

Ministerie van Financiën

> Retouradres Postbus 20201 2500 EE Den Haag

Nederlandse Vereniging van Banken
T.a.v. dhr. Chris Buijink
Postbus 7400
1007JK Amsterdam

Directie Financiële Markten

Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 20201
2500 EE Den Haag
www.rijksoverheid.nl

Ons kenmerk

2016-0000133891

Uw brief (kenmerk)

Datum 5 september 2016
Betreft Reactie op brief NVB over beleggingspanden

Geachte heer Buijink,

In uw brief van 24 juni vraagt u aandacht voor de gevolgen van de implementatie van de Mortgage Credit Directive (MCD) voor particuliere beleggers. U geeft aan dat de implementatie van de richtlijn als gevolg heeft dat de hypotheekregels die bedoeld zijn om consumenten te beschermen nu ook van toepassing zijn op sommige beleggers die een woning kopen om huurinkomsten te genereren (buy-to-let hypotheke).

In uw brief wordt gesteld dat de regels die gelden voor eigen woning financieringen niet goed zijn toe te passen op kredieten voor beleggers en dat het onderscheid tussen consumenten en professionele beleggers niet goed te maken is. Dit onderscheid tussen consumenten en professionele beleggers zou in de praktijk lastig zijn omdat beleggers om fiscale redenen er vaak voor kiezen om een (niet-eigen) woning in box 3 in aanmerking te nemen. Door deze onduidelijkheid ontstaat er volgens u onzekerheid over een vastgoedportefeuille ter waarde van minimaal 10 miljard euro. U verzoekt tot slot om drie maanden na de inwerkingtreding van de implementatiewet de effecten van de implementatie van de nieuwe regels te evalueren.

Over dit onderwerp zijn reeds enige tijd gesprekken gevoerd tussen de NVB en het Ministerie van Financiën, het Ministerie van BZK en de AFM. Ik zal in deze brief uiteenzetten hoe ik tegen de door u geschetste problematiek aankijk en wat de huidige stand van zaken is. Zoals ook in deze gesprekken is toegelicht, blijft het aanbieden van buy-to let hypotheke mogelijk. Een afschrift van deze brief, die ik mede namens Minister Blok aan u stuur, zal ook aan de Tweede Kamer worden gestuurd.

De implementatie van de MCD heeft als gevolg dat consumenten die een hypothecair krediet afsluiten ten behoeve van de financiering van een woning, ongeacht door wie die woning bewoond zal gaan worden, beschermd worden. Dit houdt in dat kredietverstrekkers die een hypothecair krediet aanbieden aan consumenten die beleggen in voor bewoning bestemd onroerend goed, zich aan de bepalingen betreffende consumentenbescherming moeten houden.

Zoals u noemt in uw brief biedt de richtlijn de mogelijkheid om zogenoemde buy-to-let hypotheek uit te zonderen van de richtlijn, mits er een apart passend nationaal raamwerk wordt opgezet. Het Verenigd Koninkrijk (VK) heeft bijvoorbeeld van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Het VK heeft alleen voor consumenten die door onvoorziene omstandigheden een woning gaan verhuren, bijvoorbeeld als gevolg van het niet kunnen verkopen van een tweede woning of door erven van een woning, een nationaal raamwerk opgesteld zodat deze consumenten wel beschermd worden, maar niet alle MCD verplichtingen van toepassing zijn.

Dit aparte raamwerk is nadrukkelijk niet van toepassing op de hypotheekverstrekking aan investeerders omdat zij volgens het VK doorgaans handelen uit bedrijfsactiviteit. Deze groep professionele beleggers groep valt, net als in Nederland, buiten de reikwijdte van de MCD.

Voorop staat dat consumenten beschermd dienen te worden, ongeacht of ze een hypothecair krediet afsluiten voor hun eigen woning of voor die van een ander. Dat is mijn opvatting, maar ook die van de Europese regelgever, die dit in de MCD dwingend voorschrijft. De regelgeving brengt evenwel niet mee dat banken te allen tijde ook hun particuliere beleggers als consument zouden moeten aanmerken, vanwege het enkele feit dat zij het vastgoed fiscaal in box 3 in aanmerking nemen. Of een particuliere belegger consument is of niet hangt af van de individuele omstandigheden van het geval. In veel gevallen zal dit eenvoudig vast te stellen zijn, maar er zijn gevallen denkbaar waarbij dit nader onderzoek vergt. Het is aan de kredietverstrekker om beleid op te stellen om hier invulling aan te geven.

Om de banken bij deze afweging te helpen, heeft de AFM, naar aanleiding van de overleggen met de NVB, heldere indicatoren opgesteld aan de hand waarvan kredietverstrekkers in concrete gevallen kunnen bepalen of zij met een consument of een professionele belegger te maken hebben. De NVB heeft aan de AFM laten weten dat zij geen op- of aanmerkingen van de banken hebben ontvangen op deze indicatoren. Ik ga er dan ook vanuit dat de indicatoren de banken in de praktijk voldoende duidelijkheid bieden.

Een evaluatie van de nieuwe regels na drie maanden, zoals de NVB voorstelt, acht ik dan ook niet zinvol. Wanneer echter blijkt dat de kredietverstrekkers, ook met toepassing van de recent door de AFM opgestelde indicatoren, op grote schaal problemen ervaren bij de toepassing van de nieuwe regels, dan sta ik er uiteraard voor open om hier nogmaals naar te kijken.

Hoogachtend,

De Minister van Financiën

J.R.V.A. Dijsselbloem