

Vergaderjaar 1999–2000

26 800 IXB

Vaststelling van de begroting van de uitgaven en de ontvangsten van het Ministerie van Financiën (IXB) voor het jaar 2000

Nr. 26

BRIEF VAN DE MINISTER VAN FINANCIËN

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 8 maart 2000

1. Inleiding

In de brief d.d. 7 februari jongstleden verzocht de vaste commissie voor Financiën (zie bijlage) u om een reactie op het rapport «Het bancaire hypotheekbedrijf onder de loep». Ter beantwoording verwijs ik tevens naar de beantwoording van de kamervragen van de leden Van der Staaij en Van der Vlies (Aanhangsel Handelingen II, nr. 807, vergaderjaar 1999–2000) door de Staatssecretaris van VROM en ondergetekende, die u is toegezonden op 25 februari jongstleden.

2. Bevindingen DNB

Uit het onderzoek van De Nederlandsche Bank treedt een genuanceerd beeld naar voren van de situatie op de markt voor hypothecaire kredietverstrekking. De toename van de hypotheekverstrekking is het gevolg van een combinatie van een groot aantal factoren aan de vraag- en aanbodkant, zoals de gestegen koopkracht, het toegenomen aantal tweeverdieners, de gedaalde lange rente, de versoepeling van hypotheekvoorwaarden en een achterblijvend aanbod van woningen.

Belangwekkend is het oordeel van De Nederlandsche Bank dat hoewel de macro-economische kwetsbaarheid van de Nederlandse economie is toegenomen de soliditeit van het Nederlandse financiële bestel ook bij een eventuele omslag op de woningmarkt buiten kijf staat. Tegelijkertijd dienen naar het oordeel van De Nederlandsche Bank de ontwikkelingen op de huizen- en hypotheekmarkt blijvend nauwgezet gemonitord te worden. Daartoe wordt ten aanzien van het toezicht op de banken een follow-up beoogd: in overleg met de banken zal tot een aanscherping in het operationele toezicht op hypotheekverstrekking gekomen moeten worden. Daarbij gaat het in incidentele gevallen om het stellen van zwaardere eisen aan de administratieve organisatie en de bestuurlijke informatievoorziening.

Ter voorkoming van het eventueel lopen van risico's ten aanzien van de hypotheekverstrekking wordt voorts gedacht aan (i) het eventueel differentiëren van de toezichtseisen met name voor leningen met een zogenaamde hoge loan-to-value (LTV)-ratio, (ii) het onderzoeken van de wenselijkheid van een beperking van het maximale hypothecaire beslag op een object tot de marktwaarde van het pand ten tijde van de inschrijving, (iii) het in overleg met de sector uitbreiden van de reguliere rapportages aan De Nederlandsche Bank, (iv) het nader bezien van de invloed van taxaties op de hypotheekverstrekking en (v) het bestuderen van de gevolgen van indexering van executiewaarden aan de prijsontwikkeling in de markt.

In het onderzoek wordt verder aangegeven dat de hypotheekverstrekking in toenemende mate plaats vindt via intermediairs: in het kader van de Raad voor Financiële Toezichthouders (RFT) zouden afspraken moeten worden gemaakt met het oog op het bevorderen van een heldere en eenduidige informatieverstrekking aan hypotheekgevers. Verder verwelkomt De Nederlandsche Bank de bepalingen in de concept-Gedragscode Hypothecaire Financieringen die gericht zijn op een grotere transparantie van de hypotheekfinancieringsmarkt en op het voorkomen van excessieve marktontwikkelingen.

3. Vervolgstappen naar aanleiding van het onderzoek

Het onderzoek van DNB biedt naar mijn mening belangrijke inzichten in de markt voor hypothecaire kredietverstrekking. Zoals ook blijkt uit de beantwoording van de kamervragen biedt het rapport een onderbouwing van de tot dusver gevolgde beleidlijn, waarbij de transparantie van de markt voor hypothecaire kredietverlening voorop staat en het beleid meer in het bijzonder is gericht op het bevorderen van een goede en objectieve verschaffing van informatie bij het verstrekken van hypothecaire leningen. De door De Nederlandsche Bank voorgestane aanpak om de aandacht met name te richten op de meer risicovolle hypotheekverstrekking kan worden onderschreven. Mij staan in het vervolgtraject de volgende ijkpunten voor ogen:

- voor het beoordelen van concrete voorstellen van De Nederlandsche Bank, in het bijzonder de gedachte om het hypothecaire beslag op een object te beperken tot 100% van de marktwaarde, is het van belang dat huizenkopers voldoende financieringsmogelijkheden houden. Daarbij is het belangrijk dat, zoals ook bij de eerdere beantwoording van kamervragen is opgemerkt, het niet aan de overheid is om de keuze van de consument en de geldverstrekker te bepalen. Het is voorts van belang dat de consument kan rekenen op een goede en objectieve verschaffing van informatie ten einde een zorgvuldige keuze te kunnen maken;
- zoals ook benadrukt door De Nederlandsche Bank zal meer aandacht moeten worden gegeven aan de rol van intermediairs. Deze zal worden betrokken bij de tijdens de Tweede Kamer-behandeling van de wetsvoorstellen Wabb I en Wabb II toegezegde nota in 2000 over bemiddeling in financiële diensten¹
- het is van belang dat het onderwerp ook aan de aanbodzijde in een breder perspectief wordt geplaatst en dat ook gekeken wordt naar de overige aanbieders in de hypotheekmarkt, zoals verzekeringsmaatschappijen en bouw- en pensioenfondsen. In dit kader is ook van belang dat de Verzekeringkamer momenteel een onderzoek verricht naar hypotheekverstrekking door verzekeringsondernemingen. In dit onderzoek wordt de groei van de hypotheekportefeuille bij verzekeraars bezien en worden de voorzieningen onderzocht die verzekeraars hebben getroffen voor debiteuren in het kader van hypotheekverstrekking. Ook worden de acceptatienormen van verzekeraars in de

¹ Handelingen II, 1999–2000, p. 1849.

jaren negentig hierbij betrokken. De rapportage van het onderzoek wordt begin mei 2000 verwacht;

- tenslotte zal, zoals door mij toegezegd bij de Algemene Politieke Beschouwingen van eind september jongstleden, in de loop van dit jaar een brede notitie inzake de fiscale behandeling van het eigen huis verschijnen. Deze notitie zal tevens zicht bieden op vraagstukken die verband houden met de financieringslasten.

Zoals gebruikelijk zal ik, over deze vervolgstappen en het nadere onderzoek, intensief contact onderhouden met De Nederlandsche Bank en de Verzekeringkamer. Wanneer daartoe aanleiding is, zal ik u hierover opnieuw informeren.

De Minister van Financiën,
G. Zalm

Aan de Minister van Financiën

's-Gravenhage, 7 februari 2000

Namens de vaste commissie voor Financiën bevestig ik de goede ontvangst van uw brief d.d. 21 januari 2000, met als bijlage het rapport van De Nederlandsche Bank «Het bancaire hypotheekbedrijf onder de loep».

De commissie hecht eraan zo spoedig als mogelijk uw reactie op dit rapport te vernemen.

De griffier van de vaste commissie voor Financiën,
Janssen