

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

2772

Vragen van de leden **Monasch** en **Plasterk** (beiden PvdA) aan de ministers van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en van Financiën over *het bericht «Bank zet trouwe klant in de kou»* (ingezonden 22 mei 2012).

Antwoord van minister **De Jager** (Financiën) (ontvangen 14 juni 2012).

Vraag 1 en 2

Is het waar dat banken momenteel substantieel minder financieringsruimte voor een hypotheek bieden aan bestaande klanten van wie de inkomenspositie niet is verslechterd?¹

Kunt u toelichten in welke mate de financieringsruimte voor klanten is verminderd sinds, mede op voorspraak van de Autoriteit Financiële Markten (AFM), de regels voor hypotheekverstrekking zijn verscherpt? Kunt u aangeven welk effect dat heeft op de hypotheekruimte voor consumenten en op de woningmarkt?

Antwoord 1 en 2

Wat iemand hypothecair mag lenen ten opzichte van zijn inkomen (LTI norm) wordt bepaald door de normen van het Nibud. De ruimte die een huishouden heeft voor woonuitgaven wordt hierbij bepaald door het bruto inkomen te verminderen met de verschuldigde belastingen en premies en overige kosten voor levensonderhoud. Jaarlijks worden de normen opnieuw berekend. De laatste jaren zijn de normen verkrapt door beperkingen van de koopkracht, onder andere door aanpassingen van regelingen voor sociale zekerheid. Daardoor is het bedrag wat iemand kan lenen ten opzichte van zijn inkomen de laatste jaren beperkt. Afhankelijk van de rentestand en het inkomen kan er in 2012 daardoor 1 tot 5% minder geleend worden dan in 2011. De wijze waarop deze LTI norm wordt berekend, is niet veranderd, uitsluitend de uitkomsten van deze berekeningen hebben tot een verkrapping geleid. De Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF) is mede op aandringen van de AFM en het ministerie van Financiën door marktpartijen zelf aangescherpt met ingang van 1 augustus 2011. Hypotheken die zijn en worden afgesloten na 1 augustus dienen te voldoen aan de regels in deze GHF. Dit geldt ook voor hypotheken die, zoals in het artikel in de Telegraaf d.d. 16 mei 2012 wordt aangegeven, worden meeverhuisd naar een nieuwe woning. De AFM houdt toezicht op de naleving hiervan.

¹ De Telegraaf d.d. 16 mei 2012.

Voor inwerkingtreding van deze aangepaste GHF werd in ruime mate gebruik gemaakt van de mogelijkheid om af te wijken van de LTI- norm (in 2009 werd in 6,5% van de gevallen niet goed onderbouwd waarom werd afgeweken van deze norm). Daarom zijn in de GHF beperkingen gesteld aan de afwijkingsmogelijkheden van de inkomensnormen. Dit betekent dat een aantal consumenten minder kan lenen dan toen deze afwijkingsmogelijkheden groter waren. Hierbij moet wel opgemerkt worden dat, hoewel de financieringsruimte iets kleiner is geworden, ook de huizenprijzen gedaald zijn en de overdrachtsbelasting met 4% is afgenomen.

Vraag 3

Kunt u aangeven op welke wijze de banken de strengere regelgeving van de AFM interpreteren? Is er in uw ogen sprake van een striktere interpretatie door de banken dan noodzakelijk? Kunt u dit toelichten?

Antwoord 3

Binnen de GHF regels is er nog steeds ruimte voor maatwerk bij de LTI norm. Voor deze inkomensnormen geldt dat naast de Nibud normen rekening mag worden gehouden met een onvoorwaardelijke, schriftelijk vastgelegde inkomensstijging binnen 6 maanden; de gemiddelde inkomsten over de laatste drie kalenderjaren wanneer de consument ondernemer is; en inkomsten uit vrij beschikbaar vermogen. Daarnaast zijn er verschillende uitzonderingsmogelijkheden op de inkomensnorm mogelijk. Als een hypothecaire financiering wordt overgesloten, mag er een uitzondering worden gemaakt (onder de voorwaarden dat de consument in de woning blijft wonen en de nieuwe hypothecaire financiering niet hoger is dan de af te lossen hypothecaire financiering, vermeerderd met notaris- en taxatiekosten, eventuele afsluitkosten en/of door de consument aan een bemiddelaar betaalde vergoedingen ter zake van de hypothecaire financiering en een eventueel verschuldigde vergoeding wegens vervroegde aflossing van de oude hypothecaire financiering). Dit mag ook bij energiebesparende voorzieningen in de woning en bij verwerving van een woning met het zogenaamde A-label. In zo'n geval mag een extra hypothecaire financiering verstrekt worden door het Contactorgaan Hypothecair Financiers in overleg met het NIBUD vast te stellen bedrag.

