

2070827700

Vragen van de leden Vos, Depla en Tang (allen PvdA) aan de ministers van Financiën en voor Wonen, Wijken en Integratie over het onderzoek van NHP 'Subprimecrisis in Nederland'. (Ingezonden 19 augustus 2008)

1

Bent u bekend met het onderzoek van de Nationale Hypotheekpas over een subprimecrisis in Nederland? 1)

Ja.

2

Deelt u de conclusie van de onderzoekers dat door ruimhartige verstrekking van hypotheekleningen en het aflopen van de rentevaste periodes duizenden gezinnen in de problemen kunnen raken vanaf 2009?

Laat ik voorop stellen dat het mij zorgen baart indien mensen in de financiële problemen terecht komen.

Het is in het algemeen mogelijk dat huiseigenaren na het aflopen van een rentevastperiode te maken krijgen met een hogere rente en daarmee met hogere rentelasten. Daar staat tegenover dat in de meeste gevallen er ook sprake zal zijn van inkomensstijging waardoor de stijgende rentelasten (tenminste deels) kunnen worden opgevangen. Ik merk op dat in het onderzoek van de Nationale Hypotheekpas geen rekening is gehouden met een inkomensstijging omdat er wordt uitgegaan van gelijke inkomens tussen 2003 en nu. Verder is het zo dat voor huishoudens die een spaarhypotheek hebben afgesloten het effect van de hogere rente (deels) gecompenseerd wordt door een lagere spaarpremie. Als er sprake is van een spaarhypotheek dan heeft een rentestijging veel minder effect op de netto hypotheeklasten, omdat de hogere te betalen rente wordt gecompenseerd door een lagere inleg op het spaartegoed.

Uit de ons bekende gegevens zijn echter geen aanwijzingen te vinden dat dergelijk grote groepen huiseigenaren (60.000 – 160.000 huishoudens) dermate hoge loan-to-income (LTI) verhoudingen hebben zoals die in het onderzoek van Nationale Hypotheekpas staan vermeld. Het genoemde onderzoek rept over leningen die negen maal het inkomen bedragen. Deze hoge LTI zou vooral in de periode 2003-2005 voorkomen toen de rente op een zeer laag niveau stond. Het onderzoek stelt verder dat veel hypotheekleningen uit die periode voor zes jaar werden vastgezet. Bij het aflopen van die rentevastperiode worden deze huiseigenaren geconfronteerd met hogere hypotheeklasten door de hogere, huidige rente. Volgens het onderzoek zou uit steekproeven blijken dat in 12 tot 28% van de

hypotheekleningen sprake zou zijn van de extreem hoge LTI. Bij het moment van renteherziening zouden dan jaarlijks 60.000 tot 160.000 huishoudens in betalingsproblemen kunnen komen.

Precieze gegevens van geldgevers over hypotheekverstrekking zijn niet voorhanden. Hoewel het beleid van banken destijds niet gericht was op het verstrekken van 9 maal het inkomen, kwam ruime hypotheekverstrekking voor, al is niet duidelijk in welke mate en met welke frequentie. De praktijk van ruime verstrekking was mede aanleiding voor de aanscherping van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen in 2007. De NVB heeft laten weten zich niet uit te spreken over individuele kredietverstrekkingen, maar streefde er in de periode 2003-2005 wel naar om via zelfregulering verantwoorde woonlasten te bewerkstelligen.

Met behulp van het onderzoeksbestand WoON 2006 kan een inschatting worden gemaakt van het aantal huishoudens dat een hoge verhouding tussen hypotheeklening en inkomen heeft. Het Woononderzoek Nederland (WoON) brengt woonwensen en woonomstandigheden in kaart. Het geeft inzicht in onder andere de samenstelling van huishoudens, de huisvestingssituatie, de woonwensen, de woning en de woonomgeving. De inkomensgegevens uit het WoON zijn afkomstig van de Belastingdienst, de gegevens over de hoogte van de hypotheek berust op informatie uit enquêtes. Tussen 2003 en 2005 hebben jaarlijks circa 200.000 huishoudens een koopwoning betrokken. De gemiddelde LTI van deze groep is 3,8. Zo'n 85% heeft een LTI die lager ligt dan 5, en 96% heeft een LTI lager dan 7. Minder dan 1% heeft een LTI van 9 of hoger. Op grond van deze gegevens kan worden geconcludeerd dat er relatief weinig huishoudens zijn met een zeer hoge LTI van 9 die in de jaren met een lage rente (2003-2005) een huis hebben gekocht. Voor hoeveel van deze huishoudens de rentevast periode binnenkort afloopt is niet bekend. Gezien de lage rentestand in de jaren 2003-2005 zullen veel huishoudens hebben gekozen voor een lange rentevastperiode.

