

Vergaderjaar 2016–2017

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 286

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 13 december 2016

Mede namens de Minister van Financiën stuur ik u naar aanleiding van uw verzoek van 5 december een schriftelijke reactie op de e-mail die de Commissie Wonen en Rijksdienst heeft ontvangen van de Hypotheekshop, over het standpunt van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) inzake het toetsmoment verantwoorde kredietverlening.

Naar aanleiding van wijzigingen die voortvloeien uit de Mortgage Credit Directive (MCD) hebben er enkele wijzigingen plaatsgevonden in het hypotheekverstrekkingproces. Dit houdt onder andere in dat consumenten een bindend aanbod dienen te ontvangen en dat het voorlopig offertemoment is komen te vervallen.

De AFM is van oordeel dat met de introductie van het bindend aanbod een uniform moment is ontstaan waarop toetsing van de hypotheekaanvraag op wet- en regelgeving moet plaatsvinden. De geldverstrekker is immers gebonden aan dit aanbod en dient er voor te zorgen dat er alleen verantwoorde kredieten worden verstrekt en daarmee overkreditering wordt voorkomen. Dit betekent dat het bindend aanbod moet voldoen aan de dan geldende loan-to-income (LTI) en loan-to-value (LTV) normen.

De gewijzigde regelgeving naar aanleiding van de MCD heeft tot gevolg dat aanbieders hun hypotheekverstrekkingproces opnieuw hebben ingericht. In de praktijk blijken veel verstrekkers te toetsen op basis van de normen die gelden op het moment dat de hypotheek wordt aangevraagd, in plaats van het moment dat de hypotheekverstrekker het bindend aanbod doet. Het is mogelijk dat consumenten die dit jaar een hypotheekaanvraag hebben ingediend pas na 1 januari 2017 een bindend aanbod ontvangen, en op de basis van de regels voor verantwoorde kredietverlening dus getoetst zouden moeten worden aan de normen die dan gelden. Het kan in dat geval voor komen dat consumenten die binnen de in 2016 geldende normen maximaal willen lenen, per 1 januari 2017 de financiering van de hypotheek net niet meer rond krijgen.

Ik vind het belangrijk dat consumenten niet in de problemen worden gebracht door de overgang naar de nieuwe werkwijze. De AFM en de sector delen dit standpunt. Vandaar dat de AFM en de sector, waaronder het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW), samen hebben gekeken hoe op een voor de consument verantwoorde en voor de sector praktisch uitvoerbare manier kan worden omgegaan met knellende situaties van consumenten als gevolg van de overgang.

Voor hypotheekaanvragen die zijn ingediend voor 1 januari 2017 waarbij de kredietwaardigheidstoets ten behoeve van het bindend aanbod uiterlijk 1 februari 2017 plaatsvindt, mag met de hypotheeknormen van 2016 worden gerekend. De AFM zal hier in haar toezicht rekening mee houden. Een aanvraag dient wel betrekking te hebben op een specifieke onderpand. Hierbij geldt de randvoorwaarde dat de hypotheekaanbieder bij het verstrekken van het bindend aanbod controleert in hoeverre de aanvrager en het adres van de woning hetzelfde zijn als in de aanvraag, om te voorkomen dat aanvragen worden ingediend om in 2017 een hypotheek op basis van normen uit 2016 te krijgen. Overigens bestaat er altijd de mogelijkheid om een explain toe te passen, waarmee gemotiveerd afgeweken kan worden van de normen.

Met de duidelijkheid die volgt uit de overeengekomen lijn tussen AFM en de sector ga ik ervan uit consumenten die in een knellende situatie dreigen te belanden niet de dupe worden van de wijziging van de systematiek.

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