

# Ministerie van Financiën

> Retouradres Postbus 20201 2500 EE Den Haag

Aan de voorzitter van de Tweede Kamer der Staten Generaal  
Postbus 20018  
2500 DE Den Haag

## Directie Financiële Markten

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

## Ons kenmerk

FM/2009/0923 M

## Uw brief (kenmerk)

## Bijlagen

Datum 23 april 2009  
Betreft Hypotheken

Geachte Voorzitter,

Op verzoek van Uw Kamer doe ik u hierbij, mede namens de minister voor Wonen, Wijken en Integratie, een brief toekomen over de recente berichtgeving in de media over hypotheken. Eerst wordt ingegaan op de uitspraken van de voorzitter van de Autoriteit Financiële Markten (AFM), de heer Hoogervorst, van 21 april jongstleden over de tophypotheken. Deze uitlatingen kunnen worden geplaatst in het kader van voorkoming overkreditering en het toezicht op de open norm voor kredietverstrekking in de Wet op het financieel toezicht (Wft). De doelstelling en denkriching van de AFM worden onderschreven maar uiteraard moet er ook oog zijn voor de effecten op de woningmarkt. In het verlengde van de discussie over tophypotheken wordt daarna aandacht besteed aan de positie van starters op de woningmarkt. Tot slot wordt kort ingegaan op de door de leden Irrgang (SP) en Sap (Groenlinks) gestelde Kamervragen over de hypotheken van DSB Bank.

### 1. Voorstellen AFM over tophypotheken

Tijdens de presentatie van het jaarverslag van de AFM en de televisie-uitzending van het programma Pauw & Witteman heeft de heer Hoogervorst een aantal voorstellen gedaan voor aanpassing van het toezichtkader op hypotheekverstrekking.

De hoofdlijnen van deze voorstellen van de AFM zijn als volgt:

- De AFM vindt dat de maximale hypotheek niet alleen gekoppeld moet worden aan het inkomen, maar ook aan de waarde van het huis. Een hypotheek zou niet hoger mogen zijn dan de aankoopwaarde van de woning.
- De AFM wil verder het aantal gevallen beperken waarin hypotheekverstrekkers leningen geven die hoger zijn dan de norm, die in de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF) staat (in de regel 4,5 tot 5 keer het jaarinkomen). Hypotheekverstrekkers kunnen bij specifieke omstandigheden deze zogeheten GHF-norm overschrijden. De AFM wil de uitzonderingsmogelijkheden aanscherpen.

De sector heeft voor hypotheekverstrekking deze GHF-code opgesteld, ter invulling van de open norm voor verantwoorde kredietverlening, die is vastgelegd in artikel

4:34 van de Wet op het financieel toezicht. De AFM houdt toezicht op de wijze waarop de sector invulling geeft aan deze norm.

Directie Financiële Markten

Ons kenmerk  
FM/2008/0923 M

Het huidige voorstel van de AFM zou een aanscherping van het toezichtbeleid betekenen. In de regel komt dit beleid tot stand in nauw contact met het ministerie van Financiën, De Nederlandsche Bank en de sector. De AFM is voornemens om in mei het voorstel te concretiseren en nader te onderbouwen met onderzoek. Het ministerie van Financiën zal in samenspraak met de ministers voor WWI en EZ het voorstel van de AFM bestuderen en hierbij letten op de maatschappelijke en economische gevolgen, en in het bijzonder op het voorkomen van ongewenste gevolgen voor de woningmarkt (zoals startersproblematiek, belemmering doorstroming en stagnatie in de woningbouw). Zoals de voorzitter van de AFM ook al meldde liggen in de huidige economische omstandigheden abrupte maatregelen niet voor de hand.

## 2. Positie van starters op de huizenmarkt

Op 8 april 2009 is een brief naar de Tweede kamer verzonden over Koopstarters.<sup>1</sup> In deze brief zijn cijfers opgenomen met betrekking tot koopstarters, die uit het onderzoek WoON (2006) komen. Pas in 2007 is de Wet op het financieel toezicht in werking getreden, dus mogelijke invloed hiervan is nog niet zichtbaar in deze cijfers.

In de brief staat genoemd dat de gemiddelde loan-to-value<sup>2</sup> in 2006 op 113% voor koopstarters ligt en dat 68% van de koopstarters een loan-to-value van meer dan 100% hebben. Overigens zegt loan-to-value niet alles: het zegt niet alles over de daadwerkelijke uitstaande schuld (de cijfers hebben betrekking op het geleende bedrag op het moment van afsluiten en houden geen rekening met aflossingen en met mogelijke onderbenutting van het krediet en een eventuele waardestijging in geval van een woningverbetering) en het zegt niets over ander vermogen van de huiseigenaren zoals spaartegoeden. In de brief staat ook vermeld dat de gemiddelde loan-to-income<sup>3</sup> voor koopstarters 4,0 is in 2006. Daarnaast heeft 20% van de koopstarters een loan-to-income van meer dan 5,0. Tot slot financiert ongeveer de helft (45%) van de koopstarters de aankoop met een lening onder de Nationale Hypotheekgarantie (NHG).

