

Vergaderjaar 2017–2018

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 311

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 8 december 2017

Uw Kamer heeft de motie van het lid Middendorp c.s. over de LTI-leennorm aangenomen.¹ In deze motie wordt aan de regering verzocht om te regelen dat in het toezicht eenmalig bij de leennormen rekening gehouden wordt met een overgangstermijn van één maand. Daarnaast wordt de regering verzocht om in gesprek te gaan met hypotheekadviseurs en -verstrekkers, NVM, NIBUD en NHG om tot een werkbare oplossing te komen voor de overgangstermijn van de LTI-leennorm en hierover een brief te sturen voor het wetgevingsoverleg Wonen op 11 december a.s. Met deze brief voorzie ik u, mede namens de Minister van Financiën, van een reactie op beide verzoeken.

Aan de motie liggen de wijzigingen in het hypotheekverstrekkingproces die voortvloeien uit de Mortgage Credit Directive (MCD) ten grondslag. Deze aanpassingen hebben tot gevolg dat hypotheekverstrekkers dienen te toetsen aan de hypothecaire leennormen op het moment dat het bindend aanbod wordt gedaan. 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. Na verschillende gesprekken met de sector dit jaar hebben het Ministerie van Financiën, het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de Autoriteit Financiële Markten (AFM) besloten dat er geen aanleiding is om voor aankomend jaar wederom een overgangstermijn te hanteren. Dit besluit is aan de Tweede Kamer en de sector kenbaar gemaakt.²

¹ Kamerstuk 34 775 VII, nr. 14.

² Kamerstuk 32 847, nr. 306.

Overgangstermijn

Ik heb uw verzoek om in het toezicht in 2018 eenmalig rekening te houden met een overgangstermijn van één maand overgebracht aan de AFM. Als onafhankelijk toezichthouder op de financiële markten draagt de AFM de verantwoordelijkheid voor het toezicht op de geldende regelgeving. In reactie op het verzoek heeft de AFM mij bericht dat zij geen aanleiding ziet om opnieuw een overgangstermijn te hanteren. De AFM wijst daarbij in een toelichting op de omstandigheden die ten grondslag lagen aan de overgangstermijn voor het jaar 2016–2017 zich dit jaar niet hebben voorgedaan. In 2017 is van nieuwe regelgeving, zoals de MCD, geen sprake. De stapsgewijze verlaging van de LTV-norm tot 100% per 1 januari 2018, die in de motie wordt aangehaald (Kamerstuk 34 775 VII, nr. 14), is geruime tijd bekend. De AFM is van mening dat consumenten op dit moment niet gebaat zijn bij dergelijke maatregel. Het op deze termijn alsnog hanteren van een overgangstermijn zou niet bijdragen aan de gewenste duidelijkheid over welke normen op welk moment gelden.

Daarnaast geeft de AFM aan dat de regelgeving waarborgen biedt om consumenten, die vanwege bijzondere individuele omstandigheden mogelijk toch geraakt zouden worden, niet te duperen. Zo kan het in specifieke situaties voorkomen dat een consument van wie de hypotheekaanvraag ruim voor de jaarwisseling is ingediend, pas in 2018 een aanbod ontvangt. Dan moet er getoetst worden aan de nieuwe normen. In dergelijke situaties kan het verantwoord zijn om gebruik te maken van de zogenaamde explain en daarmee de consument een oplossing te bieden.

Ten slotte benadrukt de AFM dat een nieuwe overgangstermijn voor aanbieders prikkels wegneemt om te investeren in een efficiënt aanvraagproces. Een efficiënter proces draagt op structurele wijze bij aan snelle duidelijkheid voor consumenten over de hypotheek. Veel aanbieders hebben hiertoe reeds maatregelen genomen. De AFM wijst erop dat tijdens overleg met de sector op 30 november jl. dan ook is gebleken dat het merendeel van de partijen voor dit jaar geen aanleiding meer ziet voor een overgangstermijn.

De AFM heeft toegezegd in de komende periode eventuele signalen die binnenkomen van consumenten en aanbieders te monitoren en waar nodig actie te ondernemen.

Uitkomsten overleg met de sector

De motie verzoekt daarnaast om met de sector in gesprek te gaan om tot een werkbare oplossing te komen voor de leennormen die jaarlijks wijzigen. Op 30 november jl. heeft dit overleg plaatsgevonden. Zoals ook door de AFM aangehaald is tijdens het overleg gebleken dat het merendeel van de partijen nu geen aanleiding meer ziet voor een overgangstermijn. De sector heeft naar aanleiding van het reeds genomen besluit over de overgangstermijn voorbereidingen getroffen ervan uitgaande dat er voor komend jaar geen overgangstermijn zou gelden. De partijen bij het overleg gaven aan dat het op dit moment introduceren van een overgangstermijn zal leiden tot onduidelijkheid. Door enkele partijen is gewezen op de lange doorlooptijden bij hypotheekverstrekkers waardoor de huizenkoper die aan het einde van het jaar een hypotheek aanvraagt in de knel kan komen. Zowel van de kant van AFM als van het Ministerie van BZK is de sector opgeroepen om deze situaties te melden. Hypotheekverstrekkers kunnen, wanneer dit verantwoord is, gebruik maken van de eerder genoemde explain. Als hypotheekverstrekkers geen gebruik willen maken van de explain-mogelijkheid terwijl dit wel verantwoord is, kunnen hypotheekadviseurs die bij de advisering rekening hebben gehouden met de doorlooptijden zich melden bij de AFM.

Daarnaast wil ik met de sector inzetten op het verder verkorten van de doorlooptijden in het hypotheekaanvraagproces. Ik roep hypotheekverstrekkers en hypotheekadviseurs op om de doorlooptijden transparant te maken zodat de consumenten deze kunnen vergelijken. Ik heb u eerder op basis van de data van Hypotheken Data Netwerk geïnformeerd over de dalende trend die zichtbaar is op basis van gemiddelde doorlooptijden.³ Ik zal deze ontwikkeling blijven monitoren. De consument speelt zelf ook een belangrijke rol om het proces zo efficiënt mogelijk te doorlopen door goed voorbereid alle benodigde documenten op orde te hebben. Tevens is van belang dat het acceptatieproces zorgvuldig wordt doorlopen en dat er ruimte blijft voor maatwerk bij hypotheekverstrekking. Ook hier is de consument bij gebaat.

Het streven blijft om de leennormen zo spoedig mogelijk na Prinsjesdag vast te stellen zodat de sector voldoende tijd heeft om kennis te nemen van de nieuwe regelgeving en de systemen hierop in te richten.

Met de sector is afgesproken om de huidige werkwijze zonder overgangstermijn in februari/maart van volgend jaar te evalueren om samen met de sector te bekijken of deze oplossing structureel kan worden ingezet. Dit voorkomt jaarlijkse terugkerende discussies over het toetsmoment en de daaruit voortvloeiende onzekerheid voor de consument.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren

³ Kamerstuk 32 847, nr. 293.