

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

De nadere vragen en opmerkingen zijn op 14 april 2011 aan de minister van Financiën voorgelegd.

De voorzitter van de commissie,
Dezentjé Hamming-Blumink

De griffier van de commissie,
Berck

I. Vragen en opmerkingen vanuit de fracties

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

De leden van de fractie van de PvdA bedanken de minister voor de beantwoording tot zover, maar zij hebben meer informatie nodig om de gevolgen van de aanscherping van de hypotheeknormen goed te kunnen doorgronden. Daarom hebben zij de volgende aanvullende vragen.

De minister schrijft dat niet precies bekend is hoeveel hypotheeklen van de 3,5 miljoen woningen die als onderpand voor een hypotheek zijn ingezet, voor meer dan 50% aflossingsvrij zijn afgesloten. Kan deze informatie achterhaald worden? Deze zal bij banken bekend zijn. Kan, totdat deze informatie is uitgevraagd, een benadering worden gegeven?

Naar aanleiding van de Woon2009-grafiek: hoeveel (in aantallen) aflossingsvrije hypotheeklen zijn er waarbij er ook niet tegelijkertijd wordt gespaard? Met andere woorden: kan aangegeven worden bij hoeveel van de 3,5 miljoen hypotheeklen er na 30 jaar niets is afgelost afgaande op de hypotheekvorm (dus zonder rekening houdend met de mogelijkheid van vrijwillige tussentijdse aflossing)?

Hoe zijn bovengenoemde 100%-aflossingsvrije hypotheeklen verdeeld over de bevolking als een indeling wordt gemaakt in een groep waarvan de hypotheekrenteaf trek eindigt vóór het 65e levensjaar en een groep waarbij die periode eindigt ná het 65e levensjaar?

In hoeverre wordt de zorg van de AFM gedeeld dat mensen niet altijd goed beseffen dat zij na het einde van de looptijd niets hebben opgebouwd?

Hoeveel van de in 2010 afgesloten hypotheeklen zouden onder de nieuwe regels niet, of op een andere manier, afgesloten zijn?

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

De leden van de PVV-fractie hebben kennisgenomen van de reactie van de minister van Financiën op de vragen van de commissie van 6 april 2011 ten aanzien van regels voor de financiële dienstverlening en hebben hierbij nog enkele vragen.

In antwoord op de vraag voor welk probleem de gedragscode een oplossing vormt stelt de minister dat: «De belangrijkste reden voor aanscherping van hypotheekregels zijn de risico's op de hypotheekmarkt.» Echter, de betalingsachterstanden en het aantal gedwongen verkopen in Nederland zijn bijzonder laag. Kan de minister een overzicht geven van de cijfers omtrent de betalingsachterstanden op hypotheeklen in Nederland? Kan de minister deze cijfers in internationaal perspectief plaatsen? Kan de minister een overzicht geven van de cijfers omtrent de gedwongen verkopen (als % van het totaal aantal hypotheeklen) in Nederland? Kan de minister deze cijfers in internationaal perspectief plaatsen? Kan de minister in het licht van deze cijfers nogmaals op de vraag ingaan wat nu feitelijk het probleem is?

De gedragscode kan per 1 augustus 2011 in werking treden. De minister stelt dat een snelle invoering wenselijk is en dat de consument en de markt gebaat zijn bij duidelijkheid om onzekerheid hieromtrent in de markt weg te nemen.

Waarom is een snelle invoering wenselijk? Duidelijkheid kan ook zijn invoering op een later tijdstip. Waarom is niet gekozen voor een geleidelijke invoering?

Kan de minister per inkomensgroep een overzicht geven van het percentage hypotheekleningen dat aflossingsvrij is afgesloten en van het percentage hypotheekleningen dat boven de 110% LTV ligt?

Wat is het gevolg voor mensen die nu een aflossingsvrije hypotheek hebben (deze groep is in de periode 2006–2009 juist groter geworden)? Zullen zij in geval van verhuizing bij gelijkblijvende maandlasten genoeg moeten nemen met een woning met een lagere aankoopprijs (er moet nu immers ook worden afgelost)? Zal dit er niet toe leiden dat mensen «blijven zitten waar ze zitten»? Welk effect heeft dit op de doorstroming?

