

Vergaderjaar 2010–2011

29 507

Regels voor de financiële dienstverlening (Wet financiële dienstverlening)

Nr. 101

VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 15 juni 2011

De vaste commissie voor Financiën¹ heeft op 18 mei 2011 overleg gevoerd met minister De Jager van Financiën over:

- **de brief van de minister d.d. 21 maart 2011 inzake de aanscherping van de normen aangaande hypothecaire kredietverlening (29 507, nr. 97);**
- **de brief van de minister d.d. 11 april 2011 met de antwoorden op de schriftelijke vragen inzake de aanscherping van de normen aangaande hypothecaire kredietverlening (29 507, nr. 98);**
- **de brief van de minister met het antwoord op vragen van de leden Huizing en De Boer (beiden VVD) over particuliere erfpacht en hypotheekverstrekking (Aanhangsel der Handelingen, 2010–2011, nr. 1901);**

Van dit overleg brengt de commissie bijgaand geredigeerd woordelijk verslag uit.

De voorzitter van de vaste commissie voor Financiën,
Dezentjé Hamming-Bluemink

De griffier van de vaste commissie voor Financiën,
Berck

¹ Samenstelling:

Leden: Slob (ChristenUnie), Dezentjé Hamming-Bluemink (VVD), voorzitter, Omtzigt (CDA), Irrgang (SP), Knops (CDA), Neppérus (VVD), Blanksma-van den Heuvel (CDA), Tony van Dijck (PVV), Spekman (PvdA), Thieme (PvdD), Heijnen (PvdA), ondervoorzitter, Bashir (SP), Sap (GroenLinks), Harbers (VVD), Plasterk (PvdA), Groot (PvdA), Van Bommel (PVV), Braakhuis (GroenLinks), Van Vliet (PVV), Dijkgraaf (SGP), Verhoeven (D66), Koolmees (D66) en Huizing (VVD).

Plv. leden: Rouvoet (ChristenUnie), Ten Broeke (VVD), Van der Werf (CDA), Gesthuizen (SP), Van Hijum (CDA), Leegte (VVD), Haverkamp (CDA), Graus (PVV), Bouwmeester (PvdA), Ouwehand (PvdD), Van der Veen (PvdA), Grashoff (GroenLinks), Schaart (VVD), Vermeij (PvdA), Smeets (PvdA), Beertema (PVV), Van Gent (GroenLinks), De Jong (PVV), Van der Staaij (SGP), Koşer Kaya (D66), Pechtold (D66) en Ziengs (VVD).

Voorzitter: Blanksma-van den Heuvel
Griffier: Giezen

Aanwezig zijn zeven leden der Kamer, te weten: Blanksma-van den Heuvel, Braakhuis, Tony van Dijck, Huizing, Paulus Jansen, Koolmees en Plasterk,

en minister De Jager van Financiën, die vergezeld is van enkele ambtenaren van zijn ministerie.

De **voorzitter**: Ik open de vergadering en heet alle aanwezigen welkom.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Voorzitter. Als je iets graag wilt hebben maar het niet kunt betalen, kan je beter een tijdje doorsparen tot je het wel kunt betalen. Dat is mij geleerd toen ik nog een kleine jongen was, maar ik heb het gevoel dat veel jongeren dat tegenwoordig niet weten. Die les zou misschien weer wat meer in het collectieve geheugen van de Nederlandse bevolking geprent moeten worden. De SP-fractie constateert dat dit principe van hypothecaire kredietverstrekking niet alleen in de Verenigde Staten (VS) maar ook in Nederland jarenlang met de voeten getreden is. Daardoor zijn mensen in de veronderstelling dat iedereen kan kopen. Dat is niet zo. Het zou goed zijn dat het uitgangspunt dat je alleen kunt kopen als je het kunt betalen voor de lange termijn wordt verankerd in voorwaarden die gesteld worden aan hypothecaire kredietverlening. In dat opzicht is de nieuwe gedragscode voor hypothecaire kredietverlening een stap vooruit, maar de SP-fractie vindt dat er geen langetermijnvisie achter zit. Het is duidelijk dat er op dit moment geschipperd wordt tussen aan de ene kant het principe dat ik zojuist toelichtte en aan de andere kant de precare situatie op de woningmarkt. Het is terecht dat daar rekening mee wordt gehouden, maar ik verwacht van het kabinet dat dat op zijn minst die langetermijnhorizon meeneemt in zijn analyse. Ik hoor graag of de minister dit onderschrijft en of hij op dit punt plannen heeft. Er blijft een aantal mensen dat op dit moment geen woning kan kopen. Onder andere de starters op de woningmarkt hebben een probleem. Hoe moet je dat oplossen? De SP-fractie heeft gezegd dat we daarvoor een vitale huurmarkt nodig hebben in Nederland. Die huurmarkt is door dit kabinet en eigenlijk ook al door het vorige kabinet stelselmatig ondermijnd. Die mensen hebben dus geen alternatief. De SP-fractie staat op het standpunt dat je het probleem bij de bron moet aanpakken en dat is dat die mensen recht hebben op een betaalbare huurwoning. Het kabinet vindt het uitgangspunt bruikbaar dat je binnen negen tot tien jaar onder de 100% van de marktwaarde zakt. De SP-fractie constateert dat men elders in Europa gemiddeld onder de 80% zit. Dat is logisch als je de vergelijking trekt met de solvabiliteit van bedrijven. Een bedrijf met een solvabiliteit van 20%, dat kan net. Dat betekent dat je een groot probleem hebt als je 100% extern financiert. Dan ben je kwetsbaar voor waarde-daling op de woningmarkt of als je moet verhuizen vanwege echtscheiding of andere redenen. Daarnaast zit je met de overdrachtskosten. Kortom, 100% is helemaal niet zo safe als de minister suggereert in zijn analyse. Graag een reactie daarop. Ik constateer ook dat de minister geen rekening houdt met het feit dat mensen verhuizen. Bij mijn weten is de gemiddelde verhuisfrequentie op de koopwoningmarkt eens in de tien jaar. Voor appartementen is dat wat korter en voor laagbouwoningen wat langer. Als de minister zegt dat je binnen negen tot tien jaar onder de 100% zit, heb je een probleem als je een appartement hebt en na vijf jaar verhuist. Dat doen heel veel mensen. Kan de minister wat nauwkeuriger aangeven hoe het met die verhuisfrequentie zit en wat dat betekent voor de mensen die op het moment dat ze moeten verhuizen met een restschuld blijven zitten?

Dan het algemeen verbindend verklaren van de gedragscode. De SP-fractie is van mening dat deze spelregels voor iedereen moeten gelden. De minister zegt dat je via het toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) altijd tegen de lamp loopt als je er niet aan houdt. Dus die kleine spelers die niet in de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) zitten, komen toch wel een keer aan bod. Dat is wat ons betreft te onzeker. Dan constateer je achteraf dat men de regels overtreden heeft en dat vinden wij niet logisch.

