dit jaar met de sector besproken. Hierbij werd gezamenlijk geconcludeerd dat het in de praktijk niet haalbaar is om zowel de huidige normen als ook de normen van het daarop volgende jaar op te nemen in het bindende aanbod aan de klant. Bovendien is het tijdelijk hanteren van dubbele systemen onwenselijk in het licht van het optimaliseren van doorlooptijden bij kredietverleners.

Ook het andere voorstel van NVM en de Hypotheekshop om de hypotheekregels voor het nieuwe jaar uiterlijk op 1 september te publiceren is niet haalbaar. De hoogte van de maximale hypotheek in het volgende jaar is immers afhankelijk van de koopkrachtontwikkeling en het kabinetsbeleid, dat pas op de derde dinsdag van september (op Prinsjesdag) bekend wordt. Het Ministerie van Financiën en het Ministerie van BZK streven ernaar de hypotheekregels zo spoedig mogelijk na Prinsjesdag vast te stellen om kredietverstrekkers, hypotheekadviseurs en aanvragers voldoende tijd te geven kennis te nemen van de nieuwe regelgeving en de systemen hierop in te richten. Door tijdig te anticiperen op deze nieuwe normen wordt onzekerheid voor consumenten voorkomen en kunnen consumenten die te maken zouden kunnen krijgen met een verkrapping van de leencapaciteit passend worden geadviseerd. Verder blijft het mogelijk om in individuele situaties gebruik te maken van de explain mogelijkheden zoals opgenomen in de Regeling hypothecair krediet om een consument die als gevolg van aangescherpte hypotheekregels mogelijk in de problemen komt verantwoord aan een hypothecair krediet te helpen.

De Minister van Financiën,
J.R.V.A. Dijsselbloem