

Vergaderjaar 2013–2014

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 113**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VAN FINANCIËN**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 21 april 2014

Zoals toegezegd in het Algemeen Overleg inzake kredietverlening van 20 november jl. (Kamerstuk 32 637, nr. 105) informeer ik u hierbij, mede namens de Minister voor Wonen en Rijksdienst (W&R), over de uitkomsten van het periodiek overleg met de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) over het gebruik van de uitzonderingsmogelijkheden en eventuele onduidelijkheden bij de normen voor de Loan to Income (LTI) en Loan to Value (LTV), zoals deze zijn vastgelegd in de ministeriële regeling voor hypothecair krediet.

De hoofdnormen en de vast omschreven uitzonderingen op de normen, zoals de mogelijkheid om goed onderbouwd en gedocumenteerd een kwalitatieve uitzonderingsmogelijkheid te mogen toepassen, bieden volgens de NVB en de grootbanken voldoende ruimte voor maatwerk. Aanpassing van deze normen en de uitzonderingsmogelijkheden is volgens de NVB en de grootbanken dan ook niet nodig. Zo bieden de normen bijvoorbeeld voldoende ruimte om zzp'ers of mensen zonder een vaste arbeidsovereenkomst een hypothecair krediet te kunnen verstrekken.

De indruk die veelal bestaat, namelijk dat maatwerk niet mogelijk zou zijn, is volgens de aanwezigen dan ook onjuist. De aanwezigen constateren wel dat het gebruik van maatwerk gering is. Volgens de aanwezigen komt dit deels door het in het verleden bewust gevoerde beleid vanuit de wetgever en toezichthouder om de mogelijkheden voor het ruimhartig gebruik van uitzonderingen in te perken. Dit heeft geleid tot een zekere verstarring van de werkwijze van aanbieders en adviseurs bij hypotheekverstrekking. Sinds twee jaar wijzen het Ministerie van Financiën en de AFM er echter op dat gebruik mag worden gemaakt van alle uitzonderingsmogelijkheden mits voldoende onderbouwd. Ook benadrukt de AFM reeds enkele jaren dat als normen een belemmering vormen om verantwoord krediet te verstrekken zij graag daarover in gesprek gaat. De banken geven aan dat ook zij willen werken aan het benutten van de ruimte om verantwoord krediet te verlenen.

Het is een uitdaging om bij aanbieders van hypothecair krediet op alle niveaus binnen de organisatie helderheid te krijgen over de ruimte die de normen bieden. Dat moeten banken allereerst zelf oppakken. De AFM en de Rijksoverheid hebben aangegeven graag mee te werken aan het oplossen van eventuele problemen. Afgesproken is dat, indien gewenst, vaker overleg zal plaatsvinden tussen de sector en de AFM waarbij praktijkvoorbeelden open kunnen worden besproken. Een voorbeeld daarvan is hoe kan worden omgegaan met een garantstelling van ouders of grootouders voor een deel van de hypotheekfinanciering van hun (klein)kinderen en de wijze waarop jaarlijkse schenkingen kunnen worden meegenomen in de financiering. Op korte termijn komen banken met een voorstel waarna nader overleg plaats zal vinden. Buiten dit punt zijn er gedurende het overleg geen maatwerkvoorbeelden opgekomen waarover op korte termijn nader overleg noodzakelijk is.

Het doel van dit overleg en toekomstige overleggen is niet het volledig inkaderen van de normen. Dat zou betekenen dat de ruimte voor maatwerk juist wordt weggenomen. Het gaat hier dan ook om het vinden van een juiste balans. Om te voorkomen dat de mogelijkheden voor maatwerk niet worden benut en tegelijkertijd te borgen dat de mogelijkheden voor maatwerk wel op een verantwoorde manier worden toegepast, hebben alle partijen de intentie uitgesproken om hierover in gesprek te blijven. Ook kunnen bijvoorbeeld administratieve kwesties en problemen worden besproken op reguliere basis.

Verder is gesproken over de onduidelijkheid die aanbieders van hypothecair krediet zouden kunnen ervaren over het toepassen van de hypotheeknormen bij *life-events*, zoals echtscheiding en werkloosheid. De AFM heeft aangegeven – in lijn met eerdere communicatie – dat in dat soort situaties, waarbij al sprake is van een bestaande hypotheek, gebruik mag worden gemaakt (uiteraard onder voorwaarden) van de buffers in de systematiek voor het bepalen van de toegestane financieringslast (de maximale lening gegeven het inkomen).

Ten slotte hebben de banken erop gewezen dat de LTI en LTV normen en de bestaande ruimte voor maatwerk als een maximum worden gezien. Een bank kan altijd besluiten dat het verstandig is om de ruimte die de normen bieden niet volledig te benutten. Een eigen risico-inschatting van de bank zal daarbij leidend zijn.

In het voorjaar van 2014 zal de Minister voor W&R terugkomen op deze problematiek. Tijdens de begrotingsbehandeling van W&R heeft deze Minister toegezegd om u in het voorjaar van 2014 te informeren over de positie van de flexwerkers en zzp'ers op de woningmarkt, over het gebruik van de explains en de manier waarop met de hypotheekregels wordt omgegaan.

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