

Ministerie van Financiën

> Retouradres Postbus 20201 2500 EE Den Haag

Aan de voorzitter van de Tweede Kamer der Staten Generaal
Postbus 20018
2500 DE Den Haag

Ons kenmerk
FM/2010/4170 M

Uw brief (kenmerk)

Bijlagen

1

Datum 21 april 2010
Betreft Aanscherping regels hypothecaire kredietverlening

Geachte Voorzitter,

Op 21 april 2010 heeft de Autoriteit Financiële Markten (AFM) een nieuw toetskader voor hypothecaire kredietverlening gepubliceerd. Met deze brief informeer ik u mede namens de minister voor Wonen, Wijken en Integratie, over de achtergronden van dit kader en de vervolgstappen.

Al enige tijd is ongewenste overkreditering bij hypotheeklen een punt van zorg. Het kabinet is dan ook al langere tijd in gesprek met de AFM om te bekijken of aanscherping van de regels voor het tegengaan van overkreditering bij hypotheekverstrekking gewenst is. Uw kamer heeft hier ook meermalen op aangedrongen.

De AFM heeft vorig jaar april aangegeven redenen te zien om de bestaande normen aan te scherpen. Ik heb u toen medegedeeld (TK II, 2008-2009, 29507, nr 85) de doelstelling en denkrichting van de AFM te onderschrijven. De AFM heeft september 2009 een nieuw toetskader voorgesteld, dat is uitgezet voor consultatie. Het doel van de consultatie was om te komen tot een verantwoorde aanscherping van het huidige toetskader, dat momenteel is opgenomen in de Gedragscode Hypothecaire Financiering (GHF).

In samenspraak met WWI is het voorstel van de AFM nader bestudeerd waarbij ook is gelet op de maatschappelijke en economische gevolgen, en in het bijzonder op het voorkomen van ongewenste gevolgen voor de woningmarkt. Het huidige voorstel voor aanscherping van de normen houdt rekening met die effecten. Ik onderschrijf dan ook het voorstel. Ik zal dat hieronder nader toelichten.

Voorstellen AFM

Nieuw toetskader

De belangrijkste voorgestelde maatregelen van de AFM zijn:

- Het beperken van de mogelijkheid om meer te lenen dan de Loan-to-income (LTI) norm, door vastomschreven uitzonderingsmogelijkheden te hanteren.
- Het beperken van de mogelijkheden om meer te lenen dan volgens het inkomen passend is door de normen naar huishoudtype te differentiëren.
- Het beperken van de maximale lening tot 112% van de waarde van de woning, de zogenaamde Loan-to-value (LTV) met een aflossing in 7 jaar tot 100%.
- Betere aansluiting van de gedragscode consumptief en hypothecair krediet.

De verandering ten opzichte van het huidige geldende kader voor nieuwe hypothecaire leningen is dat niet alleen eisen worden gesteld aan het inkomen van een persoon (LTI-norm), maar ook aan de verhouding tussen de hoogte van de lening en de waarde van het huis (LTV-norm). Dit is onder meer bedoeld om de risico's te verminderen die optreden bij een combinatie van een hoge LTI met een hoge LTV. Daarnaast stelt de AFM voor om de normen voor consumptief en hypothecair krediet beter op elkaar te laten aansluiten.

Aanscherping LTI-norm

De huidige GHF bevat de mogelijkheid af te wijken van de LTI-norm. Uit onderzoek van de AFM is gebleken dat de afwijkmogelijkheid in de huidige GHF te ruim werd toegepast. Derhalve heeft de AFM een vijftal toetsbare uitzonderingsmogelijkheden geformuleerd. Daarnaast bevat het voorstel een beperkte kwalitatieve afwijkmogelijkheid. Deze kwalitatieve uitzonderingsmogelijkheid moet wel toetsbaar, duurzaam en onderbouwd zijn. Hiermee blijft de mogelijkheid behouden voor specifiek maatwerk, terwijl tegelijkertijd de mogelijkheid om bovenmatig hypothecair krediet te verstrekken sterk wordt ingeperkt.

De huidige GHF maakt geen onderscheid tussen verschillende huishoudtypes bij het berekenen van de leencapaciteit. Dit leidt binnen de normen in sommige gevallen tot onverantwoorde kredietverstrekking terwijl in andere gevallen de kredietruimte onnodig wordt ingeperkt. De AFM stelt voor om de kredietruimte afhankelijk te maken van een drietal gezinstypen om meer recht te doen aan de persoonlijke omstandigheden van een kredietaanvrager. Dit voorstel maakt net zoals de GHF gebruik van de Nibud-systematiek.

Introductie LTV-norm

De AFM is van mening dat het ontbreken van een LTV-norm in de GHF tot risico's kan leiden. Als consumenten door omstandigheden in de situatie komen dat zij hun huis moeten of willen verkopen bestaat het risico op een restschuld.

Om dit probleem te ondervangen stelt de AFM voor om een LTV-norm te introduceren. De LTV-norm wordt, gedurende een overgangperiode van onbepaalde tijd, vastgesteld op een maximale LTV-ratio van 112%, waarbij binnen 7 jaar het meerdere boven de 100% LTV wordt afgelost, dan wel een daaraan gelijkstaand bedrag aan gegarandeerd vermogen wordt opgebouwd en aan het hypothecaire krediet wordt verpand. De AFM biedt met deze invulling van de LTV-norm de mogelijkheid om de zogenaamde kosten koper mee te financieren. Deze LTV-norm gaat overkreditering tegen maar houdt ook rekening met de huidige woningmarkt. Er zijn een aantal uitzonderingen geformuleerd die het rechtvaardigen om af te wijken van deze LTV-norm. Voor met name starters op de woningmarkt is relevant dat de verplichte aflossing tot 100% LTV in 7 jaar niet geldt voor leningen met Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Met NHG behouden starters toegang tot financiering terwijl tegelijkertijd de betalings- en vermogenrisico's voldoende worden afgedekt.

Aansluiting normen voor consumptief en hypothecair krediet

De AFM geeft aan dat het van belang is dat de normen voor hypothecair en consumptief krediet zo zijn ingericht dat wanneer een consument zowel hypothecair als consumptief wil lenen, de totale som van krediet niet leidt tot een onverantwoord krediet. De AFM heeft hiertoe voorgesteld om voor het berekenen van de consumptieve leenlast te rekenen met ofwel de netto annuïtaire woonlast ofwel met de bruto werkelijke maandlast. Over de invulling hiervan voert de AFM nog overleg met de sector.

Vervolgstappen

In mijn ogen zijn deze maatregelen passend om overkreditering te kunnen tegengaan. Ik zal daarom het nieuwe toetskader voor hypothecaire kredietverlening op korte termijn verwerken in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). Ik acht het namelijk nodig dat de normen op AMvB-niveau worden vastgelegd. Uitgangspunt is dat het nieuwe toetskader in werking zal treden begin 2011. Ik zal u hierover nog nader informeren.

Ten aanzien van het voorstel om te toetsen op basis van huishoudtypes krijgt de sector gelegenheid om met een alternatief voorstel (dat getoetst wordt door de AFM) te komen dat dezelfde doelstelling bereikt in het kader van risicobeperking voor consumenten.

Hoogachtend,

De minister van Financiën,
mr. drs. J.C. de Jager