Ik heb nog enkele opmerkingen over de uitzonderingen. De minister zegt dat een loan to value (LTV) van 110% niet hoeft te gelden als de loan to income (LTI) minder dan 60% is. Dat is het geval als men een hoog inkomen heeft. Is dat niet de deur openzetten voor fraude? Ik kan allerlei fraudeconstructies bedenken waarbij woningen boven de marktwaarde verkocht worden om geld wit te wassen. Ik ben er niet gerust op dat dit een verstandige zaak is.

In de GHK wordt ook een uitzondering gemaakt voor de criteria als je tussentijds overstapt van financier. Dat doen mensen in het algemeen om hun woonlasten te verlagen en dat is wat de SP-fractie betreft positief. Maar als je niet aan de criteria voldoet is het logisch dat die extra woonlastenverlaging gebruikt wordt om sneller aan die criteria te voldoen. Waarom is dat niet geregeld in de regeling?

Waarom wordt er geen plafondpercentage vastgesteld voor de afwijkingen. Het gaat omlaag en dat is positief, maar ik vind 13% in 2009 nog veel te hoog. Mij lijkt dat de minister tegen de banken moet zeggen dat dat percentage de target is en dat ze een probleem hebben als ze daarboven komen.

Het probleem bij particuliere erfpacht is niet veroorzaakt door de banken, maar door een aantal particuliere partijen die een slaatje hebben geslagen uit de naïviteit van kopers, die niet de kleine lettertjes van de erfpachtcontracten kunnen doorgronden. De SP-fractie stelt voor om met een standaardcontract te komen waarin die kleine lettertjes van tevoren bekeken zijn door onder andere de consumentenorganisaties en wat bindend is voor particuliere erfpachtcontracten, zodat mensen niet achteraf ontdekken wat voor problemen ze zich op hun hals gehaald hebben. Graag een reactie van de minister.

De heer **Koolmees** (D66): Voorzitter. Ik wil beginnen met een compliment. Het CDA en de VVD hebben veel campagne gevoerd voor het behoud van de hypotheekrenteaftrek, maar nu doet het kabinet een dappere zet. De coalitiepartijen stappen over de verkiezingsretoriek heen en een deel van de plannen van D66 wordt verwezenlijkt. We gaan met z'n allen namelijk meer aflossen. Dat is alleen maar toe te juichen en het is verstandig dat het CDA en de VVD tot inkeer zijn gekomen op dit punt. D66 juicht iedere beweging van de coalitie op de woningmarkt toe en steunt daarom dit voorstel, maar dit gedurfde eerste stapje is wat ons betreft niet genoeg. De grote hypotheekschuld van Nederland baart mijn fractie zorgen. De totale schuld is in Nederland twee keer zo hoog als gemiddeld in het eurogebied: groter dan 600 mld. en groter dan ons bruto binnenlands product (bbp). De hypotheekschulden zijn hoog en meer dan de helft van de uitstaande schulden is aflossingsvrij volgens de Nederlandsche Bank (DNB). Dat zorgt voor stabiliteitsrisico's bij de Nederlandse banken en de Nederlandse economie. De risico's worden met name veroorzaakt door beleidsinstrumenten als de Nationale Hypotheekgarantie en de hypotheekrenteaftrek en volgens DNB kan de stabiliteit van het Nederlandse systeem alleen maar worden vergroot door deze prikkels geleidelijk weg te nemen. Oud VVD-minister Hoogervorst zei in Buitenhof een aantal weken geleden dat hij voorstander is van de hypotheekrenteaftrek om bezit te stimuleren, maar volgens hem stimuleert de regeling nu vooral het hebben van schuld. De heer Hoogervorst waarschuwt voor een financiële ramp. In 2001 is de hypotheekrenteaftrek beperkt tot 30 jaar en

in 2031 zullen de eerste mensen geconfronteerd worden met hogere kosten omdat die hypotheekrenteaftrek eindigt. Ze hebben niet gespaard om hun hypotheek af te lossen. Daarnaast stijgen de kosten voor de zorg en staan de aanvullende pensioenen onder druk, dus een appeltje voor de dorst kan geen kwaad. Hoe kijkt de minister aan tegen de waarschuwing van de heer Hoogervorst en van DNB? Is hij van mening dat verdere actie op de woningmarkt noodzakelijk is?

Het kabinet komt tot een eerste aanzet, maar voor de D66-fractie is dat niet voldoende. Wij willen de woningmarkt moderniseren, van het slot halen en weer gezond maken. Dat is wat ons betreft geven en nemen: beperking van de hypotheekrenteaftrek en daartegenover afschaffing van de overdrachtsbelasting. Tegelijkertijd willen wij ook aanpassing van de huurmarkt. Wij zijn altijd voorstander geweest van integrale hervorming van de woningmarkt, dus huur en koop tegelijkertijd, van het aanpakken van scheefwonen, een middensegment creëren en doorstroming bevorderen. Helaas neemt het kabinet alleen maatregelen op de huurmarkt naast dit kleine stapje op de hypotheekrenteaftrek. Daarom komt D66 samen met de ChristenUnie met een initiatiefwet. Ik spreek op dit punt ook namens de ChristenUnie die hier niet aanwezig is. Wij willen de aflossingsvrije hypotheek aanpakken door de aftrek van de hypotheekrente te beperken – want bij lenen hoort aflossen – maar op zo'n manier dat het hebben van een maximale schuld niet langer wordt gestimuleerd. Het kabinet probeert de aflossingsvrije hypotheek te beperken, maar de aflossing wordt nog steeds niet gestimuleerd. Mensen mogen gedurende de hele looptijd van de hypotheek de schuld open laten staan. Pas aan het einde van de looptijd moet de helft gespaard zijn en dan kan er worden afgelost. Welke effecten heeft dat op de financiële stabiliteit van de banken en de Nederlandse economie? Graag een reactie van de minister.

De heer **Plasterk** (PvdA): Mijn indruk was niet dat we vandaag zouden praten over hypotheekrenteaftrek. Ik las vanochtend in Trouw dat dat gezien werd als een stap in het beperken van de hypotheekrenteaftrek – waar ik op zich wel voor ben – maar het gaat nu over het beperken van de overcreditering. Ik vind dat de minister in zijn nadere beantwoording helderheid heeft geboden over dingen die door elkaar leken te lopen, maar door de heer Koolmees wordt dit nu weer volledig door elkaar gehusseld. Heeft hij over het onderwerp dat op de agenda staat, namelijk het tegengaan van overcreditering, ook nog een bijdrage?

De heer **Koolmees** (D66): Ik denk dat ons voorstel dat vanmorgen in Trouw stond, aansluit bij dit voorstel, namelijk het tegengaan van overcreditering en schulden. In ons verkiezingsprogramma hebben wij opgenomen dat wij vinden dat hypotheekschulden moeten worden afgelost. Het voorstel waar we vandaag over praten, bedoeld om overcreditering tegen te gaan, gaat uit van de gedachte dat 50% van de schuld wordt afgelost. Ons voorstel sluit daar naadloos bij aan.

