

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

## 2695

Vragen van de leden **Tang en Depla** (beiden PvdA) aan de minister van Financiën over *het verbod van de AFM op tophypotheken*. (Ingezonden 24 april 2009)

- 1 Kent u het bericht «AFM scherpt regels hypotheekverstrekking aan»?<sup>1</sup>
- 2 Kent u de brief over de financiële positie van koopstarters die de minister van Wonen, Wijken en Integratie op verzoek van het lid Tang naar de Tweede Kamer heeft gestuurd?<sup>2</sup>
- 3 Hoe beoordeelt u de uitspraken van de voorzitter van de Autoriteit financiële markten (AFM), de heer Hoogervorst, om leningen met een loan-to-value (LTV) ratio van meer dan 100% te verbieden?
- 4 Wat zijn de gevolgen van deze maatregel voor starters op de huizenmarkt? En voor de huizenmarkt zelf?
- 5 Bestaat de mogelijkheid dat starters de grens zullen omzeilen door de kosten koper via duurdere niet-hypothecaire leningen te financieren? Zou dit de financiële kwetsbaarheid van starters niet vergroten?

6 Deelt u de mening dat een hoge hypotheekschuld ten opzichte van de woningwaarde een kleiner probleem is naarmate de verhouding tussen schuld en jaarinkomen kleiner is?

7 Welk percentage van starters heeft een LTV-ratio groter dan 100 en tegelijkertijd een loan-to-income ratio (LTI) groter dan 5? Hoe hoog is dat percentage voor niet-starters?

8 Deelt u de mening dat het verstandiger is om in plaats van een regel omtrent de maximale LTV-ratio, een referentie te maken waarbij ook de LTI-ratio betrokken wordt, opdat het voor starters mogelijk blijft verantwoord een woning te kopen? Is het met andere woorden niet verstandiger om starters een hogere LTV-ratio toe te staan dan niet-starters, maar daartegenover voor deze groep een lagere LTI-ratio te stellen dan niet-starters?

9 Hoe is het te verklaren dat 1 op de 5 koopstarters een hypothecaire lening van meer dan 5 keer het inkomen heeft, hoewel de gedragscode voor banken voorschrijft dat de grens van 4,5 slechts bij uitzondering gepasseerd mag worden? Wat zegt dit over banken? Wat zegt dit over het toezicht door de AFM?

10 Wilt u deze vragen vóór 13 mei beantwoorden?

<sup>1</sup> De Financiële Telegraaf, 21 april 2009.

<sup>2</sup> Kamerstuk 27 562, nr. 24.

### Antwoord

Antwoord van minister **Bos** (Financiën) (ontvangen 19 mei 2009)

1 Ja.

2 Ja.

3 Het huidige voorstel van de AFM zou een aanscherping van het toezichtbeleid betekenen. In de regel komt dit beleid tot stand in nauw contact met het ministerie van Financiën, De Nederlandsche Bank en de sector. De AFM is voornemens om in mei het voorstel te concretiseren en nader te onderbouwen met onderzoek. Het ministerie van Financiën zal in samenspraak met de ministers voor WWI en EZ het voorstel van de AFM bestuderen en hierbij letten op de maatschappelijke en economische gevolgen, en in het bijzonder op het voorkomen van ongewenste gevolgen voor de woningmarkt (zoals startersproblematiek, belemmering

doorstroming en stagnatie in de woningbouw). Zoals de voorzitter van de AFM ook al meldde liggen in de huidige economische omstandigheden abrupte maatregelen niet voor de hand.

4  
Zie antwoord op vraag 3.

5  
Deze mogelijkheid bestaat, maar de vraag is in hoeverre starters hiervan gebruik zullen maken. Indien starters hiervan gebruik maken, kan dit invloed hebben op hun financiële kwetsbaarheid. Wel kan opgemerkt worden dat consumptief krediet wat voorwaarden, de hoogte van geleende bedragen, de looptijd en de bereidheid van consumenten betreft niet te vergelijken zijn met hypotheekleningen. Overigens geldt (ook) voor consumptief krediet de open norm voor verantwoorde kredietverstrekking. Op dit moment wordt de open norm ingevuld door de Gedragscode Consumptief Krediet. De AFM houdt toezicht op invulling van de norm.

