

Ministerie van Financiën

> Retouradres Postbus 20201 2500 EE Den Haag

Aan de voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

Directie Financiële Markten

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

Ons kenmerk

2016-0000088585

Uw brief (kenmerk)

Bijlagen

1

Datum 28 juni 2016
Betreft Antwoorden op de vragen in het schriftelijk overleg

Geachte voorzitter,

Hierbij bied ik u de beantwoording aan op de vragen die zijn gesteld in het verslag van het schriftelijk overleg over mijn brief d.d. 18 april 2016 inzake het toestaan van modelmatige waardebeoordeling bij het bepalen van de hoogte van een hypothecair krediet bij minder risicovolle hypotheek.

Hoogachtend,
de minister van Financiën,

J.R.V.A. Dijsselbloem

Bijlage: Antwoorden op de vragen uit het schriftelijk overleg over mijn brief d.d. 18 april 2016 inzake het toestaan van modelmatige waardebeoordeling bij het bepalen van de hoogte van een hypothecair krediet bij minder risicovolle hypotheeklen.

Ik dank de leden van de verschillende fracties voor de vragen die zij hebben gesteld over mijn brief d.d. 18 april 2016 inzake het toestaan van modelmatige waardebeoordeling bij het bepalen van de hoogte van een hypothecair krediet bij minder risicovolle hypotheeklen. Hieronder geef ik antwoord op de gestelde vragen. Voor de overzichtelijkheid zijn de vragen met eenzelfde strekking gegroepeerd en tezamen beantwoord.

Invulling van de motie Ronnes en Aukje de Vries

De leden van de VVD-fractie vragen of er overleg heeft plaatsgevonden met hypotheekverstrekkers en consumentenorganisaties over een praktische invulling van de modelmatige onderbouwing van de woningwaarde bij minder risicovolle hypotheeklen, bijvoorbeeld met de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB). De leden vragen daarbij welk overleg er is geweest en wat daar uitgekomen is.

In een eerder stadium hebben verschillende overleggen plaatsgevonden met marktpartijen en brancheorganisaties om de implementatie van de hypotheekrichtlijn¹ te bespreken. Hierbij is ook gesproken over het gebruik van modelmatige taxaties om de waarde van de woning te bepalen. Ook met de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) zijn meerdere (telefonische) overleggen geweest. Op basis van die overleggen en in samenwerking met de Autoriteit Financiële Markten (AFM) was ervoor gekozen om de motie van de leden Ronnes en Aukje de Vries zo in te vullen dat het mogelijk was om de waarde van de woning te baseren op de WOZ-waarde of op een vergelijkbare modelmatige waardering, mits de maximale hoogte van het hypothecair krediet ten opzichte van de waarde van de woning niet meer dan 80% bedraagt.²

Naar aanleiding van het schriftelijk overleg hebben nadere overleggen plaatsgevonden met marktpartijen, brancheorganisaties, belangenorganisaties en toezichthouders (de AFM en de Waarderingskamer) om opnieuw naar de invulling van de motie van de leden Ronnes en Aukje de Vries te kijken. Naar aanleiding van deze overleggen is besloten om de LTV-grens (loan to value) van 80% te verhogen naar 90%. Zoals in de brief aan de Tweede Kamer wordt genoemd is een nadeel van modelmatige waardebeoordelingen dat mogelijk geen rekening wordt gehouden met de staat van de individuele woning. Wanneer een woning in een slechte staat verkeert, bestaat het risico dat de modelmatige waardering te hoog

¹ Richtlijn nr. 2014/17/EU van het Europees Parlement en de Raad van 4 februari 2014 inzake kredietovereenkomsten voor consumenten met betrekking tot voor bewoning bestemde onroerende goederen en tot wijziging van de Richtlijnen 2008/48/EG en 2013/36/EU en Verordening (EU) nr. 1093/2010 (Pb EU 2014, L 60).

