

De vaste commissie voor Financiën heeft op 14 december 2016 een aantal vragen en opmerkingen voorgelegd aan de Minister van Financiën over zijn brief van 15 november 2016 over het verslag van de bijeenkomst van het Financieel Stabiliteitscomité van 8 november 2016 (Kamerstuk 32 545, nr. 57) en zijn brief van 28 november 2016 over de ESRB waarschuwing inzake de Nederlandse woningmarkt (Kamerstuk 32 847, nr. 285).

De voorzitter van de commissie,  
Duisenberg

De adjunct-griffier van de commissie,  
Van den Eeden

## **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 interesse kennisgenomen van het verslag van het Financieel Stabiliteitscomité (FSC) en de berichten van de ESRB. Zij hebben desondanks nog enkele vragen.

*Verslag FSC 8 november 2016*

De leden van de VVD-fractie lezen dat DNB een nadere studie doet naar de huizenmarkt met een focus op grote steden. Wanneer rond DNB deze studie af? Volgens FSC zou een vergroot aanbod en een beter functionerende vrije huursector zouden helpen. Wat is het beleid c.q. actie van de Minister op dit punt?

De leden van de VVD-fractie vragen hoe gemonitord wordt of er geen bubbelvorming plaatsvindt op de huizenmarkt, welke informatie nodig zou zijn om tot een gedegen oordeel te komen over de kans op bubbelvorming en waarop de aanname gebaseerd is dat een deel van de toegenomen vraag structureel van aard is. Ook zouden wij graag willen weten of de Minister nog een relatie ziet met het ruime monetaire beleid. Hoe wordt in andere landen omgegaan met de lage rente in relatie tot de winstgevendheid van de financiële sector?

Volgens het FSC lijken momenteel de huidige financieringsnormen voor de meeste huizenkopers geen belemmering om de markt te betreden. Voor welke groepen is dit wel een belemmering? Hoe zit het met de starters of de senioren?

Het FSC acht een nadere analyse van hoe het biedingsproces in de grote steden werkt nuttig, inclusief de rol van bijvoorbeeld taxateurs en makelaar. Wat gaat de Minister met dit punt doen? Dezelfde vraag ook voor de constatering van FSC met betrekking tot de woningmarkt in de krimpgebieden: wat gaat de Minister op dit punt doen?

De leden van de VVD-fractie vragen zich af hoe de Minister reageert op de aanbeveling van het comité om de situatie in krimpgebieden beter in kaart te brengen?

De leden van de VVD-fractie vinden de signalen over de ontwikkelingen rondom het Bazel 3.5-proces zeer zorgelijk. De kredietverlening in Nederland kan hier enorm en onnodig door worden geschaad, en dit kan van invloed zijn op de economische groei. Wat is de stand van zaken van dat proces en de tijdplanning? Hoe vindt de besluitvorming in het Bazels Comité plaats en hoe liggen de stemverhoudingen? Wat is de insteek van DNB en de overige centrale banken in de EU? Wat zouden de gevolgen voor de kredietverlening van hypotheek, mkb en agro-food kunnen zijn in Nederland als de plannen doorgaan zoals nu wordt voorgesteld? Klopt het dat kredietverlening op basis van onderpand door de plannen duurder zou worden, omdat er onvoldoende rekening wordt gehouden met de waarde van dat onderpand? Welke sectoren zouden daar het meeste last van krijgen?

*ESRB waarschuwing Nederlandse woningmarkt*

De leden van de VVD-fractie zijn het met de Minister eens dat er op basis van de European Systemic Risk Board (ESRB) waarschuwing voor de Nederlandse woningmarkt geen aanvullende maatregelen nodig zijn. Het is belangrijk dat er nu rust is op de woningmarkt. Kan aangegeven

worden wat het afschrijvingspercentage van de banken was voor hypotheeklen in Nederland in de financiële crisis? Waarom wordt dit niet genoemd in de brief aan de ESRB, want dit geeft toch duidelijk aan dat het risico niet groot is?

De leden van de VVD-fractie vragen zich af hoe het komt dat het financieel stabiliteitscomité tot een voorzichtiger oordeel over mogelijke oververhitting op de huizenmarkt komt dan de ESRB, die «no overall signs of overvaluation» ziet?

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

De leden van de PvdA-fractie hebben met interesse kennisgenomen van het rapport van het FSC, alsmede het rapport van de ESRB. Wel hebben zij nog enkele vragen.