De heer **Plasterk** (PvdA): Waar de heer Koolmees op doelt is de aflossingsvrije hypotheek, dus ook de aflossingsvrije hypotheek waar een spaarconstructie tegenover staat. Dat is de grote bulk van de aflossingsvrije hypotheek, terwijl uit de beantwoording van de minister glashelder is geworden dat bij het pogen de overcreditering terug te dringen de aflossingsvrije hypotheek waar geen spaarconstructie tegenover staat, wordt beperkt. Dat is een heel ander segment van het hypotheekvolume.

De heer **Koolmees** (D66): Daar ben ik het niet mee eens. Het voorstel dat nu voorligt is dat de banken met een code eisen dat mensen minimaal de helft van hun hypotheekschuld aflossen.

De heer **Plasterk** (PvdA): Misschien kan de minister daar helderheid over geven, want dat is niet juist. Uit de schriftelijke beantwoording blijkt juist dat wanneer iemand een aflossingsvrije hypotheek koppelt aan een kapitaalverzekering voor de eigen woning of een levensverzekering, hij dat van de minister ook bij deze regeling nog voor 100% mag doen.

De heer **Koolmees** (D66): Dat is precies wat ik zeg. Wat nu voorligt is stimuleren van het aflossen, maar pas aan het einde van de looptijd van de hypotheek, want er is nog steeds een scheiding tussen de schuld en de aflossing. Ik vind dat het integraal moet worden bekeken en bij elkaar moet worden geschoven. Dat past in het idee dat je aflost als je een schuld hebt. Wij willen een stapje verdergaan, ook vanuit de gedachte dat de woningmarkt beter moet gaan werken. Daarom stellen we voor om de overdrachtsbelasting af te schaffen. De combinatie van volledig aflossen en afschaffen van de overdrachtsbelasting geeft de woningmarkt een duwtje in de rug en zorgt ervoor dat allerlei financiële risico's wegvallen. Ik begrijpt niet zo goed waar de heer Plasterk het verschil ziet.

Dan wil ik het hebben over de discretionaire bevoegdheid van de banken. De banken geven aan dat ze door de regels weinig bewegingsvrijheid meer hebben. Waarom geven we ze niet iets meer vrijheid bij het toepassen van de explain-mogelijkheid? Neem bijvoorbeeld de kluswoningen in Rotterdam. Mensen kopen tegen een lage prijs een woning onder de voorwaarde dat ze investeren in de verbetering van de woning. Ze moeten voor die flinke investering lenen. Kunnen dit soort projecten nog worden gefinancierd in deze regeling? Graag een reactie van de minister.

Wat zijn de mogelijkheden voor een starter met goede carrièreperspectieven? Het aantal gedwongen verkopen in Nederland is erg laag en betalingsproblemen worden met name veroorzaakt door werkloosheid en echtscheiding. D66 vindt het belangrijk dat starters toegang houden tot de woningmarkt. Omdat banken weinig mogelijkheden krijgen om van de regels af te wijken, komt deze groep in de problemen. Hoe kijkt de minister hiertegen aan?

Tot slot zijn 150 000 woningen in Nederland onverkoopbaar door particuliere erfpacht. Banken geven voor deze woningen geen leningen meer, omdat er onzekerheid en onduidelijkheid is over de contracten. Wij hebben begrepen dat de banken in gesprek zijn met betrokkenen om tot een oplossing te komen. In hoeverre is het ministerie betrokken bij deze gesprekken? Kan de minister aangeven wat de stand van zaken is? Is de minister bereid om waar nodig oplossingen voor de problemen te ondersteunen?

De heer **Plasterk** (PvdA): Voorzitter. Ik bedank de minister voor de nadere beantwoording die veel duidelijkheid heeft geschapen. Ik merkte dat er veel misverstanden over waren. Menigeen dacht dat vandaag de aflossingsvrije hypotheek werd aangepakt, maar bij de constructie van een hypotheek gekoppeld aan een spaarconstructie die miljoenen Nederlanders hebben, geldt sparen bij het terugdringen van de overcreditering als morele equivalent van aflossen. Overigens blijft het in de nadere beantwoording ook door elkaar heenlopen, want daar waar wordt gezegd dat 47% van de hypotheekschuld aflossingsvrij is, is dat voor het overgrote deel wel gekoppeld aan een spaarconstructie.

Het is goed dat de overcreditering wordt aangepakt, want het aantal gedwongen verkopen met is 50% gestegen in het afgelopen jaar, omdat het aantal huishoudens met betalingsproblemen is verdubbeld. Je mag redelijkerwijs verwachten, nu de woningprijzen eerder dalen dan stijgen, dat mensen in de knel zullen komen. Dit moeten we zien tegen de achtergrond van het feit dat wij wereldkampioen hypotheekschuld zijn. Daar doet deze regeling overigens nauwelijks wat aan.

Ik vond het interessant om te signaleren dat het percentage te hoge hypotheek dat wordt verstrekt, dus daar waar men via de explain uitstijgt boven de gestelde normen, is gedaald van 33% waarvan de helft onverantwoord is, tot 4% waarvan nog maar 2% onverantwoord is. Het is redelijk en verstandig om het tot dat lage percentage te blijven beperken. Het is goed dat er wel een explain-optie blijft. Stel, iemand koopt een huis van een ton en wil daar twee ton hypotheek op. Dan valt dat ruim buiten de criteria. Maar als iemand multimiljonair is, is het onzin om de bank een boete te geven omdat die hypotheek is verstrekt. Dan is er echt geen risico dat zo iemand in betalingsproblemen komt. Ik wil de minister vragen zodanige afspraken te maken dat hij zicht kan houden op dat percentage van 4% waarbij boven de normen hypotheek worden verstrekt, zodat wij de vinger aan de pols kunnen houden en kunnen kijken of de criteria voldoende streng worden toegepast. Ik zou niet terug willen naar de oude situatie, want dan krijg je grote problemen. Het is jarenlang heel verantwoord geweest om een hoge hypotheek te nemen. Maar wanneer je dan na vier jaar je huis weer moet verkopen door echtscheiding of verlies van baan ben je de kosten koper en misschien nog andere dingen kwijt. Als je huis elk jaar 4% à 5% in waarde is gestegen, kan je zo'n klap makkelijk opvangen, maar nu is dat niet meer zo, met die stabiele tot dalende woningprijzen. Dat risico mogen we niet meer nemen. Hier geldt een interessante asymmetrie: als je bij verkoop van je huis een ton overhoudt, is het plezier daarvan veel kleiner dan de pijn die je aan een ton schuld overhoudt. Je koopt twee mooie auto's en die ton is weg, terwijl een ton schuld die je iedere maand vanuit je inkomen moet betalen gedurende een paar jaar een heel huishouden ernstig kan ontwrichten. Ten slotte bedank ik de minister voor de antwoorden waaruit blijkt dat de effecten op de woningmarkt, de prijzen van de woning, de toegankelijkheid voor starters en de overheidsfinanciën eigenlijk zeer beperkt zijn, omdat bijna alles al binnen die grenzen valt. Er zijn andere redenen waardoor de woningmarkt op slot zit. Dat heeft te maken met de financiële crisis, waardoor mensen afwachten, en met het feit dat iedereen weet dat er op enig moment – in deze kabinetsperiode of daarna – iets moet gebeuren aan die hypotheekrenteaftrek. Het Nederlandse stelsel is ongekend: nergens in de wereld is er zo'n grote hypotheekschuld. De variant uit de heroverwegingen is forfaitair-annuitair, waarin mensen niet meer gestimuleerd worden om 30 jaar lang niet af te lossen en het dan in een keer te doen. Dat is een risicovolle en onnodige constructie, die uitsluitend bestaat omdat die aftrekmogelijkheid er is. Als je die afschaft, levert dat structuur 5 mld. op. Daar kun je de overdrachtsbelasting van afschaffen. Maar omdat dat niet nu wordt ingevoerd en iedereen weet dat het wel op enig moment wel gaat gebeuren, introduceer je onzekerheid. Ik vind het slecht van het kabinet dat het die onzekerheid erboven laat hangen, want dat is veel kwalijker voor de woningmarkt.