² Kamerstukken II 2015/16, 34 292, nr. 12.

uitvalt. Dat kan tot gevolg hebben dat meer geleend kan worden dan de daadwerkelijke waarde van de woning. Inmiddels is gebleken dat ook bij een LTV-grens van 90% of lager nog voldoende kan worden ondervangen dat niet meer geleend kan worden dan de waarde van de woning. De verwachting is dat de staat van de individuele woning doorgaans niet meer dan 10% zal afwijken van de gemiddelde staat van de woningen met vergelijkbare objectieve factoren. In de praktijk zal worden gezien of dit het geval blijft. De keuze voor de verhoging naar 90% is verder gelegen in het feit dat een grotere groep consumenten gebruik kan maken van modelmatige waarderingen. Bij een LTV-grens van 80% zou de groep consumenten die hier gebruik van kon maken vermoedelijk beperkt zijn. Verder kan de consument door het gebruik van modelmatige waarderingen de kosten van een fysieke taxatie besparen en kan de doorlooptijd van een hypotheekaanvraag worden verkort.

De leden van de VVD-fractie en van de CDA-fractie vragen hoeveel procent van de hypotheeklenaar verwachting gaat vallen onder de uitzondering zoals opgenomen in de algemene maatregel van bestuur (AMvB). Deze leden vragen verder hoeveel administratieve lasten en/of kosten dat scheelt. De leden van de CDA-fractie vragen daarnaast of de voorgestelde AMvB volgens de minister ertoe bij zal dragen dat een substantieel deel van de hypotheeknemers geen woningtaxatie via de taxateur hoeft te doen.

Zoals in het antwoord op de eerste vraag is toegelicht, is er voor gekozen de LTV-grens van 80% te verhogen naar 90%. Door deze verhoging zullen meer consumenten gebruik kunnen maken van modelmatige waarderingen. Dit zal tevens een kostenbesparing en een reductie van administratieve lasten met zich mee brengen. Exacte gegevens over hoeveel consumenten geen fysieke taxatie hoeven laten uitvoeren, zoals gevraagd door de leden, zijn niet voorhanden. Ten opzichte van de invulling waarbij de LTV maximaal 80% mocht bedragen is de verwachting dat een grotere groep consumenten geen fysieke taxatie hoeft te laten uitvoeren en gebruik kan maken van de WOZ-waarde of van een modelmatige waardering.

In het eerste kwartaal van 2016 is 46% van alle transacties afgesloten met NHG-garantie (Nationale Hypotheek Garantie).³ Voor een hypotheek met NHG is een fysieke taxatie verplicht, ongeacht de LTV. Bij de overige hypotheekaanvragen (ongeveer 54%) zou gebruik kunnen worden gemaakt van modelmatige taxaties. Circa 22% van de starters had in het vierde kwartaal van 2015 een LTV van lager dan 90%.⁴ Van de niet-starters bij bestaande hypotheeklenaren had eind 2014 ongeveer 65% een LTV lager dan 90%.⁵ Daarnaast is de verwachting dat de gemiddelde LTV de komende jaren gaat dalen, aangezien het aandeel aflossingsvrije hypotheeklenaren geleidelijk afneemt. Een voorzichtige schatting is dat meer dan de helft van alle niet-NHG-hypotheeklenaren een LTV heeft van minder dan 90%.

3 Expertisecentrum Woningwaarde, Monitor Koopwoningmarkt, eerste kwartaal 2016, pagina 4.

4 Rapport Overzicht Financiële Stabiliteit, pagina 33 (http://www.dnb.nl/binaries/423355_1600160_OFS_Voorjaar_16_WEB_tcm46-340663.pdf).

5 Rapport Dutch mortgages in the DNB loan level data, pagina 17 (http://www.dnb.nl/binaries/Dutch%20mortgages%20in%20the%20DNB%20loan%20level%20data_tcm46-332479.pdf).

De leden van de VVD-fractie vragen wat wordt verstaan onder een minder risicovolle hypotheek en waarom gekozen is voor de definitie van minder risicovolle hypotheek voor de 80% LTV-grens. Ook de leden van de CDA-fractie en D66-fractie waarom gekozen is voor een LTV-grens van 80%. De leden van de VVD daarbij waarom niet gekozen is voor 90% LTV.