Voor overige cijfers en maatregelen voor koopstarters verwijs ik u naar de brief over koopstarters.

Op dit moment is nog onduidelijk hoe de voorstellen van de AFM er precies zullen uitzien. Er kan dus ook niet concreet worden aangegeven welke consequenties dit voor starters op de woningmarkt zal hebben. Wel is duidelijk dat met name aanscherping van de loan-to-value de koopstarters direct raakt. Koopstarters zullen de kosten – koper uit eigen middelen moeten financieren. In de huidige conjunctuur op de woningmarkt kan dit negatieve gevolgen hebben. Als de vraag van starters afneemt dan zal het aantal transacties verder afnemen. Dit kan ook verder doorwerken in andere segmenten van de woningmarkt.

Daarom zal altijd een zorgvuldige afweging moeten worden gemaakt van de effecten op de positie van starters op de woningmarkt enerzijds en de doelstelling om overkreditering te voorkomen anderzijds.

<sup>1</sup> Kamerstukken TK 2008-09, 27 562 en 31 371, nr. 24.

<sup>2</sup> De verhouding tussen lening en woningwaarde (loan to value).

<sup>3</sup> De verhouding tussen lening en inkomen (loan-to-income).

### 3. Hypotheken van DSB Bank

In een uitzending van Radar d.d. 13 april 2009 werd casuïstiek besproken van personen die exorbitante hypotheeklasten hebben, vanwege hypotheken tot wel 200% van de executiewaarde. Oorzaak hiervan is veelal het opnemen in het hypotheekproduct van een lening voor een levensverzekering (koopsom). De DSB Bank heeft in reactie hierop in de uitzending aangegeven dat zij inmiddels is gestopt met deze vorm van hypotheekverstrekking en de komende zes weken tot een oplossing probeert te komen met de gedupeerden (Stichting Hypotheekleed).

Over toezicht op hypotheekverstrekking (door DSB Bank) zijn kort voor deze uitzending schriftelijke vragen gesteld door de leden Irrgang en Jansen (SP). De antwoorden zijn reeds naar U toegestuurd.

In die beantwoording is aangegeven dat de AFM een onderzoek is gestart naar de hypotheekverstrekking door DSB Bank. De AFM houdt toezicht op de open norm voor verantwoorde kredietverstrekking, zoals die is vastgelegd in de Wet op het financieel toezicht. De AFM kan op grond hiervan concluderen dat er door de DSB Bank niet voldaan is aan haar zorgplicht richting cliënten en sanctioneren. Daarnaast kan de Nederlandse Mededingingsautoriteit (NMa) optreden, indien blijkt dat DSB Bank misbruik heeft gemaakt van een economische machtspositie. De NMa is bekend met de signalen.

Een extra punt hierbij is de provisie op dergelijke (levens)verzekeringen. In de uitzending werden cijfers genoemd van 80 tot 85 % provisie voor de verkoop van een verzekering. Nieuwe provisieregels gelden per 1 januari 2009 voor hypotheken en complexe producten. Op grond hiervan dient de provisie in verband met hypotheken vooraf transparant te worden gemaakt aan de klant. Verder moet deze provisie voldoen aan een inhoudelijke norm (*inducement*-norm). De provisie mag op grond daarvan niet te hoog zijn. De AFM houdt toezicht op deze nieuwe regels. Gegarandeerde winstuitkering is ook een provisie volgens deze regels, want binnen de provisieregelgeving worden alle betalingen van een aanbieder aan een tussenpersoon geregeld. Daarbij maakt de naam die op een dergelijke betaling wordt geplakt niet uit.

Momenteel is er een discussie gaande over de reikwijdte van de provisieregels. Een belangrijk punt daarbij is of deze regels van toepassing moeten worden op niet-complexe financiële producten zoals woonlastbeschermers en overlijdensrisico- en uitvaartverzekeringen. Het ministerie van Financiën en de AFM hebben nadrukkelijk oog voor de huidige ontwikkelingen van provisies op dit soort producten. Daarom zal de reikwijdte van deze regels uiterlijk begin volgend jaar worden geëvalueerd, zoals ook door de minister van Financiën aangegeven tijdens het debat met de Tweede Kamer op 6 november 2008.

Hoogachtend,

De staatsecretaris van Financiën  
Jan Kees de Jager