De heer **Braakhuis** (GroenLinks): Voorzitter. In tegenstelling tot de heer Plasterk vind ik de hypotheekrenteaftrek wel een relevant gegeven voor het onderwerp van vandaag, want dat is de oorzaak van veel dingen. Ik lees wat parameters voor: de LTV-ratio van 110% is verreweg de hoogste van de hele wereld. In de rest van de wereld is het 75%. De Nederlandse hypotheekschuld is twee keer zo hoog als gemiddeld in het eurogebied. 47% van deze schuld is aflossingsvrij en dat percentage stijgt nog, want daar zitten ook oude annuïtaire hypotheek in die worden afgelost. Van nieuwe hypotheek is het ongeveer 93%. Inmiddels is 264 mld. volledig aflossingsvrij. Er wordt gewaarschuwd door AFM, DNB, het Internationaal Monetair Fonds (IMF) en de Financial Stability Board (FSB). Hoeveel waarschuwingen hebben we nodig? De moral hazard is, en dat wordt veroorzaakt door de hypotheekrenteaftrek, dat je zo veel mogelijk mag lenen want je mag het toch aftrekken.

Het valt reuze tegen wat het kabinet hieraan wil doen. Ik ben het eens met de heer Koolmees dat het slechts om een muizenstapje gaat. We moeten toch juist uit de kredietcrisis leren dat het leven op de pof, de creditcard-economie, een deel van het probleem is? Dat zorgt ervoor dat je te veel leent en de overwaarde van je huis stopt in twee auto's, waarvan je er maar een nodig hebt. Het begint op te vallen bij dit kabinet dat het H-woord, waarvan we eerst dachten dat het over hypotheekrenteaftrek ging, eigenlijk over alle hervormingen gaat. Het expliciete doel van dit kabinet zou zijn dat de maatregelen over de aanscherping van de normen voor hypothecaire kredietverlening zo min mogelijk effect mogen hebben. Het is nu een oplossing voor de Bühne. Het feit dat je tot en met 100% 30 jaar lang open mag laten staan – wel met een spaarpotje daarnaast, wat de meeste mensen al doen – lost de problemen niet op. Dat is ook voorgerekend door het Centraal Planbureau (CPB). Lost die 10% die je minder meekrijgt wat op? Daardoor hebben starters geen toegang tot die markt. Gaat de markt nu meer of minder op slot dan hij was? Verminderen we hiermee de moral hazard van het vele lenen?

Tegelijkertijd zet dit kabinet de markt verder op slot door 200 mln. te bezuinigen op de huurtoeslag, waardoor de disbalans verder toeneemt. We hebben gisteren van staatssecretaris Weekers gehoord dat er een oplossing is, want uit het afschaffen van de expatregeling kan 250 mln. gehaald worden.

Voor werkelijke oplossingen zou je kunnen denken aan het afschaffen van de overdrachtsbelasting. Dat zou je bijvoorbeeld kunnen betalen uit het laten afbetalen van een deel van de hypotheekschuld. De heer Moerland van de Rabobank heeft hiervoor openingen gegeven. Waarom wordt die uitgestoken hand – want dit is het kabinet van de uitgestoken hand – niet opgepakt? Een deel van de hypotheek moet gewoon worden afgelost. Dat verlaagt de totale hypotheekrenteaftrekkosten voor de Staat en daardoor verdwijnt automatisch het gevaar van een restschuld. Bovendien hoef je niet te lenen voor het betalen van de overdrachtsbelasting. Ik vraag de minister of hij wil overwegen – in het belang van de staatskas en het loskrijgen van de woningmarkt – om een stapje verder te gaan en te zeggen dat we moeten gaan aflossen.

De heer **Plasterk** (PvdA): Ik ben het volledig eens met de heer Braakhuis als het gaat over de beperking van de hypotheekrenteaftrek, maar het is mij niet duidelijk of hij het eens is met het voorstel dat nu ter tafel ligt, namelijk om de overcreditering te beperken door de aflossingsvrije hypotheek op 50% te zetten.

De heer **Braakhuis** (GroenLinks): De LTI-bepaling van een bank gebeurt op basis van annuïtair. Ook al vraag je bij een bank om een volledig aflossingsvrije hypotheek, de bepaling of je die hypotheek mag krijgen, is al volledig annuïtair. Dat betekent dat je net zo goed wel kunt beginnen met aflossen. Dat zou een hoop dingen vergemakkelijken. Natuurlijk wil je voor starters iets soepeler zijn in het verstrekken van een lening, maar je wilt niet dat ze met een restschuld blijven zitten. Dat los je op door ze te laten aflossen en de overdrachtsbelasting kwijt te schelden, wat voor een lagere drempel zorgt. De GroenLinks-fractie vindt de thans voorgestelde maatregel onder de maat.

De heer **Huizing** (VVD): Is de heer Braakhuis het met mij eens dat sparen gekoppeld aan een hypotheek in feite het omgekeerde is van aflossen? Je bouwt dan kapitaal op en op het moment dat je gedwongen moet verkopen, mag je dat spaargeld inzetten.

De heer **Braakhuis** (GroenLinks): Daarmee voeg je niks toe aan de moral hazard van de hypotheekrenteaftrek en de kosten van de Staat. Die lopen nog steeds op, omdat we zoveel aflossingsvrije hypotheeken hebben

afgesloten en blijven afsluiten: 93% van wat nu afgesloten wordt, is volledig aflossingsvrij. Daar komt nog bij dat een verhoging van de rente de Staat ook nog eens honderden miljoenen aan hypotheekrenteaftrek extra kost.

De heer **Huizing** (VVD): De hypotheekrenteaftrek wordt erbij gehaald, maar we hebben een AO over de normen die bankensector zichzelf oplegt ter voorkoming van overcreditering van burgers. Laten we ons daartoe beperken.

De heer **Braakhuis** (GroenLinks): Ik probeer aan te geven wat de achterliggende oorzaak van het probleem is. Je kunt de symptomen bestrijden, maar zult ook de oorzaak moeten aanpakken.

