

Vergaderjaar 2012–2013

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 32

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal
Den Haag, 11 oktober 2012

Hierbij ontvangt u mede namens de minister van Financiën een reactie op de motie van de leden Monasch en Lucassen die de regering verzoekt om al het nodige te doen om het banken mogelijk te maken om de hypothecaire leennormen van het Nibud te hanteren zonder dat er onduidelijkheid in de markt ontstaat doordat de AFM aanleiding ziet om handhavend op te treden (Kamerstuk 32 847, nr. 20).

Tot nu toe leggen de aanbieders van hypothecair krediet zelf de inkomenscriteria vast die ten grondslag liggen aan de beoordeling van een hypothecaire kredietaanvraag. Deze criteria worden gehanteerd om de maximale hoogte van hypothecair krediet ten opzichte van het inkomen vast te stellen. Dit (mede) ter invulling van de open norm voor verantwoorde kredietverstrekking (artikel 4:34 van de Wet op het financieel toezicht). Hierbij worden de leennormen van het Nibud als uitgangspunt genomen. Deze normen worden opgesteld voor de Nationale Hypotheek Garantie (NHG), in opdracht van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) en jaarlijks goedgekeurd door de minister van BZK.¹ Voor de overige hypotheekverstrekking zijn de normen opgenomen in de (zelfregulerende) Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF). De door het Nibud opgestelde leennormen vormen daarmee het uitgangspunt voor de gehele hypotheekmarkt. De AFM ziet vanuit haar toezichthoudende rol toe op de naleving van de open norm en heeft daarbij een eigen verantwoordelijkheid. Deze constructie kan leiden tot onduidelijkheid, zoals eind vorig jaar bleek toen de AFM middels een brief richting de sector aangaf niet op voorhand in te stemmen met een verruiming van de leencapaciteit voor tweeverdieners die is opgenomen in de leennormen voor 2012.² Bij onduidelijkheid zijn de sector en de consument niet gebaat. Samen met de minister van Financiën ben ik daarom van mening dat er duidelijkheid over de inkomenscriteria voor de gehele hypotheekmarkt moet worden geboden.

¹ Na afstemming met de minister van Financiën vanwege de achtervangfunctie van het Rijk voor NHG.

² <http://www.afm.nl/nl/nieuws/2012/jan/verruiming-leencapaciteit-tweeverdieners.aspx>.

Om onduidelijkheid in de toekomst te voorkomen en recht te doen aan het feit dat de leennormen van het Nibud inmiddels gelden voor de gehele

hypotheekmarkt, zal een tweetal maatregelen worden genomen. In de eerste plaats zal de minister van Financiën de door een onafhankelijk instituut op te stellen inkomenscriteria wettelijk vastleggen en daarmee een deel van de huidige open norm voor verantwoorde kredietverstrekking invullen. Hiertoe zal in het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft (Bgfo) bepaald worden dat een aanbieder van hypothecair krediet de bij ministeriële regeling vastgestelde inkomenscriteria toepast bij de beoordeling van een aanvraag voor hypothecair krediet.

In de tweede plaats zal het Rijk de rol van opdrachtgever voor het opstellen van de inkomenscriteria overnemen van het WEW. Dit omdat het Rijk, door het wettelijk vastleggen van de inkomenscriteria, de uiteindelijke verantwoordelijkheid krijgt voor het vaststellen en het waarborgen van de kwaliteit van de inkomenscriteria. Bij de invulling van de rol van opdrachtgever zal het Rijk er op toezien dat de inkomenscriteria in onafhankelijkheid worden opgesteld, met inachtneming van bepaalde procesmatige waarborgen. In de praktijk betekent dit dat het ministerie van BZK, in samenwerking met het ministerie van Financiën, jaarlijks een opdracht verstrekt aan een onafhankelijk instituut om een advies op te stellen voor de inkomenscriteria. Daarbij zal worden gewaarborgd dat het onafhankelijk instituut de verschillende stakeholders, waaronder het WEW, de Autoriteit Financiële Markten, de Nederlandsche Bank en het Contactorgaan hypothecair financiers, consulteert, zodat recht wordt gedaan aan ieders verantwoordelijkheid. Het advies zal vervolgens ter goedkeuring worden voorgelegd aan de ministers van BZK en Financiën. Er wordt naar gestreefd om het Bgfo en het opdrachtgeverschap per 1 januari 2013 te wijzigen.

Door het wijzigen van het opdrachtgeverschap en de invulling van de open norm zal duidelijkheid worden geschapen over de inkomenscriteria die voor de gehele hypotheekmarkt zullen gelden.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
J. W. E. Spies