Verder mogen bij een zogenaamde overbruggings situatie de verplichtingen van de consument uit een bestaande hypothecaire financiering van een verkochte of te verkopen woning en van een overbruggingsfinanciering buiten beschouwing worden gelaten, mits aannemelijk is dat de verplichtingen uit de hypothecaire financieringen gedurende een realistische periode door de consument kunnen worden nagekomen.

Tenslotte is er een algemeen omschreven uitzonderingsmogelijkheid opgenomen in de GHF. Als een afwijkende situatie goed gedocumenteerd is, goed gecontroleerd wordt en aantoonbaar bestendig is, kan worden afgeweken van de inkomensnormen.

De AFM houdt in haar toezicht rekening met deze uitzonderingsmogelijkheden. Eind vorig jaar (Kamerstuk 29 507, nr. 105) heb ik Uw Kamer geïnformeerd over een gesprek dat heeft plaatsgevonden tussen de banken en de AFM en het ministerie van Financiën waarbij werd verduidelijkt hoe bepaalde uitzonderingen konden worden toegepast in de praktijk. De banken, de AFM en ikzelf blijven hierover in gesprek.

Vraag 4

Zijn er in uw ogen andere redenen dan de verscherpte hypotheekregels waarom banken steeds strengere voorwaarden stellen aan hypotheekverstrekking aan consumenten? Kunt u dit toelichten en tevens aangeven welke signalen u daarover heeft ontvangen?

Antwoord 4

Het is moeilijk om te beoordelen in hoeverre banken strenger zijn in het verstrekken van hypothecair krediet om andere redenen dan hierboven genoemd.

De huidige economische en financiële problemen confronteren banken echter wel met een aantal factoren die kunnen betekenen dat banken voorzichtiger zijn in het verstrekken van nieuwe leningen dan in de hoogtijjaren voorafgaand aan de crisis. Zo is het voor banken sinds het uitbreken van de crisis

moeilijker om financiering aan te trekken voor de (hypothecaire) leningen die ze verstrekken. Dit kan invloed hebben op het vermogen en de bereidheid van banken om extra (hypothecaire) leningen te verstrekken.

Daarnaast beoordelen banken bij het verstrekken van een (hypothecaire) lening altijd het risico dat een lening (ten dele) niet wordt terugbetaald. Hoewel het aantal betalingsachterstanden en gedwongen verkopen in Nederland nog steeds erg laag is ten opzichte van andere landen, maken het huidige slechte economische klimaat, de dalende huizenprijzen en de oplopende werkloosheid banken mogelijk voorzichtiger in het verstrekken van nieuwe hypothecaire leningen.

Banken worden daarnaast geconfronteerd met diverse maatregelen, zoals verscherpte kapitaalseisen onder Basel III en een bankbelasting. Deze hebben (mogelijk) beperkende gevolgen voor de kredietverlening aan consumenten. Het is moeilijk om aan te geven wat de precieze impact van dergelijke maatregelen is. Ten aanzien van de bankbelasting is recent aan Uw Kamer een brief (Kamerstuk 33 121, nr. 31) gestuurd waarin DNB een berekening heeft gemaakt van de effecten van de bankbelasting op de kredietverlening.

Vraag 5

Deelt u de mening dat het onwenselijk is dat banken relatief hoge hypotheekrentes berekenen aan consumenten, zowel voor hypotheek met nationale hypotheekgarantie (NHG) als zonder, terwijl zij zelf voor relatief lage rentes kunnen lenen op de internationale geldmarkt? Kunt u dit toelichten?

Antwoord 5

In 2011 heeft de NMa onderzoek gedaan naar de margeontwikkeling op de Nederlandse hypotheekmarkt. De NMa concludeerde dat de marges na het uitbreken van de crisis op de financiële markten sterk waren toegenomen en historisch gezien op een hoog niveau lagen, maar dat de marges begin 2011 weer waren gedaald tot niveaus die voor de crisis gangbaar waren. Daarnaast is het van belang dat er onderscheid wordt gemaakt tussen de rente op Nederlandse staatsobligaties, de interbancaire rente (euribor) en de rentes die banken betalen op de internationale kapitaalmarkten. De rente op Nederlandse staatsobligaties is door de problemen in de Eurozone sterk gedaald; ook de interbancaire rente is sterk gedaald, mede door het optreden van de ECB. Echter, de interbancaire rente is niet de rente waartegen banken onbeperkt lange financiering kunnen aantrekken aangezien de interbancaire markt door het onderlinge wantrouwen tussen banken behoorlijk opgedroogd is. Daarmee zijn de rente op Nederlandse staatsobligaties en de interbancaire rente dus geen goede graadmeter voor de rente die de banken op de internationale kapitaalmarkten betalen.

Vraag 6

Deelt u de mening dat het onwenselijk is dat de strengere regels voor hypotheekverstrekking zo rigide worden toegepast dat aantoonbaar kredietwaardige consumenten toch substantieel minder hypotheekruimte krijgen van hun bank? Kunt u dit toelichten?

Antwoord 6

Zie het antwoord op vraag 3. Er is ruimte voor maatwerk.