6

- Huishoudens met een lage verhouding tussen schuld en jaarinkomen (LTI) kunnen – in vergelijking met andere huishoudens – gemakkelijker een financiële tegenvaller opvangen. In die zin kan een huishouden met een hoge LTV en een lage LTI meer hebben dan iemand met een hoge LTV gecombineerd met een hoge LTI. Betalingsproblemen zullen minder snel ontstaan.
- Dit moet echter ook niet gegeneraliseerd worden. De mate waarin huishoudens sparen om hun hypotheekschuld af te lossen verschilt bijvoorbeeld aanzienlijk per huishouden. Dit heeft een sterke impact op de maandelijkse hypotheeklasten.
- Betalingsproblemen ontstaan doorgaans op het moment dat een huishouden te maken heeft met een wijziging in situatie, bijvoorbeeld werkloosheid of echtscheiding. De LTI kan relatief snel veranderen.
- Daarbij is een hoge LTV vooral een probleem op het moment dat een eigenaar over moet gaan tot verkoop van zijn woning en ook nog eens als de LTV dan groter is dan 100%. Een hoger inkomen is dan wel behulpzaam in het eventueel opvangen van een verlies bij verkoop,

maar dit hoeft niet altijd voldoende te zijn.

7  
Recente exacte cijfers zijn niet bekend. Uit cijfers van het onderzoek WoON (2006) blijkt dat 68% van de koopstarters een Loan to Value (LTV) van meer dan 100% heeft, terwijl het gemiddelde van alle eigenaren op 21% ligt. Wat betreft Loan to Income heeft 20% van de koopstarters een LTI van meer dan 5,0, terwijl het gemiddelde van alle eigenaren op 9% ligt in 2006.

8

- Een kenmerk van starters is dat zij – in vergelijking met andere kopers – relatief jong zijn en nog een toekomstige inkomensstijging tegemoet kunnen zien. De waardeontwikkeling van hun woning zal zich grosso modo echter niet anders ontwikkelen dan van andere kopers.
- Het zou vanuit deze optiek niet voor de hand liggen om voor starters een lagere LTI te hanteren. We gaan nog beter naar het AFM- voorstel kijken. Dan wordt ook aandacht aan LTI besteed.

9  
Volgens cijfers uit het WoON heeft 20% van de koopstarters een Loan to Income van hoger dan 5 in 2006. Hierbij teken ik aan dat dit niet betekent dat een Loan to Income van hoger dan 5 per definitie een afwijking van de gedragscode is. De normen in de gedragscode zijn gebaseerd op NIBUD-onderzoek over een verantwoorde verhouding tussen hypotheeklasten en inkomen zoals dat ook voor de Nationale Hypotheekgarantie wordt gebruikt. De grens van 4,5 keer het inkomen is een vuistregel. De normen voor de maximale lening op basis van de gedragscode zijn afhankelijk van inkomenshoogte en met name rentestand. De gepubliceerde range ligt tussen de 3,5 en de 6,1. Lage inkomens met een hoge rente zitten eerder bij 4 en hoge inkomens bij een lage rente komen uit op 6. Zoals in de brief over koopstarters van 8 april jl. (27 562, nr. 24) is vermeld hebben de gegevens van het WoON betrekking op de periode voor 2007, toen de gedragscode werd ingevoerd en de AFM is begonnen met het toezicht op de naleving van de overkrediteringsnorm op grond van de Wet op het financieel toezicht. Ten tijde van het WoON-onderzoek was

de rente relatief laag waardoor een Loan to Income van 5 of 6 in veel gevallen binnen de normen paste.

10  
Aangezien dit onderwerp ook is behandeld tijdens een spoeddebat met uw kamer d.d. 23 april 2009 heb ik deze vragen niet voor 13 mei 2009 beantwoord.