Er bestaat geen definitie van minder risicovolle hypotheek, maar over het algemeen kan gesproken worden van een minder risicovolle hypotheek wanneer sprake is van een hypotheek waarbij minder wordt geleend dan de waarde van de woning. Zoals reeds toegelicht in de brief van 18 april 2016⁶ was er gekozen voor een LTV-grens van 80% om de consument te beschermen tegen overkreditering. Bij een LTV-grens van 80% of lager is het risico op overkreditering nagenoeg nihil. Zoals eerder al genoemd wordt nu in de AMvB – zoals de leden van de VVD voorstellen – gekozen voor een LTV-grens van 90%. Deze wijziging is hierboven toegelicht. Bij een LTV-grens van 90% wordt nog voldoende ondervangen dat de staat van de individuele woning kan afwijken van de gemiddelde staat van de woningen met vergelijkbare objectieve factoren. Bij een hogere LTV-grens is het risico op overkreditering groter.

De leden van de VVD-fractie vragen wat de Raad van State heeft geadviseerd op de AMvB.

Zoals de leden van de VVD-fractie opmerken is de algemene maatregel van bestuur ter implementatie van de hypotheekrichtlijn voorgelegd ter advisering aan de Afdeling advisering van de Raad van State. Op 25 mei jongstleden heeft de Afdeling een blanco advies uitgebracht. Zij zag geen aanleiding om inhoudelijke opmerkingen te maken.

De leden van de VVD-fractie vragen hoe het door de minister gedane concrete voorstel in de AMvB voor de modelmatige onderbouwing van de woningwaarde past in de motie om te kijken naar het doorlooptraject en wordt de aanvraag van het proces daardoor niet onnodig verlengd. Daarbij vragen de leden of de doorlooptijd onnodig verlengd wordt als bij een LTV van 81% alsnog een taxatierapport moet worden opgesteld.

Zoals in eerdere beantwoording van de vragen genoemd, is ervoor gekozen om de LTV-grens van 80% te verhogen naar 90%. Naar verwachting zal deze verhoging naar 90% een kosten- en tijdsbesparing met zich meebrengen. Doordat een fysieke taxatie voor een grotere groep consumenten niet meer verplicht wordt kan het doorlooptraject van een hypotheekaanvraag worden verkort. Verder zal na implementatie van de hypotheekrichtlijn ter uitvoering van de motie⁷ van de leden Ronnes en Aukje de Vries inzake de verkorting van de doorlooptraject en beperking van de administratieve lasten samen met hypotheekverstrekkers en consumentenorganisaties onderzocht worden hoe het doorlooptraject kan worden verkort. De gevolgen van de bepalingen ten aanzien van het toestaan van modelmatige waarderingen zullen daarbij worden meegenomen.

⁶ Kamerstukken II 2015/16, 34 292, nr. 12.

⁷ Kamerstukken II 2015/16, 34 292, nr. 9.

Verschillende varianten

De leden van de VVD-fractie vragen welke varianten er verder allemaal zijn overwogen. De leden vragen waarom niet is gekozen voor de variant dat er te allen tijde een taxatierapport moet worden opgevraagd als de aankoopsom meer dan bijvoorbeeld 5% onder de modelmatige taxatiewaarde ligt en of de minister bereid is om dit alsnog aan te passen in de AMvB. Ook vragen deze leden waarom eventuele andere varianten uiteindelijk zijn afgefallen. De leden van de CDA-fractie vragen naar de mogelijkheid om gebruik te maken van de koopsom als onderbouwing voor de woningwaarde en of die mogelijkheid met deze AMvB is geregeld. De leden van D66-fractie vragen of er overwogen is specifieke objecten uit te zonderen.

Op grond van de hypothekenrichtlijn dient bij de waardebepaling van een woning gebruik te worden gemaakt van betrouwbare normen. Normen voor de waardebepaling worden als betrouwbaar beschouwd indien deze in overeenstemming zijn met internationaal erkende normen voor waardebepaling, en in het bijzonder met die van de International Valuation Standards Committee, de European Group of Valuers' Associations of de Royal Institution of Chartered Surveyors. Binnen dit kader is er gekeken naar verschillende varianten om recht te doen aan de richtlijn en invulling te geven aan de motie.

