

De vaste commissie voor Financiën heeft op 1 juni 2016 een aantal vragen en opmerkingen voorgelegd aan de Minister van Financiën over zijn brief van 18 april 2016 over de uitvoering van de motie van de leden Ronnes en Aukje de Vries over modelmatige onderbouwing van de woningwaarde bij minder risicovolle hypothekeken (Kamerstuk 34 292, nr. 12).

De voorzitter van de commissie,
Duisenberg

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 met teleurstelling kennisgenomen van de reactie op de motie Ronnes/Aukje de Vries over de modelmatige onderbouwing van de woningwaarde bij hypotheek. Het lijkt erop dat er niet is gekozen voor een eenvoudige, snelle, duidelijke en praktische variant voor de uitvoering van de motie. Terwijl dat wel nadrukkelijk de bedoeling was én is van de motie. De voorgestelde invulling lijkt het tegengestelde te bewerkstelligen, en dus is de uitzondering waarschijnlijk weinig nuttig en derhalve zal ook slechts een beperkt aantal mensen hier gebruik van gaan maken.

Heeft er overleg plaatsgevonden met de hypotheekverstrekkers en consumentenorganisaties over een praktische invulling van de modelmatige onderbouwing van de woningwaarde bij minder risicovolle hypotheek, bijvoorbeeld met de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB)? Zo ja, welk overleg is er geweest en wat is daar uitgekomen? Zo nee, waarom niet?

Hoeveel procent van de hypotheek gaat naar verwachting vallen onder de uitzondering zoals opgenomen in de algemene maatregel van bestuur (AMvB)? Hoeveel administratieve lasten en/of kosten scheelt dat?

Wat wordt verstaan onder een minder risicovolle hypotheek? Waarom is gekozen voor de definitie van minder risicovolle hypotheek voor de 80% LTV-grens? Waarom is 90% LTV ook niet een minder risicovolle hypotheek?

De AMvB wordt nog ter advisering voorgelegd aan de Raad van State. Wat heeft de Raad van State geadviseerd?

Tijdens de behandeling van de implementatiewet Mortgage Credit Directive (MCD) is er ook een motie van de VVD aangenomen met het verzoek aan de Minister om samen met hypotheekverstrekkers en consumentenorganisaties te onderzoeken hoe het doorlooptraject kan worden ingekort en de administratieve lasten voor de betrokken partijen kunnen worden beperkt.

De leden van de fractie van de VVD krijgen veel klachten van mensen over alle pakken papier die tegenwoordig voor een hypotheekaanvraag ingeleverd moet worden, en ook de doorlooptijd van aanvraag naar offerte/bindend aanbod is lang. Doordat er door de hypotheekrichtlijn (MCD) nu sprake is van een bindend aanbod, moet bijvoorbeeld een taxatierapport al meteen door de klant worden verstrekt aan de bank met alle kosten van dien. Het kan en moet eenvoudiger en sneller. De motie over de modelmatige onderbouwing van de woningwaarde was daarvoor al een concreet en korte termijn voorstel.

Hoe past het door de Minister gedane concrete voorstel in de AMvB voor de modelmatige onderbouwing van de woningwaarde daarin? Wordt de aanvraag van het proces daardoor juist niet onnodig verlengd? Want een klant die meent onder de 80% LTV uit te komen, wordt door de bank getoetst op basis van een modelmatige taxatie, maar zodra blijkt dat het toch 81% is, dan moet er alsnog een taxatierapport worden opgesteld. Zo nee, waarom wordt de doorlooptijd niet onnodig verlengd volgens de Minister?

Waarom is niet gekozen voor de variant dat er te allen tijde een taxatie-rapport moet worden opgevraagd als de aankoopsom, zoals die blijkt uit de koopovereenkomst (een document dat alle hypotheekverstrekkers opvragen voor de kredietbeoordeling), meer dan bijvoorbeeld 5% onder de modelmatige taxatiewaarde ligt? Dit is toch veel eenvoudiger, sneller, duidelijker en praktischer? Is de Minister bereid om dit alsnog aan te passen in de AMvB? Zo nee, waarom niet?

Welke varianten zijn verder allemaal overwogen, dan wel waarom is de voorgestelde variant de enige variant die is afgewogen? En waarom zijn eventuele andere varianten uiteindelijk afgefallen?

De Minister stelt in zijn brief: «Modelmatige wijzen van waardebepalingen gaan uit van verschillende objectieve factoren, zoals de ligging, de grootte en het type van de woning.» Op welke modellen doelt de Minister in zijn brief? Wie valideert die modellen? En levert dit ook de mogelijkheid voor banken om eigen waardebeoordelingsmodellen te laten valideren?

Wat is de reactie van de Minister op de brief van de Waarderingskamer? Hier staat in dat bij de WOZ-taxaties wel rekening wordt gehouden met de staat van de onroerende zaak. Geeft dat aanleiding om nogmaals te kijken naar de beperking van de WOZ-waarde en andere varianten van modelmatige waardering of toepassing tot minder risicovolle hypotheekleningen?

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

De leden van de PvdA-fractie hebben met interesse kennisgenomen van de brief van de regering over de uitvoering van de motie Ronnes en Aukje de Vries over modelmatige onderbouwing van de woningwaarde bij minder risicovolle hypotheekleningen. Zij hebben daarbij nog enkele vragen en opmerkingen.