De leden van de PvdA-fractie lezen dat de ESRB een waarschuwing heeft afgegeven voor de Nederlandse woningmarkt. Zij vragen de Minister wat de consequenties van deze waarschuwing zullen zijn en of Nederland naar aanleiding van deze waarschuwing verplicht is om verdere stappen te ondernemen.

De leden van de PvdA-fractie lezen in het ESRB verslag dat de Loan-to-Value (LTV) en Loan-to-Income (LTI) ratio's in Nederland erg hoog zijn in vergelijking met andere landen. Wel lezen deze leden in het FSC verslag dat de gemiddelde LTV-ratio geleidelijk aan daalt. Zij vragen het kabinet meer overzicht te verschaffen in de lange termijn ontwikkeling (bijvoorbeeld over de komende 30 jaar) van deze ratio's. Zij roepen hierbij recent onderzoek van DNB in herinnering waaruit bleek dat slechts een heel klein deel van de hypotheekportefeuille nog bestaat uit volledig aflossingsvrije leningen terwijl het grootste gedeelte van de huishoudens voor een hypotheekvorm kiest waarbij afgelost moet worden. De leden van de PvdA-fractie zijn benieuwd wat dit soort ontwikkelingen betekenen voor de langjarige gemiddeldes van de LTV en LTI.

De leden van de PvdA-fractie lezen over de forse toename van aankopen van huizen zonder financieringsvoorbehoud of bouwtechnische keuring. Zij vragen of de Minister de mening deelt dat dit nooit weloverwogen kan zijn. Zij vragen hoe de regering oordeelt over de risico's die huishoudens nemen wanneer zij een huis aanschaffen zonder financieringsvoorbehoud of bouwkundige keuring. Zij vragen of de Minister een overzicht kan geven in hoeveel gevallen er wordt afgezien van de aankoop van een huis zonder financieringsvoorbehoud en / of een bouwkundige keuring. Ook vragen deze leden of de Minister de mening deelt dat dit kan bijdragen aan oververhitting op de huizenmarkt. Zij vragen of de Minister in lijn met het FSC advies bereid is nader onderzoek te doen naar de rol van het biedingsproces, alsmede de rol die makelaars en taxateurs daarbij spelen. De leden van de PvdA-fractie lezen ook dat het FSC het van belang acht dat de situatie in de krimpgelieden nader in kaart wordt gebracht. Deze leden vragen of de regering voornemens is om hier nader onderzoek naar te doen.

Tot slot lezen de leden van de PvdA-fractie dat het FSC zich zorgen maakt over de winstgevendheid van banken door de lage rente. Zij lezen dat het FSC bezorgd is dat hiermee ook buffers van banken onder druk worden gezet. Zij vragen de regering of het FSC concrete aanwijzingen heeft dat dit ook echt het geval is.

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

De leden van de fractie van de SP hebben kennisgenomen van de brief van de Minister. Zij hebben hierover nog enkele vragen.

Deze leden lezen in het verslag van het FSC veel over de negatieve gevolgen van de huidige lage rente op de winstgevendheid van banken. Klopt het, vragen deze leden aan de Minister, dat door het huidige opkoopbeleid van de ECB de waarde van de activa van banken zijn gestegen/stijgen en er dus ook positieve gevolgen zijn van het huidige beleid voor banken? In hoeverre worden deze positieve gevolgen meegenomen door het FSC in haar analyse van de winstgevendheid van banken?

Wanneer banken aan de buffervereisten voldoen kunnen zij tegen lagere rentes geld lenen. Deze leden vragen aan de Minister of al eens is onderzocht wat de positieve effecten van het voldoen aan de buffervereisten voor banken zullen zijn. Zo ja, wat zijn deze voor de Nederlandse banken. Zo nee, is de Minister bereid dit te onderzoeken?

Het viel de leden van de SP-fractie bij het lezen van het verslag van het FSC op dat het woord ECB hierin niet één keer voorkwam. Is het beleid van de ECB überhaupt een punt van aandacht geweest tijdens het gesprek van de Financiële Stabiliteitscommissie? Zo nee, waarom niet? Zo ja, wat is hier precies over besproken?