Zo is gekeken naar een variant waarbij de aankoopsom gebruikt kan worden voor de waardebepaling van een woning. Deze variant is afgefallen omdat het gebruik van het aankoopbedrag niet past binnen de voorwaarden die de richtlijn stelt aan de wijze waarop waardebepaling van een woning ten behoeve van de kredietverlening dient plaats te vinden, aangezien geen sprake is van waardebepaling aan de hand van betrouwbare normen. Er is ook gekeken naar varianten waarbij de waardebepaling plaatsvindt op basis van modelmatige waarderingen op basis van betrouwbare normen. Bij modelmatige waarderingen bestaat het risico van overkreditering omdat de waarde van de woning kan afwijken door de staat van de woning. Om overkreditering te voorkomen dienen voorwaarden te worden ingebouwd. Daarom zijn varianten waarbij de waardebepaling is gebaseerd op een modelmatige waardering zonder enige vorm van risicobeperking afgefallen. Ook is de variant overwogen waarbij een fysieke taxatie moet worden uitgevoerd indien het aankoopbedrag meer dan 5% onder de modelmatige taxatiewaarde ligt. Zoals hiervoor reeds genoemd kan op grond van de richtlijn het aankoopbedrag niet worden gebruikt om de waarde van de woning te bepalen. De waarde van de woning dient gebaseerd te zijn op een taxatie die onafhankelijk tot stand is gekomen en die voldoet aan de internationaal erkende betrouwbare normen voor waardebepaling. Het past daarom niet om terug te vallen op het aankoopbedrag indien de modelmatige taxatiewaarde te veel afwijkt van het aankoopbedrag. Er is niet overwogen om bepaalde objecten uit te zonderen. De richtlijn maakt geen onderscheid tussen verschillende objecten, alle voor bewoning door consumenten bedoelde panden worden hetzelfde behandeld met betrekking tot de waardering.

Naar aanleiding van het schriftelijk overleg en overleggen met marktpartijen, brancheorganisaties, belangenorganisaties en toezichthouders is uiteindelijk gekozen voor de variant waarbij de WOZ-waarde of de waarde op grond van een modelmatige waardering gebruikt mag worden voor de waardebepaling van een woning ten behoeve van het hypothecair krediet, mits de maximale hoogte van het hypothecair krediet ten opzichte van de waarde van de woning niet meer dan 90% bedraagt. Deze voorgestelde variant zal in de AMvB worden verwerkt. Zoals ik aan uw Kamer heb toegezegd is het streven om de aangepaste AMvB (en de implementatiewet⁸) in de zomer in werking te laten treden. De implementatiedatum van 21 maart 2016 is immers al verstreken. Wanneer er aanleiding bestaat tot nadere wijziging van de implementatie kan daarin worden voorzien door een aanvullend wijzigingsbesluit.

De leden van de VVD-fractie vragen op welke modellen de minister doelt wanneer deze in zijn brief stelt: "Modelmatige wijzen van waardebepalingen gaan uit van verschillende objectieve factoren, zoals de ligging, de grootte en het type van de woning" en wie valideert die modellen. Ook vragen de leden of het mogelijk is dat banken eigen waardebepalingmodellen laten valideren.

De modellen waarbij gebruik wordt gemaakt van objectieve factoren zoals de ligging, de grootte en het type van de woning zijn bijvoorbeeld de WOZ-waarde en andere modelmatige waarderingen zoals de zogenaamde Automated Valuation Models (AVM). In het geval van de WOZ-waarde houdt de Waarderingskamer toezicht op de waardebepaling van woningen. De AVM is een marktinitiatief.