De heer **Huizing** (VVD): Voorzitter. Overcreditering is slecht voor zowel de consument als de bank. Het is de bedoeling dat we het risico verkleinen dat mensen bij verkoop van hun huis met een restschuld blijven zitten. Overcreditering moet dus tegengegaan worden. De VVD is blij dat de banken zelf met een gedragscode komen en dat de Kamer er geen wetgeving voor hoeft te maken. Dat er normen komen voor hypotheekverstrekking is goed, maar de vraag is of de normen zelf goed zijn en geen ongewenste neveneffecten hebben op de huizenmarkt. Mensen moeten wel een huis kunnen blijven kopen. Het gaat vandaag over de norm voor de LTV, de LTI en voor maximaal aflossingsvrij lenen.

De heer **Paulus Jansen** (SP): De heer Huizing zegt dat de VVD blij is dat de banken zelf hun probleem oplossen. Stel dat de minister van V&W de maximumsnelheid afschaft en een afspraak met de ANWB maakt dat de leden op de snelweg niet harder dan 130 km/u en in de stad niet harder dan 50 km/u zullen rijden. Dat is precies wat er gebeurt met de banken. Vindt de heer Huizing dat de aanpak van de banken anders moet zijn dan de aanpak van de maximumsnelheid, waarvoor we wettelijke regels nodig hebben?

De heer **Huizing** (VVD): Ik vind dit moeilijk te vergelijken, want de ANWB is dan een organisatie die een wettelijke maatregel zou moeten gaan handhaven. Waar het om gaat is dat we een vrij verkeer hebben van diensten en goederen. Financiële dienstverlening valt daar ook onder. We hebben in het verleden gezien dat mensen dolgraag wilden lenen en als de eerste bank het niet verantwoord vond, konden ze bij de volgende bank wel terecht. Vervolgens krijg je een spiraal naar boven en wordt het veel te makkelijk gemaakt om te lenen, om maar klanten te werven. Hypotheken werden ingezet om klanten binnen te halen en om vervolgens geld te verdienen aan andere diensten. Het is goed dat de banken zelf zeggen dat ze daar als sector mee moeten stoppen. Ik heb liever dat het zelf zeggen – want dat betekent over het algemeen dat ze er zelf in geloven – dan dat de overheid het oplegt. Ik sta als liberaal dit soort principes voor.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Deze gedragscode wordt niet algemeen verbindend verklaard, dus er zijn partijen die zich er niet aan zullen houden tot ze tegen de lamp lopen bij de AFM, maar dat duurt een tijdje. Vindt de VVD-fractie het niet logischer om die spelregels op voorhand voor iedereen van toepassing te verklaren?

De heer **Huizing** (VVD): Ik vind dat de gedragscode voor iedereen moet gelden. Ik laat dat in principe aan de sector over, maar als blijkt dat de sector de vrijheid en verantwoordelijkheid niet aankan, dan zal de VVD niet schromen om zaken in wetgeving vast te leggen.

De heer **Braakhuis** (GroenLinks): Ik heb de neiging het meer te vergelijken met Shell, die zegt dat je overal zo hard mogelijk moet rijden, maar wel extra airbags nodig hebt. Is de heer Huizing zich ervan bewust dat de banken die mensen graag 30 jaar op aflossingsvrij willen houden? Dat zijn tenslotte hun rente-inkomsten. Is die zelfregulering wel het antwoord?

De heer **Huizing** (VVD): We komen van een situatie waarin mensen op 100% aflossingsvrij zaten, waar de LTI-verhouding soms 7:8 en de LTV-verhouding 130% à 140% was. Niet alleen omdat er een huis gekocht werd, maar ook omdat daarmee middelen vrijgemaakt werden om andere leuke dingen te doen. Vervolgens gaan we dat normaliseren. Ik meende te horen dat wij het daar allemaal over eens zijn. Ik heb niets anders gezegd, dus ik begrijp niet helemaal de achtergrond van die vraag.

De heer **Braakhuis** (GroenLinks): De achtergrond is dat het zelfregulerende karakter misschien onvoldoende is, omdat de banken er gewin en belang bij hebben.

De heer **Huizing** (VVD): Natuurlijk hebben ze een winstbelang en dat is maar goed ook, want je kunt geen onderneming draaien zonder winst. De financiële sector al helemaal niet. Het gaat erom dat we terugkomen in een normale situatie. Het feit dat de banken daar zelf een aanzet toe geven, vind ik positief. De heer Braakhuis zegt dat de banken niet ver genoeg gaan, omdat zij een winstdoelstelling zouden hebben. Dat is op dit moment niet het issue. Ik ben er voorstander van om sectoren eerst zelf dingen te laten organiseren, voordat wij tot wetgeving overgaan. Daarnaast kunnen wij met elkaar een discussie hebben of de normen goed genoeg zijn.

Van de drie belangrijke onderdelen voor de normering die ik al heb genoemd, begin ik met de LTV. De nieuwe code geeft aan dat de LTV-norm op 110% van de marktwaarde wordt gezet. Die 10% extra is bedoeld voor de financiering van de kosten koper. Dat is echter niet altijd voldoende en zeker niet voor lagere hypotheek, die onder de grens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) vallen. Ik heb het gevoel dat daar verwarring over is. Ik vraag de minister of hij kan bevestigen dat voor hypotheek die onder de NHG vallen de LTV-norm op 112% blijft. In de brief van de Vereniging Eigen Huis lees ik daar zorgen over, dus ik hoop dat de minister die kan wegnemen.

Van de LTI-norm kan ik alleen zeggen dat wij blij zijn dat die norm tot normale proporties wordt teruggebracht. Zeven à acht keer je bruto inkomen is overdreven en buitengewoon risicovol voor de consument. Over het aflossingsvrije deel tot maximaal 50% zijn wij tevreden. Het is goed dat mensen aflossen of sparen en daarmee een deel van hun hypotheek terugbetalen.

De aangescherpte normen hebben als geheel wel gevolgen voor de leencapaciteit. Dat geldt vooral voor die maximering van het aflossingsvrije deel, want dat spaardeel komt bovenop de rentebetaling. De vrees was dat deze lagere leencapaciteit een buitengewoon negatief effect zou hebben op de huizenmarkt. De minister heeft het laten uitzoeken door het CPB en DNB. Het is een beetje koffiedik kijken, maar ook de VVD heeft op basis van de analyses en conclusies die daar getrokken werden het gevoel dat de huizenmarkt niet onevenredig nadelig beïnvloed wordt.