De leden merken op dat de stappen die afgelopen jaren zijn gezet om de risico's in te dammen van té hoge hypothecaire schulden noodzakelijk waren. Huishoudens bleken sinds 2008 financieel kwetsbaarder dan gewenst, daarin is veel aangescherpt. Het bepalen van de waarde van de woning is een belangrijke factor in de scherpere vaststellen van de maximale leensom. De leden van de PvdA-fractie steunen het pleidooi van het kabinet om nieuwe risico's vanuit een modelmatige waardering te vermijden. Daarbij vragen de leden welke omvang de risico's vanuit een modelmatige waardering hebben. Welke omvang hebben de afwijkingen van modelmatige waarderingen van taxaties en verkoopprijzen? Hoeveel groter zijn de afwijkingen van een dergelijke benadering ten opzichte van een traditionele taxatie?

Ook vragen de leden van de PvdA-fractie of er eisen gelden aan de modellen voor waardebeoordeling. Hoe wordt voorkomen dat inaccuraat modellen huizenkopers onterecht een gevoel van zekerheid verschaffen? Wat adviseren kredietverstrekkers in de praktijk aan hun klanten over deze keuze?

Wanneer er eigen geld in de woning wordt gestoken is het risico van een afwijkende waardering van de woning beter te dragen. De leden van de PvdA-fractie constateren dat huishoudens ook bij een lening van minder dan 80% risico lopen op financiële verliezen. De leden vragen het kabinet hoe deze risico's zich verhouden tot de gemiddelde besparing vanuit het niet taxeren.

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

De leden van de CDA-fractie vragen of de voorgestelde AMvB volgens de Minister ertoe bij zal dragen dat een substantieel deel van de hypotheeknemers geen woningtaxatie via de taxateur hoeft te doen. Heeft de Minister een indicatie van welk percentage hypotheeknemers naar verwachting op deze wijze zal kunnen profiteren van de concept-AMvB? De leden van de CDA-fractie vragen de Minister naar de onderbouwing van het percentage van 80% van de woningwaarde bij een nieuwe hypotheek. De Minister betoogt dat hiermee het risico van een slechte staat van een woning en daarmee een te hoog leningbedrag wordt ondervangen. Deze leden wijzen in dit verband naar consumenten die een hypotheekaanvraag doen voor een woning die zij nog niet in bezit hebben, deelt de Minister de constatering dat een verminderde staat van de woning dan al niet heeft geresulteerd in een lagere koopsom en dat hiermee een mismatch met een modelmatige onderbouwing van de taxatie grotendeels al is ondervangen? Heeft de Minister indicaties ontvangen van woningverkoop waarbij de staat van de woning na verkoop veel slechter bleek dan vóór verkoop en de waarde van de woning niet in verhouding stond tot de koopsom? In dit kader vragen de leden van de CDA-fractie naar de mogelijkheid van het gebruik maken van de koopsom als onderbouwing voor de woningwaarde, zoals de motie die de aanleiding is voor de AMvB ook oproept. Is die mogelijkheid met deze AMvB nu wel of niet geregeld? Heeft de Minister inzicht in de achteraf geconstateerde afwijkingen van de werkelijke woningwaarde die zich voordoen bij modelmatige onderbouwing in vergelijking met reguliere taxaties? Zijn hier cijfers van bekend en kan de Minister die met de Kamer delen?

Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van D66

De leden van de D66-fractie hebben kennisgenomen van de brief over het toestaan van modelmatige onderbouwing van de woningwaarde bij minder risicovolle hypotheek. Deze leden hebben enkele aanvullende vragen en maken tevens van de gelegenheid gebruik om vragen te stellen over een ander onderdeel uit de hypotheekenrichtlijn. Dit betreft de gevolgen van de regels voor leningen in vreemde valuta.

De leden van de D66-fractie constateren dat de mogelijkheid om een modelmatige waardering te hanteren bij een kredietbedrag lager dan 80% van de waarde van de woning voor consumenten een besparing in tijd en geld kan opleveren. Deze leden vragen of de Minister kan toelichten hoe de keuze voor de LTV-norm van 80% tot stand is gekomen. Daarnaast vragen deze leden of er overwogen is specifieke objecten uit te zonderen.

De leden van de D66-fractie hebben enkele vragen over de uitwerking van de nieuwe regels omtrent leningen in vreemde valuta. De richtlijn beoogt consumenten te beschermen tegen de risico's die verbonden zijn aan het lenen in vreemde valuta. Zo heeft de consument bijvoorbeeld het recht om de overeenkomst onder bepaalde voorwaarden om te zetten in een andere valuta. Ook moet de consument regelmatig worden ingelicht over de stijging van het totale door de consument te betalen bedrag door wisselkoersschommelingen. Deze leden hebben signalen ontvangen dat kredietgevers door de aanvullende eisen geen hypotheek meer willen verstrekken aan personen die in een andere valuta dan de euro hun geld verdienen. Dit zou betekenen dat het voor bijvoorbeeld Nederlanders die in het buitenland werken en buitenlandse expats moeilijk wordt om een huis te kopen in Nederland. Herkent de Minister dit signaal? Is de Minister bereid te onderzoeken of instellingen die dit eerst wel deden, nu terughoudend zijn om hypotheek te verstrekken in andere valuta dan de euro?

Tot slot vragen deze leden of de Minister de aanvullende eisen die de richtlijn stelt op dit gebied beoordeelt als proportioneel.