Banken en andere aanbieders van hypothecair krediet kunnen zelf waardebepalingmodellen ontwikkelen en valideren zolang deze passen binnen de voorwaarden die de hypotheke richtlijn hieraan stelt. Zo is in de richtlijn bepaald dat de waardebepaling van woningen ten behoeve van de hypothecaire kredietverlening op grond van voldoende betrouwbare normen moet plaatsvinden. Betrouwbare normen zijn volgens de richtlijn normen in overeenstemming met internationaal erkende normen voor waardebepaling. Deze internationaal erkende normen voor waardebepaling omvatten beginselen die kredietgevers verplichten om onder meer toereikende interne processen te hebben voor intern risicobeheer en voor beheer van zekerheden, met inbegrip van deugdelijke procedures voor waardebepaling van woningen ten behoeve van de hypothecaire kredietverlening. Het is aan aanbieders van krediet die modelmatige taxaties gebruiken om aan te tonen dat de taxaties die zij gebruiken voldoende betrouwbare normen bevatten.

De leden van de VVD-fractie vragen een reactie op de brief van de Waarderingskamer. De leden vragen of de brief aanleiding geeft om nogmaals te kijken naar de beperking van de WOZ-waarde en andere varianten van modelmatige waardering.

⁸ Voorstel van wet houdende wijziging van de Wet op het financieel toezicht, Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek ter implementatie van richtlijn nr. 2014/17/EU van het Europees Parlement en de Raad van 4 februari 2014 inzake kredietovereenkomsten voor consumenten met betrekking tot voor bewoning bestemde onroerende goederen en tot wijziging van de Richtlijnen 2008/48/EG en 2013/36/EU en Verordening (EU) nr. 1093/2010 (PbEU 2014, L 60/34).

Zoals de Waarderingskamer terecht stelt in haar brief, schrijft de Wet WOZ voor dat de waarde van de onroerende zaak wordt bepaald naar de waarde die de zaak op de waardepeildatum heeft naar de staat waarin de zaak zich op die datum verkeert. De waardepeildatum ligt een jaar in het verleden. Gemeenten registreren met betrekking tot de onroerende zaken primaire kenmerken zoals type, bouwjaar en grootte, en secundaire kenmerken zoals ligging, kwaliteit en onderhoud. De Waarderingskamer houdt er toezicht op dat deze objectkenmerken overeenkomen met de werkelijkheid en heeft als speerpunt dat gemeenten deze kenmerken op een systematische en geobjectiveerde wijze registreren en de registratie ook actueel houden. In grote mate wordt gebruik gemaakt van modelmatige wijzen van waardebepaling en een aantal woningen wordt ter plaatse gecontroleerd. Dit vindt plaats door middel van een inspectie van de buitenkant van de woning. Bovendien wordt gebruik gemaakt van gegevens die de bewoners zelf hebben aangeleverd aan de gemeente. Wanneer zij bijvoorbeeld een vergunning hebben gekregen voor een aanbouw, dan is dit een omstandigheid die wordt meegewogen. Mede naar aanleiding van de brief en overleg met de Waarderingskamer is er daarom voor gekozen om, net als bij andere modelmatige waarderingswijzen, 90% van de WOZ-waarde toe te staan voor de waardebepaling van een woning ten behoeve van het hypothecair krediet.

Risico's en afwijkingen modelmatige waarderingswijzen

De leden van de PvdA-fractie vragen welke omvang de risico's vanuit een modelmatige waardering hebben. De leden vragen daarbij welke omvang de afwijkingen hebben van modelmatige waarderingswijzen en verkoopprijzen en of de afwijkingen van een dergelijke benadering groter zijn ten opzichte van een traditionele taxatie. De leden van de CDA-fractie vragen of de minister inzicht heeft in de achteraf geconstateerde afwijkingen van de werkelijke woningwaarde die zich voordoen bij modelmatige onderbouwing in vergelijking met reguliere taxaties. De leden van de CDA-fractie vragen of hier cijfers van bekend zijn en of de minister die met de Kamer delen.