Als laatste punt de uitzonderingen, die wij heel belangrijk vinden. Terecht laat deze gedragscode toe dat er uitzonderingen op de normen gemaakt worden, want iedere situatie is weer anders. Dat is een van de redenen waarom een code beter is dan wetgeving. Opvallend is dat, waar in het verleden in 33% van de gevallen afgeweken werd van de norm, dit nu nog maar 2% is. 33% was natuurlijk veel te hoog, maar 2% is opvallend laag, zeker als je bedenkt dat in de afgelopen jaren een groep als bijvoorbeeld de zelfstandigen zonder personeel (zzp'ers) enorm is toegenomen. Dat is

een groep die snel in aanmerking komt voor afwijking van de norm. Dat is voor mij een trigger om te kijken waar dat lage percentage vandaan komt. Als ik dat combineer met signalen uit de sector zelf beginnen we ons zorgen te maken en dat heeft vooral met de houding van de AFM te maken. Het blijkt dat banken ervoor kiezen om niet af te wijken van de norm, omdat ze bang zijn – en dat is in de praktijk al meerdere malen gebeurd – door de AFM achteraf op de vingers getikt te worden voor het maken van uitzonderingen waarvan zij heilig overtuigd waren en nog steeds zijn dat het juist was. Ze hebben geen zin aan boetes en negatieve publiciteit, dus nemen ze het risico maar niet meer. Daarmee benadelen de bankensector en de AFM gezamenlijk de consument: de mogelijkheid voor een groep mensen om een huis te kopen. Ik hoor graag van de minister of hij dit probleem ziet en wat hij daaraan denkt te doen.

De heer **Tony van Dijk** (PVV): Hierover is nog niet veel gezegd in de Kamer, maar ook mij bereiken signalen dat banken op safe gaan, omdat ze bang zijn voor boetes en negatieve publiciteit. Dat moeten we voorkomen, want dat is olie op het vuur. Ik vraag de heer Huizing hoe de explain-situatie zodanig uitgebreid kan worden dat de banken meer speelruimte hebben om naar eer en geweten een redelijke hypotheek te verstrekken. Ik zie alleen maar de mogelijkheid om die explain op een zodanige manier uit te werken dat het bijna geen explain meer is, maar opgenomen wordt in de code. Hoe kunnen we de explain een beetje oprekken?

De heer **Huizing** (VVD): Om te beginnen moeten banken en AFM om de tafel gaan zitten om dit te bespreken in een open gesprek op basis van gelijkwaardigheid. Bank en AFM zijn er om hypotheek te verstrekken en AFM om ervoor te zorgen dat die banken niet uit de bocht vliegen. De vraag is wat dan redelijk is. Als dat ertoe kan leiden dat je bepaalde explain-gevallen of categorieën consumenten kunt onderbrengen in normen zou dat helpen. Mij ontbreekt de kennis en wetenschap in hoeverre voor de groep zzp'ers de overeenkomsten zodanig zijn dat je daar aparte normen voor kunt vaststellen. Dat laat ik aan de experts over en vandaar dat ik de vraag aan de minister stel.

De heer **Plasterk** (PvdA): De heer Huizing zegt dat het een goed idee is als de banken met de AFM om de tafel gaan zitten om dit uit te werken. Dat is precies wat ze gedaan hebben en daar ligt nu voorstel voor met een keurig lijstje van de uitzonderingsmogelijkheden die daar onderdeel van zijn, waarvan de NVB en de AFM samen zeggen dat je het zo moet doen. Dan blijft er nog een kleine groep over. Overigens is dat niet 2% zoals we in de stukken lezen maar 4%, waarvan de helft onterecht is. Ik heb de minister gevraagd er toezicht op te houden hoe dat percentage zich ontwikkelt. Meer dan dat kunnen we op dit moment niet doen of wil de heer Huizing dit voorstel alsnog terugsturen of amenderen?

De heer **Huizing** (VVD): Het is niet aan ons om dit voorstel terug te sturen. De sector komt zelf met die normen en wij bespreken dit met elkaar. De AFM is betrokken geweest bij het opstellen van de normen en tegelijkertijd is er gezegd dat ze moeten kunnen afwijken van die normen. Dat is prima, maar als in de praktijk blijkt dat de AFM en banken een verschillend beeld hebben hoe je zo'n afwijking moet beoordelen, hebben ze nog wat te bespreken. Ik verzoek de minister ervoor te zorgen dat de AFM en banken daar nog eens goed over praten, omdat de consument daar het slachtoffer van wordt.

De heer **Plasterk** (PvdA): Nu wordt weer gedaan alsof we er niks mee te maken hebben. De aanleiding tot deze discussie is dat de minister de Kamer een brief gestuurd heeft, waarin hij zegt dat hij de procedure voor de Raad van State heeft beëindigd omdat de NVB en de AFM aangaven dit

te kunnen heroverwegen en een gemeenschappelijk voorstel te willen doen. Als de Kamer zegt dat dit nooit de bedoeling is geweest, kunnen we de minister oproepen om terug te gaan naar het voornemen om dat zelf bij Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) te doen. Ik heb die neiging niet en vraag de heer Huizing of hij die wel heeft. Zo niet, dan moeten we accepteren dat dit het product is van de procedure waarvoor we gekozen hebben.

De heer **Huizing** (VVD): We praten over twee verschillende dingen. Ik heb het erover dat wij als Kamer niet in de positie zijn om de AFM en de banken te dwingen met elkaar om tafel te gaan. Ik vraag netjes aan de minister of hij daar zijn best voor wil doen. Als het niet gebeurt kunnen we als Kamer altijd nog onze rol gaan invullen.

De heer **Tony van Dijk** (PVV): Ik vind het griezelig dat de heer Huizing het hele initiatief aan de markt laat, terwijl de regie bij de minister ligt. Deze hele code is tot stand gekomen omdat de AFM het onzinnige idee had om de top van die tophypotheeken binnen zeven jaar te moeten terugbetalen, waardoor de woningmarkt nog meer op slot zou raken. Het is niet zo dat de banken tot zelfreflectie zijn gekomen en deze code hebben ingesteld. Onder druk van iets slechters voor de markt en de banken zijn ze gekomen tot dit compromis. Het is niet tot stand gekomen vanuit een spontane actie vanwege overcreditering. De banken wilden erger voorkomen en zijn uiteindelijk met deze code gekomen. De AFM heeft geen aanstekende rol in dat proces gehad. Vindt de heer Huizing dat de AFM toezicht moet houden of zich moet bemoeien met regels en voorwaarden waaraan de banken moeten voldoen? Ik vind dat dat de rol van de minister is, maar kennelijk heeft hij die gedelegeerd aan de AFM.

De heer **Huizing** (VVD): Uiteraard is het aan de minister en de Kamer om regels vast te stellen. De AFM heeft aangegeven hoe zij ernaar kijkt en wat zij als normaal beschouwt. Het verschil tussen wat de AFM voorstelde en wat nu door de banken zelf wordt voorgesteld, is 12% terugbetalen in zeven jaar tegenover 50% aflossen in 30 jaar. In het ene geval is het 1,8% en in het andere geval is het 1,6%. Dat is een marginaal verschil. Ik denk dat de banken hebben nagedacht over hoe zij vinden dat het zou moeten. Dat leggen ze hier nu voor. Ze hebben daar goed over nagedacht en dat vind ik een goede job, dus ik sta achter deze normen. Alleen daar waar uitzonderingen gemaakt worden, wil ik dat de banken en de AFM nogmaals om de tafel gaan zitten. Het kan niet zo zijn dat er continu gekrakeel is tussen de AFM en de banken omdat er verschil in interpretatie is. Banken hebben recht op duidelijkheid, vooral ook in het belang van hun klanten.