De meeste huishoudens kunnen een stijging van de hypotheekrente opvangen. DNB heeft onlangs een scenario doorgerekend waarbij er sprake is van een stijging van de hypotheekrente met 2% en een daling van de huizenprijzen.¹ Uit de berekeningen bleek dat de meeste huishoudens een toename van de hypotheeklasten kunnen opvangen. Problemen ontstaan vooral als er een combinatie optreedt van vermogensverlies en inkomensverlies (bijvoorbeeld door werkloosheid).

3

Kan het zijn dat deze gezinnen met name starters op de woningmarkt betreffen? Zo ja, wilt u dit onderzoek ook betrekken bij het in kaart brengen van de positie van starters op de woningmarkt, zoals bij de Voorjaarsnota is toegezegd?

Bij vraag twee heb ik geantwoord dat er op basis van de gegevens uit het onderzoeksbestand WoON 2006 geen aanwijzingen zijn dat grote groepen huiseigenaren op dit moment een hele hoge LTI hebben. Slechts een klein deel van de huiseigenaren die tussen 2003 en 2005 een woning hebben

¹ DNB, Overzicht Financiële Stabiliteit in Nederland, september 2008, nr. 8.

gekocht heeft een LTI van 9 of hoger (minder dan 1%). Naar verwachting hebben verreweg de meeste huizenkopers uit de periode 2003-2005 een LTI die zou kunnen passen bij de huidige normen voor verantwoorde kredietverstrekking. De uitkomsten voor starters wijken nauwelijks af. Ook voor starters geldt dat minder dan 1% een LTI van 9 of hoger heeft. In het algemeen kan worden gesteld dat starters op de woningmarkt een bovengemiddelde inkomensstijging laten zien waardoor de LTI afneemt ten opzichte van de waarde ten tijde van afsluiten van de hypotheeklening.

4

Is er volgens u sprake geweest van onverantwoord gedrag van de banken in het licht van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen?

Zie ook het antwoord op vraag 2. Zoals hierin o.a. is aangegeven was volgens de NVB het beleid van banken erop gericht om via zelfregulering verantwoorde woonlasten te bewerkstelligen. De Gedragscode zoals die gold in 2003-2005 gaf geen maximale leensom aan, maar wel regels hoe de maximale leencapaciteit in algemene zin diende te worden berekend aan de hand van de (toets)rente en inkomen op basis van annuïteitenlening.

Overigens is op 1 januari 2006 de overkrediteringsnorm voor verantwoorde kredietverstrekking in de Wet financiële dienstverlening (nu: Wet op het financieel toezicht) ingevoerd. De daarin geformuleerde overkrediteringsnorm voor verantwoorde kredietverstrekking is een open norm. De AFM houdt toezicht op de naleving van de norm voor verantwoorde kredietverstrekking. De Gedragscode Hypothecaire Financiers is op 1 januari 2007 aangescherpt ten aanzien van verantwoorde kredietverstrekking en dient ter invulling van deze open norm. Deze aangescherpte Gedragscode bevat een maximale leencapaciteit die afhankelijk is van inkomen en (toets)rente. Tevens kent de Gedragscode een "comply or explain"- component, die het mogelijk maakt om, alleen indien dat verantwoord is, in individuele gevallen af te wijken van de normen in de Gedragscode.

Volgens het onderzoek ten aanzien van advisering van hypotheekleningen van de AFM van 2007 lijkt de naleving van de norm voor verantwoorde kredietverstrekking redelijk te zijn. De NVB bevestigt dit beeld. In dit onderzoek heeft de AFM aangegeven dat 25% van de marktpartijen de Gedragscode niet goed naleefde in de periode augustus 2006 tot en met februari 2007. Op korte termijn zal de AFM bij aanbieders onderzoeken starten om vast te stellen of dit verbeterd is en maatregelen, inclusief handhaving, nemen als dat nodig is.

5

Indien er sprake is geweest van onverantwoord gedrag van de banken bij het verstrekken van hypotheekleningen, deelt u de mening dat banken de verantwoordelijkheid hebben om consumenten die de rentelasten niet meer kunnen dragen tegemoet te komen?

6

Bent u bereid om de banken te verzoeken coulanceregelingen te treffen voor de gezinnen die getroffen worden door de verhoging van de rente?

Voor het antwoord op vraag 5 en 6 zie onderstaand.

Dit betreft primair een zaak tussen de bank en de desbetreffende consument. Naast de verantwoordelijkheid van banken bij hypotheekverstrekking, hebben ook huizenkopers een eigen verantwoordelijkheid bij het maken van de keuze voor een rentevast periode tussen zekerheid over hypotheeklasten op kortere of langere termijn.

Indien de consument van mening is dat in haar geval onverantwoord krediet is verstrekt, kan zij zich met een klacht ten aanzien van de kredietverlener richten tot het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (KiFiD) of tot de civiele rechter.

Ik zal uiteraard alert blijven op ontwikkelingen ten aanzien van de omgang van banken met gezinnen die met een renteverhoging te maken krijgen.

1) Lijesen, P.G., SUB-PRIME HYPOTHEKEN IN NEDERLAND, NHP, augustus 2008