Bij modelmatige waardebepalingen wordt de waarde van een woning bepaald aan de hand van verschillende objectieve factoren, zoals de ligging, de grootte en het type van de woning. Een dergelijk model werkt met gemiddelden waarbij geen, of slechts beperkt, rekening wordt gehouden met de individuele staat van de woning. Een woning die in slechte staat verkeert in een straat waarbij de andere woningen goed zijn onderhouden kan op basis van een modelmatige taxatie te hoog gewaardeerd worden. De foutmarge van een modelmatige taxatie neemt in de regel toe als er in een bepaalde wijk weinig (recente) transacties zijn, de individuele eigenschappen van de woningen in grote mate verschillen of de informatie waarop het model zijn waardering baseert onvolledig is. De afwijkingen van modelmatige taxaties ten opzichte van de werkelijke woningwaarde zijn niet bekend. De afwijking zal per model verschillen en afhankelijk zijn van onder andere de onderliggende variabelen, de kwaliteit van de data en de grootte van de database. Ook een taxatie door een taxateur kan afwijkingen bevatten. Verschillende taxateurs kunnen eenzelfde woning verschillend taxeren. In de praktijk baseren taxateurs daarom hun oordeel op verschillende taxatiemethoden.

Een taxateur zal vaak op basis van een modelmatig taxatierapport een bezoek brengen aan de woning om ook de specifieke kenmerken van het pand te beoordelen en deze meewegen om een definitieve taxatiewaarde vast te stellen. Deze laatste toets vindt niet plaats indien enkel wordt uitgegaan van een taxatie op basis van een model. Om de risico's van een grote afwijking bij een modelmatige taxatie te ondervangen wordt een modelmatige waardering toegestaan voor de waardebeoordeling van een woning mits de maximale hoogte van het hypothecaire krediet ten opzichte van de waarde van de woning niet meer dan 90% bedraagt.

Voorts vragen de leden van de PvdA-fractie of er eisen gelden aan de modellen voor waardebeoordeling. De leden vragen hoe voorkomen kan worden dat inaccuraten modellen huizenkopers onterecht een gevoel van zekerheid verschaffen. Ook vragen deze leden wat kredietverstrekkers in de praktijk aan hun klanten adviseren over deze keuze.

De hypotheekrichtlijn bepaalt dat bij de waardebeoordeling van een woning gebruik moet worden gemaakt van betrouwbare normen. Normen voor de waardebeoordeling worden als betrouwbaar beschouwd indien deze in overeenstemming zijn met internationaal erkende normen voor waardebeoordeling. Een model voor waardebeoordeling moet ook aan deze internationaal erkende normen voldoen. Dit verplicht kredietverstrekkers derhalve om gebruik te maken van accurate modellen. Bovendien is het niet de verwachting dat kredietverstrekkers gebruik zullen maken van inaccuraten modellen om de waarde van de woning te bepalen. Zowel de kredietverstrekker als de consument hebben immers baat bij een accurate waardebeoordeling om te voorkomen dat een te hoge hypotheek ten opzichte van het onderpand wordt verstrekt. Uiteraard zullen de ontwikkelingen in de praktijk worden gevolgd.

De leden van de PvdA-fractie vragen hoe de risico's die verbonden zijn aan een lening van minder dan 80% van WOZ-waarde of de waarde zoals modelmatig bepaald zich verhouden tot de gemiddelde besparing vanuit het niet taxeren.

Bij een hypothecaire lening die minder dan 80% bedraagt van de WOZ-waarde of de waarde zoals vastgesteld op basis van een model is het risico van een afwijkende waardering beperkter. Alleen in het geval de foutmarge hoger ligt dan 20% bestaat er een kans van overkreditering. Het is echter niet aannemelijk dat zo'n grote foutmarge voorkomt. Zoals eerder vermeld wordt de invulling van de motie van de leden Ronnes en Aukje de Vries iets aangepast. De LTV-grens van 80% bij modelmatige taxaties wordt aangepast naar 90%. Ook bij een LTV-grens van 90% wordt het risico nog voldoende ondervangen dat als gevolg van een modelmatige taxatie een te hoog hypotheekbedrag wordt verleend. De besparing vanuit het niet taxeren zou bestaan uit de kosten voor het laten uitvoeren van een modelmatige taxatie of fysieke taxatie. Normaliter is een modelmatige taxatie goedkoper dan een reguliere taxateur

De leden van de CDA-fractie vragen of de minister de constatering deelt dat een verminderde staat van de woning al resulteert in een lagere koopsom en dat hiermee een mismatch met een modelmatige onderbouwing van de taxatie

grotendeels al is ondervangen. Tevens vragen de leden of de minister indicaties heeft ontvangen van woningverkoop waarbij de staat van de woning na verkoop veel slechter bleek dan vóór verkoop en de waarde van de woning niet in verhouding stond tot de koopsom.

