

Vergaderjaar 2013–2014

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 124

BRIEF VAN DE MINISTR VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 2 juli 2014

Met deze brief over maatwerk bij hypotheekverstrekking geef ik invulling aan verschillende toezeggingen die zijn gedaan tijdens de begrotingsbehandeling en het algemeen overleg van 11 juni 2014, onder meer ten aanzien van hypotheekverstrekking aan tweeverdieners, flexwerkers en zzp-ers en de ruimte in de normen voor energiebesparende maatregelen, studieschulden en restschulden. Het doel van deze brief, die ik mede namens de Minister van Financiën stuur, is te tonen welke mogelijkheden er zijn voor maatwerk in de hypothecaire kredietverlening en inzicht te geven in de wijze waarop die mogelijkheden in de praktijk worden gebruikt.

Verder biedt deze brief een reactie op de motie Verhoeven en Knops om te onderzoeken of het mogelijk is om ook binnen de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) voor mensen met een variabel inkomen meer mogelijkheden te scheppen voor maatwerk zonder dat de risico's voor het Rijk toenemen (kamerstuk 33 750-XVIII, nr. 19). Ook geef ik, mede namens de Minister van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, invulling aan de toezegging in de brief van 17 juni 2013 over Hypotheekverstrekking aan zzp-ers, om in te gaan op de positie van flexwerkers en zzp-ers op de woningmarkt (Kamerstuk 32 847, nr. 75).

In de bijlage¹ bij deze brief wordt uitgebreid ingegaan op de mogelijkheden die het wetgevende kader biedt voor maatwerk en op de manier waarop de geldgevers dat in de praktijk toepassen. Dat wetgevende kader voor de hypothecaire hypotheekverstrekking bestaat sinds 1 januari 2013 uit een ministeriële regeling en de daarin opgenomen toegestane afwijkingen.

Uit het in de bijlage² opgenomen overzicht van maatwerk bij hypotheekverstrekking concludeer ik het volgende.

¹ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

² Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

Zowel het kabinet als de kredietverstrekkers zijn van mening dat de hypotheekregels voldoende ruimte bieden voor het kunnen leveren van maatwerk, ook als het gaat om het kunnen verstrekken van krediet aan zzp-ers of mensen zonder een vaste arbeidsovereenkomst.³ De aanbieders van hypothecair krediet beschouwen de bestaande ruimte als een maximum en kunnen zelf bepalen of zij gebruik willen maken van de toegestane afwijkingen.

Het maatwerk ligt op een lager niveau dan enkele jaren gelden. Hiervoor zijn verschillende verklaringen mogelijk. Dat heeft ten eerste te maken met het in het verleden gevoerde beleid vanuit de wetgever en de toezichthouder om de mogelijkheden voor het ruimhartig gebruik maken van de uitzonderingen in te perken. De transitie van zelfregulering en comply-or-explain in de Gedragscode Hypothecaire Financieringen naar nauwer omschreven toegestane afwijkingen in de ministeriële regeling ligt in het verlengde van dat beleid. Naast een inperking is er ten tweede op onderdelen ook sprake geweest van een verruiming van de normen. Door die verruiming als toegestane afwijkingen op te nemen in de regeling is de behoefte aan explain afgenomen. Ten derde heeft de bewuste inperking van enkele jaren geleden aanvankelijk geleid tot een zekere verstarring van de werkwijze van aanbieders en adviseurs bij hypotheekverstrekking en tot een zekere voorzichtigheid bij het toepassen van explains. Een aanvullende verklaring kan zijn dat sinds het uitbreken van de kredietcrisis de risico-attitude van sommige kredietverstrekkers is veranderd (ook met oog op de eigen balans) en dat vanuit interne overwegingen de kredietverstrekking is beperkt.

Om te voorkomen dat voorzichtigheid ingegeven door onzekerheid over het terecht toepassen van de explains tot een te grote terughoudendheid leidt, wijzen het Rijk en de Autoriteit Financiële Markten (AFM) er sinds ten minste twee jaar regelmatig op dat gebruik mag worden gemaakt van maatwerk en explains. Ook benadrukt de AFM reeds enkele jaren dat als normen een belemmering vormen om verantwoord krediet te verstrekken zij graag daarover in gesprek gaat. De kredietverstrekkers geven aan dat ook zij willen werken aan het benutten van de ruimte om verantwoord krediet te verlenen. Het is in de eerste plaats aan de kredietverstrekkers zelf om dit op te pakken.

De AFM en de Rijksoverheid ondersteunen dat proces, onder meer met het stimuleren van periodiek overleg over de normen dat al enkele jaren mede op initiatief van de sector plaatsvindt. Eind 2013 is tijdens zo'n overleg afgesproken dat, indien gewenst, vaker overleg zal plaatsvinden tussen de sector en de AFM waarbij praktijkvoorbeelden open kunnen worden besproken. De sector is op weg om een nieuw evenwicht te vinden voor de toepassing van explains. In dat nieuwe evenwicht zullen de kredietverstrekkers ruimte hebben om eigen afwegingen te maken en zal de toezichthouder in de onderbouwing kunnen vertrouwen op een verantwoorde verstrekking.

Het kabinet hanteert geen doelstellingen wat betreft het aandeel van maatwerk in de hypotheekverstrekking. Daar waar maatwerk gewenst, passend en verantwoord is kunnen kredietverstrekkers het toepassen. Verantwoorde verstrekking staat voorop.

Voor het kunnen leveren van maatwerk is het van groot belang dat de sector op de hoogte is van de mogelijkheden voor maatwerk. De brancheverenigingen kunnen daarbij een ondersteunende rol spelen. Met

³ Brief over uitkomsten periodiek overleg tussen Rijk, AFM en NVB, 21 april 2014 (Kamerstuk 32 847 Nr. 113).

deze brief wordt ook een bijdrage geleverd aan het verstrekken van informatie over de mogelijkheden voor maatwerk. Mijn indruk is dat de kredietverstrekkers doorgaans goed op de hoogte zijn van de wettelijke mogelijkheden. Tenslotte is het van belang dat de regels helder en eenduidig zijn. Het kabinet overlegt regelmatig met diverse betrokken partijen in de eigen woningsector om te bezien of eventuele verduidelijkingen nodig zijn. Verder kan het periodiek overleg tussen de toezichthouder en de kredietverstrekkers over het toepassen van maatwerk in de praktijk (het kabinet is daarbij toehoorder) bijdragen aan deze helderheid en het wegnemen van terughoudendheid waar dat niet nodig is.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok