

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

### 1419

Vragen van het lid **Blanksma-van den Heuvel** (CDA) aan de minister van Financiën over *de reactie van de AFM op de vernieuwde hypothecaire gedragsregels* (ingezonden 10 januari 2012).

Antwoord van minister **De Jager** (Financiën), mede namens de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (ontvangen 6 februari 2012).

#### Vraag 1

Bent u bekend met het bericht «Verruiming leencapaciteit voor tweeverdieners niet altijd verantwoord»?<sup>1</sup>

#### Antwoord 1

Ja.

#### Vraag 2 en 3

Waarom is de Autoriteit Financiële Markten (AFM) van mening dat de verruiming van de leencapaciteit voor tweeverdieners onwenselijk is, in tegenstelling tot de afspraken die hierover zijn gemaakt in de Gedragscode Hypothecaire Financieringen die juist per 1 januari 2012 is ingegaan? Op welke feiten is deze koerswijziging van de AFM gebaseerd?

#### Antwoord 2 en 3

De AFM heeft aangegeven dat met de systematiek waaronder de maximale leencapaciteit wordt berekend, zoals vastgelegd in de aangescherpte Gedragscode Hypothecaire Financieringen, verantwoord krediet kan worden verstrekt. Bij de recent aangepaste berekeningswijze van het Nibud, die de AFM beschouwt als een aanpassing van de systematiek, geldt naar het oordeel van de AFM dat in het bijzonder voor tweeverdieners met een totaal inkomen tussen € 30 000 en € 40 000 niet op voorhand kan worden aangegeven dat de verruiming van de leencapaciteit als verantwoorde kredietverstrekking wordt gezien.

De AFM geeft aan dat tweeverdieners met een inkomen tussen ongeveer € 30 000 en € 40 000 al een kleinere buffer hebben dan andere inkomensgroepen, in het bijzonder wanneer het een gezin met kinderen betreft. De AFM stelt dat als de verruiming wordt doorgevoerd deze buffer afneemt. In het licht van de huidige economische omstandigheden is de AFM van oordeel

<sup>1</sup> Website AFM, d.d. 3 januari 2012.

dat een dergelijke verruiming van de financieringsruimte van gezinnen niet op voorhand als verantwoorde kredietverlening kan worden gezien.

Vraag 4

Wat is uw mening over deze koerswijziging van de AFM?

Antwoord 4

In de Wet op het financieel toezicht (Wft) is thans een open norm voor verantwoorde kredietverstrekking geformuleerd. Daarnaast is in lagere regelgeving vastgelegd dat de sector deze open norm invult middels zelfregulering (in de huidige praktijk is dat de Gedragscode Hypothecaire Financieringen, de GHF). Door de Minister van Financiën en de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is aangegeven dat zij zowel de GHF als de regels voor de NHG zien als een invulling van de open norm voor verantwoorde kredietverstrekking. De AFM ziet vanuit haar toezichhoudende rol toe op de naleving van de open norm. Daarbij heeft de AFM een eigen verantwoordelijkheid. Deze constructie kan leiden tot onduidelijkheid, zoals thans is gebeurd middels de brief die de AFM heeft verstuurd over de Nibud normen. Deze onduidelijkheid is ongewenst. Ik zal maatregelen treffen om dit in de toekomst te voorkomen. Hiertoe zal ik het proces rondom het opstellen van en de goedkeuring van de leennormen van het Nibud anders vormgeven, in nauwe samenwerking met mijn collega van BZK. Hierbij vind ik het van belang dat de visie van de AFM en DNB structureel wordt meegenomen. Indien nodig zal ik wettelijke maatregelen treffen, waarbij ik dan ook zal bezien of het nodig is om andere elementen die betrekking hebben op het tegengaan van overkreditering vast te leggen.

Vraag 5 en 6

Wat is het effect voor de groep van tweeverdieners die één tot anderhalf keer modaal verdienen?

Wat is het effect voor starters op de huizenmarkt? In hoeverre komen zij nog wel in aanmerking voor een huis?

Antwoord 5 en 6

Er is geen sprake van een verandering in de leensystematiek. De leencapaciteit van een consument wordt al jarenlang bepaald door het financieringslastpercentage (het percentage van het inkomen dat gebruikt mag worden voor woonlasten) van het hoogste inkomen van de tweeverdieners toe te passen op het verzamelinkomen van de beide inkomens.

In algemene zin kan worden gesteld dat tweeverdieners wat minder kunnen lenen dan in 2011. Er is sprake van een verkrapping, die is ingeprijsd in de normen door het Nibud, vanwege de toenemende overige uitgaven voor levensonderhoud. Hiertegenover staat wel dat een hypotheek ook afhankelijk is van de individuele situatie van de huishoudens, de hypotheek(vorm) en de hoogte van de rente. Verder kan er meer worden geleend dan de norm voorschrijft, dit kan door gebruik te maken van één van de, in de Gedragscode Hypothecaire Financieringen opgenomen, uitzonderingsmogelijkheden.

Vraag 7

Hoe verhoudt deze koerswijziging van de AFM – die volgens het bericht op de website is afgestemd met de Nederlandsche Bank (DNB) – zich tot de oproep van DNB enige dagen daarvoor dat starters zich juist op de huizenmarkt zouden moeten begeven omdat de huizen nu beter betaalbaar zijn?<sup>2</sup>

Antwoord 7

Het artikel van DNB heeft betrekking op de prijzen op de huizenmarkt. Prijsdalingen verlagen de financieringslasten van een woningaankoop en bieden kansen voor starters. Dit laat onverlet dat diezelfde starters een verantwoorde hypotheek geadviseerd moeten krijgen.

<sup>2</sup> Website DNB «Koopwoning starters beter betaalbaar», d.d. 29 december 2011.