Een ander punt van aandacht volgens de leden van de SP-fractie zijn de risico's voor de bankensector van de Brexit. Mede door de Brexit zijn de zorgen over de winstgevendheid van de Europese bankensector verder toegenomen. In welke hoedanigheid is de Brexit onderwerp van gesprek geweest bij de vergadering van het FSC? Welke risico's ziet het FSC specifiek voor de Nederlandse markt met betrekking tot de Brexit?

DNB heeft eerder gepleit voor een versnelde versobering van de hypotheekrenteaftrek om de schokbestendigheid van de woningmarkt verder te vergroten. Is dit in het overleg van het FSC besproken? Is het FSC voor een verdere verlaging van de LTV-limiet na 2018? Zo ja, waarom? Zo nee, waarom niet?

Als laatste punt vragen de leden van de SP-fractie aan de Minister wat het standpunt van het FSC aangaande de vele probleemleningen in delen van de Europese Bankensector is.

In het eerste kwartaal van 2016 hadden Europese banken namelijk voor ongeveer 1400 miljard euro aan probleemleningen op hun balans staan (ongeveer 4,5 procent van alle leningen).

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

De leden van de CDA-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het verslag van het Financieel Stabiliteitscomité en de brief over de analyse van de ESRB. Zij maken van de gelegenheid gebruik tot het stellen van enkele vragen.

#### *Verslag Financieel Stabiliteitscomité*

De leden van de CDA-fractie vragen naar de loan-to-value-ratio's. Deze dalen gestaag, maar deze leden vragen of er ook gegevens bekend zijn van hoe mensen de rest van de financiering voor de aankoop van hun

huis financieren? Is er bijvoorbeeld sprake van een toename van particuliere leningen? Of financieren mensen vooral met eigen (spaar-)geld?

De leden van de CDA-fractie vragen naar de situatie in de krimpgebieden. Het comité is van mening dat de situatie aldaar beter in kaart moet worden gebracht. Deze leden vragen welke acties daartoe in gang zijn gezet. Over de situatie in de grote steden vragen deze leden naar de opmerking over de rol van taxateurs en makelaars. Heeft het comité aanwijzingen dat deze beroepsgroepen een maatschappelijk ongewenste rol spelen in het biedingsproces? Zo ja, welke rol? Zo nee, waarom acht u een nadere analyse nuttig?

Bij de staat van de woningmarkt werd nogmaals duidelijk hoeveel hypotheekleningen aflossingsvrij zijn. De helft daarvan zit boven een loan-to-value van 50% en een kwart zit boven een loan-to-value van 90%. Wat is het effect op risico's, koopkracht en huishoudschulden als op termijn aflossingsvrije hypotheekleningen afgebouwd zouden worden tot maximaal 50% loan-to-value, vragen deze leden?

Deze leden vragen ook naar de passage over het door beleggers vereiste rendement op het eigen vermogen van banken. Dat zou vereiste rendement zou afnemen, doordat banken veiliger zijn geworden. Kunt u een concrete bank noemen waar dit vereiste inderdaad neerwaarts is bijgesteld? Zo nee, hoe komt u dan tot de conclusie dat veiliger banken tot lagere rendementseisen leidt of heeft geleid?

De leden van de CDA-fractie vragen naar de gevolgen voor de kredietverlening wanneer het zogenaamde Bazel 3.5-proces leidt tot hogere buffers voor bepaalde financieringen. De leden van de CDA-fractie maken zich zorgen over de gevolgen voor bijvoorbeeld leningen aan de land- en tuinbouw. Zij vermoeden veel hogere kapitaaleisen voor deze leningen, die daardoor zo onaantrekkelijk kunnen worden dat deze niet meer worden uitgegeven, of slechts tegen zeer hoge kosten. Is de Minister zich hiervan bewust en welke maatregelen heeft hij in petto om te voorkomen dat deze doelgroep niet onevenredig wordt geraakt door nieuwe kapitaaleisen. Is een impactanalyse beschikbaar wat voorgenomen maatregelen voor de economie en de specifieke sectoren in Nederland betekenen? Hetzelfde vragen deze leden voor Nederlandse hypotheekleningen, waarover al enkele malen een debat is gevoerd. Is inmiddels al duidelijk of Nederlandse hypotheekleningen een mildere behandeling krijgen dan oorspronkelijk de bedoeling? De leden van de CDA-fractie zouden willen voorkomen dat Nederlandse hypotheekleningen als zeer risicovol worden gezien, terwijl we uit de praktijk weten dat Nederlanders meestal zeer trouw hun hypotheekbetalingen doen. Die Nederlandse traditie, waarbij de hoge betalingsbereidheid natuurlijk ook terugkomt in relatief lagere rentepercentages, moet niet teniet worden gedaan door nieuwe regels.