Volgens de minister zijn de effecten voor de hypotheekrenteaftrek zeer beperkt en de effecten voor de woningmarkt en de huizenprijzen beperkt. Zijn er voorbeelden van landen waar een vergelijkbare Code is ingevoerd? Wat zijn de effecten in deze landen geweest?

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 Financiën om de gedragscode hypothecaire normen, opgesteld door de 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 (29507, nr. 91) geeft de minister van Financiën aan het voorstel van 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 2011 tot heden? En waarom gaat de minister van Financiën met een ander voorstel akkoord? Op 21 april 2010 was de minister van Financiën overtuigd van het feit dat overkreditering werd tegengegaan met de toen voorliggende maatregelen. Kan de minister van Financiën exact aangeven hoe groot de problemen van overkreditering toen waren en nu zijn?

Kan tevens worden aangeven 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? In hoeverre wordt door deze gedragscode het probleem van overkreditering nu aangepakt?

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.

De introductie van deze voorstellen heeft (psychologische) effecten op de huizenmarkt. Kan het kabinet aangeven hoe groot zij verwacht dat deze effecten zullen zijn? Graag per marktsegment. Ook voor de doorstroming kan het van invloed zijn. Hoe beoordeelt de minister van Financiën 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 me Minister van Financien aan tegen de NHG-garantie in relatie tot de aanscherping van de voorliggende normen? De maximale LTV grens binnen de NHG is 112%. Hoe verhoudt deze zich tot de voorgestelde gedragscode?

De minister geeft in zijn brief aan dat er door deze gedragscode een betere aansluiting is gevonden bij de normen voor consumptief krediet. Kan het kabinet dit toelichten? Dit staat namelijk niet in de brief. De leden van de CDA-fractie verzoeken de minister uit te leggen in hoeverre de risico's van overkreditering worden veroorzaakt door hypotheeklen dan wel door consumptief krediet?

Wat zijn de gevolgen voor bestaande gevallen?

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

Graag krijgen de leden van de fractie van de SP nog nadere informatie op vragen die niet of gedeeltelijk beantwoord zijn. Zo was er gevraagd of de invoering van de maximumnorm van 110% volgens de minister invloed heeft op de hoogte van de hypotheeklen die zullen worden afgesloten. Daarop werd uitgelegd dat de invoering van de LTV norm geen effect heeft op de hoogte van de leencapaciteit in verhouding tot het inkomen, maar dat antwoord heeft geen betrekking op de vraag. Ook krijgen de leden van de SP graag nog antwoord op de vraag of de minister zich iets aantrekt van de kritiek van het IMF op de norm van 110%.

In de schriftelijke beantwoording geeft de minister verder aan dat de AFM voor het opleggen van sancties het reguliere toezichts- en handavingsinstrumentarium ter beschikking staat. Waar komt dit in de praktijk op neer? Om welke concrete sancties gaat het? Kan een hypotheekverstrekker nu onherroepelijk een boete verwachten wanneer hij een hypotheek verstrekt die ver boven de 110% norm ligt?

Waar de minister aanvankelijk een maximum loan-to-value norm wilde opleggen, gebaseerd op de «aankoopwaarde», wordt in de gedragscode gesproken over de «marktwaarde». Er is niet gemotiveerd waarom dat is gedaan. Kan de minister dat uitleggen? In de praktijk betekent dit toch dat de hypotheek gedurende de looptijd nog omhoog kan, naar gelang de marktwaarde omhoog gaat? Wat is de achterliggende reden voor deze wijziging?

De leden van de SP-fractie hebben nog enkele vragen over de uitzonderingen. In artikel 6, lid 6 is een uitzondering opgenomen voor de LTI-norm. De leden van de SP-fractie vragen zich ten eerste af waarom de uitzondering zodanig is vormgegeven dat er ook afgeweken mag worden van de wijze waarop het inkomen berekend wordt (zie bijvoorbeeld lid 3 van hetzelfde artikel). Waarom was het niet genoeg om een afwijking van de norm die is neergelegd in lid 2 van artikel 6 onder voorwaarden toe te staan, maar ook een uitzondering toe te staan op de wijze van berekening? Indien dit niet beoogd is, zou de formulering van artikel 6 lid 6 dan niet aangepast moeten worden?

Ten tweede vragen de leden van de SP-fractie welke orde van grootte de uitzondering mag hebben? Mag het maximale financieringslastpercentage met enkele tienden procentpunten afijken van de norm, met enkele procentpunten of met tientallen procentpunten? Graag een reactie van de minister.