Het blijkt dat de financiering van de particuliere erfpacht nagenoeg onmogelijk is en dat begint nu ook voor overheidserfpacht te gelden. Dat heeft alles te maken met onzekerheid over de hoogte van de canon in de toekomst. Ik begrijp de huivering van banken. Onzekerheid is in dat opzicht niet prettig, want als de canon fors verhoogd wordt gedurende de looptijd van een hypotheek heeft dat grote consequenties voor de bestedingsmogelijkheden van die klant. VVD is überhaupt een felle tegenstander van erfpacht, zeker door de overheid, maar zo lang die er is, moet er iets gebeuren. De vraag is alleen wat. De minister heeft geantwoord op vragen van mevrouw De Boer en mijzelf dat hij met de NVB gesproken heeft en dat hij de intentie heeft om de zaak op te lossen, maar voor mij blijft het mistig. Ik wil graag weten waar men staat in het proces. Is er een oplossing en, zo ja, welke?

De heer **Tony van Dijk** (PVV): Voorzitter. De PVV maakt zich ernstige zorgen over de woningmarkt. Deze leek eind vorig jaar even op te bloeien. De economie lijkt weer aan te trekken. We hebben afgelopen kwartaal de

grootste groei bereikt sinds het uitbreken van de financiële crisis in 2008. De afgelopen twaalf maanden groeide de economie in Nederland met 3,2%. Maar de woningmarkt glijdt verder weg. Uit berichtgeving kunnen we zien dat verkoop van nieuwbouwwoning gigantisch wegzakt, van 7500 per kwartaal vorig jaar naar 5000 dit kwartaal. Ook wordt de helft minder huizen verkocht dan voor de crisis. In het eerste kwartaal ruim 14% minder. Er staan 230 000 huizen te koop en er zijn in het eerste kwartaal niet eens 21 000 verkocht. Dit is het slechtste kwartaal sinds het ontstaan van de crisis. De huizen staan ook veel langer te koop en de prijzen zijn met 5% gedaald. Dit is een heel griezelige ontwikkeling en we hebben gezien, ook in Amerika, wat dat kan veroorzaken: een stagnerende woningmarkt. In plaats van rust te brengen op de woningmarkt, waardoor het vertrouwen wordt hersteld en mensen weer gaan verhuizen – elke beweging is goed voor de economie, de meubelboer, de industrie en de aannemers – beginnen we steeds weer een discussie en introduceren we maatregelen die de woningmarkt verder in het slop duwen. De PVV vindt dit intriest en ik snap niet dat de minister hierin meegaat. Elke keer weer die discussie over de hypotheekrenteaftrek, terwijl we duidelijk hebben afgesproken hier de komende vier jaar niet aan te tornen. Toch wordt elke keer weer door Wellink, het IMF, de OESO, de Europese Commissie en onze linkse vrienden over de hypotheekrenteaftrek gesproken.

De heer **Braakhuis** (GroenLinks): De heer Van Dijck suggereert dat het IMF beter naar het regeer- en gedoogakkoord moet luisteren. Dat is de wereld op zijn kop. Ik vraag hem of hij dit soort instellingen niet serieus neemt.

De heer **Tony van Dijck** (PVV): Het IMF, de Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling (OESO) en de Europese Commissie kunnen wat ons betreft op hun kop gaan staan. Wij zijn Nederland. Wij zijn soeverein en hebben ons eigen beleid en daar zijn we trots op. Het IMF kan zijn energie beter in Griekenland en Portugal stoppen. Daar is hun kennis gewenst, maar hier moeten we geen olie op het vuur van de woningmarkt gooien. Ik vind dat de minister en de staatssecretaris daar keihard afstand van moeten nemen.

De heer **Braakhuis** (GroenLinks): Ik constateer dat de PVV lak heeft aan dit soort gezaghebbende instituten. Dat blijkt vandaag ook uit de Telegraaf, waarin en passant op de voorpagina de economie in zijn geheel wordt opgeblazen.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik dacht dat de financiële crisis is ontstaan door overcreditering op de Amerikaanse woningmarkt. Dat zou een les moeten zijn om hier vrijwillig of verplicht – daar zijn de meningen over verdeeld – de touwtjes wat aan te trekken. Is de PVV van mening dat dat totaal niet relevant is en dat we onze kop in het zand moeten steken? Of vindt de heer Van Dijck dat er wel wat moet gebeuren, maar misschien later?

De heer **Tony van Dijck** (PVV): Er is inderdaad in Amerika en ook in Engeland een groot probleem ontstaan op de woningmarkt, maar dat is niet op Nederland van toepassing. De Nederlandse woningmarkt is er, gezien de crisis, heel solide uitgekomen. De voorzitter van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), Ger Hukker, zegt dat de Nederlandse huizenkopers worden gestraft voor falende financiële regimes wereldwijd. Dit is geen brand blussen, maar aansteken. Waarom moeten de Nederlandse huizenbezitters gestraft worden voor fouten die gemaakt zijn in Amerika, Engeland en elders? Het is niet met elkaar te vergelijken. Hebben ze in Amerika hypotheekrenteaftrek? Blijf je in Amerika met een restschuld zitten? Hebben ze daar zwervers zonder baan een huis verkocht? Je kunt

appels met peren vergelijken en zeggen dat we daaruit lessen moeten trekken, maar Nederland had in de crisis een voorbeeldpositie qua huizenmarkt en deugdelijkheid en soliditeit ten opzichte van de hele wereld. Waarom moeten wij dan reageren op een crisis die in Amerika is ontstaan? Bewezen is juist dat Amerika ons systeem zou moeten overnemen.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Mooi dat de heer Van Dijck trots is op Nederland, maar onze LTV staat wereldwijd op nummer 1. Is dat voor de PVV iets om trots op te zijn of iets om zich diep voor te schamen, omdat wij hier maximaal op de pof leven met een groot risico voor de toekomst?

De heer **Tony van Dijck** (PVV): Als dat zo was, was er niet een half promille gedwongen verkopen geweest in Nederland, maar dan waren dat dubbele cijfers geweest. Wij hebben gekozen voor deze constructie voor de huizenmarkt en daar hoort de hypotheekrenteaftrek bij. Daarom hebben wij een mooi huizenbestand die een dubbele waarde vertegenwoordigt van wat er uitstaat aan hypotheeken. Er staat 600 mld. uit aan hypotheeken, maar de waarde van ons woningbestand is 1200 mld. Met ander woorden: 50% is al afgelost. Onze huizen, straten en tuinen liggen er tien keer beter bij dan in andere landen, waar die regels niet zijn. Het is een combinatie van maatregelen, een package van hoe wij onze woningmarkt hebben ingericht, inclusief de financiering en de fiscale voordelen. Daar kan de hele wereld een puntje aan zuigen.