Op 28/29 november is de bijeenkomst van het Bazels Comité geweest over Bazel 3.5. De Minister heeft aangegeven dat zodra nieuwe informatie beschikbaar is over gemaakte voortgang of genomen besluiten wij hier verder over geïnformeerd zouden worden. Moeten wij de conclusie trekken dat over de laatste bijeenkomst niet te melden valt?

De leden van de CDA-fractie benieuwd naar welke risico's en politieke onzekerheid het Financieel Stabiliteitscomité specifiek voor de Nederlandse verkiezingen van maart 2017 ziet? Welke zorgen leven er precies?

De leden van de CDA-fractie vragen hoe kan dat de ESRB nog altijd grote risico's voor de Nederlandse woningmarkt ziet, terwijl er al veel maatregelen zijn genomen om die risico's te verminderen. Wel vragen deze leden de Minister te reageren op de casus al zou de financiële crisis die begon in 2008 zich nu in dezelfde mate (werkloosheid, daling bbp, stagnering lonen, enz.) voordoen; wat zou dan het gevolg voor de huizenmarkt zijn? Is Nederland en haar huishoudens dan inderdaad beter geëquipeerd tegen een dergelijke schok, of zijn de gevolgen nog altijd groot?

Tenslotte vragen de leden van de CDA-fractie naar de waarschuwingen die de andere zeven genoemde landen hebben gekregen over hun woningmarkt. Van welke aard zijn deze waarschuwingen? Kan Nederland daar nog wat van leren?

### ***Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van D66***

De leden van de D66-fractie hebben kennisgenomen van het verslag van het stabiliteitscomité en de ESRB waarschuwing over de Nederlandse woningmarkt.

De leden delen de mening van de Minister dat het goed is dat de ESRB helder communiceert over risico's. Ook delen de leden dat er de afgelopen tijd goede stappen gezet zijn om de grote schuld van Nederlandse huishoudens terug te dringen. Maar de leden van de D66-fractie zijn, in tegenstelling tot de Minister, ook van mening dat er nog meer gedaan moet worden. Waarom kiest de Minister er niet voor om de hypotheekrenteaf trek sneller te verlagen, gezien de grote risico's die de enorme nationale schuld met zich meebrengt zoals de ESRB aangeeft? Ziet de Minister de risico's niet of weegt de Minister de risico's op een andere manier? Graag ontvangen de leden hierop een toelichting.

Daarnaast delen de leden de zorgen over de symptomen van oververhitting van de woningmarkt in vooral Amsterdam en Utrecht. Daarmee zien de leden, net als het FSC, het nut van een nadere analyse over het biedingsproces. De leden zien deze analyse dan ook graag tegemoet. Ditzelfde geldt voor het andere uiterste, namelijk een analyse van de situatie in krimpregio's en de gevolgen hiervan.

Een beter functionerende vrije huursector zou kunnen helpen de oververhitting van de woningmarkt in grote steden tegen te gaan. De leden van de D66-fractie vragen de Minister hoe ervoor wordt gezorgd dat de huurwoningmarkt, en dan vooral het middensegment, wordt verbeterd? Hoe wordt hier landelijk op ingezet en hoe regionaal? Gezien de grote rol die gemeenten in het woningaanbod spelen, vragen de leden of de Minister bereid is om gemeenten het aandeel midden huurwoningen op te laten nemen in hun woonvisie? Waarom wel of niet?

De leden van de D66-fractie constateren dat de marge van banken naar verwachting meer onder druk komt te staan door de lage hypotheekrente en de toenemende concurrentie met verzekeraars. De leden zijn van mening dat de druk op de winstgevendheid van banken geen negatieve gevolgen voor de vereiste kapitaalbuffers van banken mag hebben. Het is dus goed als banken kostenbesparingen kunnen doorvoeren of nieuwe inkomstenbronnen kunnen aanboren indien dit noodzakelijk is. De leden zetten wel vraagtekens bij het afstoten van minder rendabele dienstverlening. Kan de Minister toelichten wat hiermee wordt bedoeld? Om welke producten zou dit gaan? En wordt de toegang tot financiële dienstverlening geborgd?

## II REACTIE VAN DE MINISTER VAN FINANCIËN