De leden van de SP-fractie vragen zich verder af wat bij de uitzonderingsmogelijkheid van artikel 6 lid 6 onder c betreffende de overbruggingsfinanciering onder een realistische periode verstaan wordt en hoe aannemelijk kan worden gemaakt dat de verplichtingen uit de financieringen binnen de genoemde realistische periode nagekomen kunnen worden door de consument? Hoe kan realistisch voorspeld worden wanneer de oude woning wordt verkocht? De leden van de SP-fractie vragen de minister om een andere concretisering van deze uitzondering. Ook is er nog een uitzondering op de LTI norm voor bijzondere omstandigheden die naar de mening van de leden van de SP-fractie nogal vaag is gelaten. Wat zijn volgens de minister bijzondere omstandigheden? Bestaat het gevaar dat deze algemene uitzonderingsgrond toch weer ruimte laat voor teveel en te ruime uitzonderingen op de hypotheeknormen? Waarom is het niet bij de specifieke uitzonderingsmogelijkheden gelaten?

De nieuwe gedragscode bevat ook wijzigingen die niet direct leiden tot strengere normen voor hypotheekverstrekking. Zo bevatten de nieuwe gedragsregels een clausule die er voor zorgt dat de restschuld kan worden doorgerold in een nieuwe hypotheek. Kan de minister ingaan op de consequenties van die gedragsregel?

Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van D66

De leden van de fractie van D66 hebben kennisgenomen van de reactie van de minister op het schriftelijk verslag over de aanscherping hypothe-caire kredietverlening. De leden danken de minister voor zijn antwoorden en hebben nog enkele aanvullende vragen.

De leden van de fractie van D66 vragen de minister een berekening te maken van de effecten van de voorgenomen maatregelen op de woningmarkt. Deze leden zouden bij voorkeur een berekening zien van het CPB met vergelijkbare indicatoren als de berekening bij Keuzes in Kaart. In ieder geval willen deze leden een berekening die ingaat op de effecten van de maatregel op de prijsontwikkeling, de doorstroming, de effecten op de rijksbegroting en het subsidiepercentage van de koopsector.

De leden van de fractie van D66 vragen in dit kader ook of er gegevens bekend zijn van de effecten op deze indicatoren van de verhoging van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). De eisen van de NHG komen in ieder geval met betrekking tot het maximale aflossingsvrije deel overeen met voorliggende aanscherping.

Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van GroenLinks

De leden van de fractie van GroenLinks hebben met belangstelling kennisgenomen van de antwoorden van de regering en willen graag nog enkele aanvullende vragen stellen.

Uit de antwoorden blijkt dat ten minste 50% van de hypotheekschuld moet worden afgelost, maar dat dit nog steeds kan door 100% van de schuld fiscaal af te trekken en deze 50% aflossing te stoppen in hoogst onzekere beleggingen. Deze leden vragen zich af of deze norm wel scherp genoeg is om te voorkomen dat mensen helemaal geen vermogen opbouwen in de eerste paar jaren, bijvoorbeeld doordat zij in woekerpolis-achtige producten stappen.

Uit de antwoorden wordt niet duidelijk hoeveel huishoudens een variabele hypotheekrente hebben en hoe groot daardoor de gevolgen zijn voor de schatkist van de huidige rentestijging. Graag alsnog een antwoord.

Uit de antwoorden wordt ook niet duidelijk wat exact de gevolgen zijn van de verplichting om ten minste 50% van de hypotheekschuld af te moeten lossen omdat deze maatregel feitelijk alleen effect heeft voor huizenbezitters met een eigen woning boven de NHG-norm. Is dit nu de groep waar dit beleid expliciet op zou moeten worden gericht? Wat zijn de budgettaire gevolgen van deze maatregel? Welke extra inkomsten worden er voor banken en verzekeraars verwacht? Zijn er ook alternatieven verkend? Is er bijvoorbeeld gekeken naar een verplichting tot annuïtaire aflossing tot in ieder geval de executiewaarde van de woning binnen een bepaalde periode, bijvoorbeeld een jaar of 10? Zo nee, wat is de mening van de minister over dit alternatief en hoe schat de minister het effect in van het alternatief voor het te bereiken doel versus het effect van dit voorstel van de banken?

II. Reactie van de minister