Directie Financiële Markten

Ons kenmerk
2016-0000088585

Een verminderde staat van een woning zal doorgaans leiden tot een lager aankoopbedrag. Op grond van de hypothekenrichtlijn kan het aankoopbedrag echter niet langer worden gehanteerd voor de waardebepaling van de woning ten behoeve van de hypotheek. Informatie of cijfers over woningverkoop waarbij de staat van de woning na verkoop veel slechter bleek dan vóór verkoop en de waarde van de woning niet in verhouding stond tot de koopsom zijn niet beschikbaar.

Hypothecair krediet in vreemde valuta

De leden van de D66-fractie vragen of de minister het signaal herkent dat het voor Nederlanders die in het buitenland werken en buitenlandse expats moeilijk wordt om een huis te kopen in Nederland. Ook vragen de leden of de minister bereid is te onderzoeken of instellingen die eerst hypotheek verstrekten in andere valuta, nu terughoudend zijn om hypotheek te verstrekken in andere valuta dan de euro.

De nieuwe hypotheekregels zijn nog niet in werking getreden. Het is daarom op dit moment niet duidelijk of kredietverstrekkers terughoudender zijn bij het verstrekken van hypothecaire kredieten in een andere valuta dan de euro. Om die reden acht ik het op dit moment niet opportuun om een onderzoek hiernaar te starten. Als er op termijn signalen komen dat de nieuwe hypotheekregels ertoe hebben geleid dat kredietverstrekkers veel minder of geen hypothecaire kredieten verstrekken aan Nederlanders die in het buitenland werken of expats dan ben ik bereid dit te onderzoeken.

Tot slot vragen de leden van de D66-fractie of de minister de aanvullende eisen die de richtlijn stelt op het gebied van hypotheek in vreemde valuta beoordeelt als proportioneel.

Aan het lenen van geld in vreemde valuta door consumenten zijn risico's verbonden, waardoor het in de richtlijn noodzakelijk is geacht om te voorzien in maatregelen die de consument bewust maken van de risico's en de consument de mogelijkheid geven om de blootstelling aan het wisselkoersrisico tijdens de looptijd van het krediet te beperken. De richtlijn voorziet in een recht voor de consument om de kredietovereenkomst in een andere valuta om te zetten of een beroep te doen op andere maatregelen op grond waarvan het wisselkoersrisico waaraan de consument blootstaat wordt beperkt. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het stellen van bovengrenzen. Daarnaast dient de kredietgever de consument die een kredietovereenkomst in vreemde valuta is aangegaan regelmatig te waarschuwen over de risico's die zijn verbonden aan een hypothecair krediet in vreemde valuta. Gelet op het streven in de richtlijn naar een hoog niveau van consumentenbescherming worden de maatregelen om

consumenten te beschermen tegen de risico's die zijn verbonden aan het lenen van vreemde valuta, proportioneel geacht.

Directie Financiële Markten

Bij de implementatie van deze richtlijnbe­paling in het Burgerlijk Wetboek is rekening gehouden met de positie van kredietgevers. De kredietgever heeft de ruimte om zelf te bepalen of zij de consument de mogelijkheid geeft de kredietovereenkomst in een andere valuta om te zetten of andere maatregelen te hanteren om het kredietrisico voor de consument te beperken. Dit stelt de kredietgever in staat nadere invulling te geven aan dit recht voor de consument en bedrijfs- en processystemen naar eigen inzicht hierop aan te passen.

Ons kenmerk
2016-0000088585