De heer **Plasterk** (PvdA): De heer Van Dijck zet uitgebreid uiteen dat de woningmarkt op slot zit. Dat is een zorg die wij delen. Maar we zijn hier bijeen omdat we de minister gevraagd hadden om goed uit te laten uitzoeken wat dit onderdeelje – het tegengaan van overcreditering – bijdraagt aan het op slot zitten van de woningmarkt. Dat is uitgezocht door het CPB en DNB en de minister concludeert dat dit geen onderdeel vormt van de oorzaken van het op slot zitten. Vindt de heer Van Dijck dit interessant of hadden we het net zo goed niet kunnen vragen, want dan zitten we hier fact free politics te bedrijven en wordt er voortdurend een verband gesuggereerd waarvan al lang helder is dat het er niet is?

De heer **Tony van Dijck** (PVV): De heer Boelhouwer, hoogleraar aan de TU Delft, heeft uitgezocht dat er wel degelijk een relatie is met de leencapaciteit en de prijsontwikkeling. Als ik een huis wil kopen en mijn financiering niet rondkrijg, ga ik een lager bod doen. Die verkoper overweegt dat lagere bod te accepteren, want anders wordt zijn huis niet verkocht. Dus het heeft wel degelijk een drukkend effect op de prijzen als de leencapaciteit terugloopt. Daarnaast krijg je dat mensen niet verkopen door die dalende huizenprijs en dat belemmert de doorstroming. Als de doorstroming wordt belemmerd, hebben de starters weer het nakijken. Je kunt me met zoveel onderzoeken om de oren slaan als je wilt, maar het gaat erom dat een aanscherping van de hypotheekverstrekking – de leencapaciteit – een negatief effect heeft op doorstroming en huizenprijsontwikkeling.

De heer **Huizing** (VVD): Hoeveel respect ik ook heb voor de heer Boelhouwer, ook dat is maar een mening en zo zijn er heel veel verschillende en tegengestelde meningen. Datzelfde geldt voor de cijfers die de heer Van Dijck gebruikt. Hij heeft het erover dat maar 50% van de huizenwaarde in Nederland verhuypothekeerd is. Is hij het met mij eens dat we moeten oppassen cijfers te interpreteren voor ons eigen gebruik en dat we ons to the problem at hand moeten focussen?

De heer **Tony van Dijck** (PVV): The problem at hand is niet overcreditering, want als dat in Nederland een probleem was, zou je dat terugzien

in het aantal gedwongen verkopen. Er worden in Nederland 2000 huizen gedwongen verkocht, dat is een half promille op het hele bestand. Als je een oplossing zoekt voor overcreditering zoek je een oplossing voor een probleem dat er niet is. Wij ageren hiertegen omdat mensen hierdoor nog onzekerder worden en helemaal niet meer bewegen, terwijl juist beweging op de woningmarkt hoogstnoodzakelijk is.

De woningmarkt loopt vast omdat mensen onzeker zijn en weinig vertrouwen hebben. Die onzekerheid wordt aangewakkerd door discussies over de oplopende rente – hoewel die gigantisch laag is – banken die voorzichtiger zijn en niet meer durven af te wijken van de norm, het strengere toezicht van de AFM, strengere inkomensnormen van het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud), het stopzetten van de koop- en starterssubsidie en nu ook nog aanscherping van de gedragscode. Voor het vertrouwen en de toekomst van de woningmarkt is dit heel slecht.

De code zou overcreditering moeten voorkomen. Ook de PVV wil de consument beschermen tegen dalende prijzen en overcreditering, maar de gemiddelde Nederlandse consument is niet gek. De Nederlander is kampioen veilig lenen, dat laten de cijfers duidelijk zien. Er wordt steeds vaker gekozen voor NHG. Dat kost iets meer, maar dan ben je gedekt. Nederlanders houden van verzekeren. Ook kiest men in 75% van de gevallen voor een rentevaste periode van vijf of tien jaar. In andere landen kiest men overwegend voor een variabele rente. Nederland kiest voor zekerheid. Op het woningbestand van 4 miljoen hebben we slechts 2000 gedwongen verkopen: een half promille. Ook dat is een record in positieve zin. We hebben weliswaar 600 mld. aan hypotheeklen uitstaan, maar daar staat tegenover 12 mld. aan woningwaarde en 1300 mld. aan pensioenen, reserves en spaartegoeden. Ook daarin is Nederland in positieve zin recordhouder.

Tegenstanders van de hypotheekrenteaftrek proberen een doemscenario te schetsen en de minister en de banken gaan hierin mee. De code is daarom een oplossing voor een probleem dat er niet is. Het enige effect is dat de woningmarkt verder verstart. Mensen durven niet meer te verhuizen uit angst dat ze straks geen vergelijkbare hypotheek meer kunnen krijgen. Als de woningmarkt verder verstart, zakken de prijzen vanzelf en creëren we zelf een diepere dip in de woningmarkt. Dat is een selffulfilling prophecy. Het gevolg van dalende prijzen is meer mensen met een restschuld en meer gedwongen verkopen, waardoor waarschijnlijk de code en de normen nog verder worden aangescherpt. De vraag is wat de minister gaat doen om de woningmarkt vlot te trekken. Wat gaat hij bijvoorbeeld doen voor zzp'ers die steeds moeilijker een hypotheek krijgen omdat ze geen vast inkomen hebben? En starters? En tweeverdieners die opeens € 40 000 minder kunnen lenen – maar liefst 25% – als gevolg van de nieuwe cijfers van Nibud begin dit jaar? En de huizen op particuliere erfpacht?

Tot slot wil ik het hebben over de regie. De heer Moerland deed gisteren een oproep om partijen aan tafel te krijgen om de vastgelopen woningmarkt vlot te trekken. Hierbij zijn de banken, toezichthouders en de minister ook uitgenodigd. Dit is een noodkreet. De AFM komt met allerlei voorstellen, de heer Wellink bemoeit zich ermee, de banken staan onder druk. Dat die met deze code zijn gekomen, is puur om erger te voorkomen. De heer Hoogervorst kwam met een onzinnig voorstel en de banken proberen dat te voorkomen. Het wordt nu als zelfregulering gepresenteerd, maar het was pure chantage. Zelfs de minister had al een AMvB bij de Raad van State liggen om tophypotheeklen de nek om te draaien. We moeten elkaar niet voor de gek houden. De minister moet de regie nemen op dit dossier en niet het initiatief laten aan de AFM en de banken. Hij is verantwoordelijk. De woningmarkt is een maatschappelijk probleem en

ook een groot economisch probleem als we niet oppassen. Ik vraag de minister daarom om de leiding te nemen en te laten zien wie hier de baas is.

De heer **Koolmees** (D66): Ik begrijp dat de heer Van Dijck niet gelooft in instituten en deskundigen, maar wel in de heer Hukker van de NVM. Een aantal maanden geleden zei de heer Hukker in de Volkskrant dat mensen niet gek zijn en wel door hebben dat de huidige situatie met de hypotheekrenteaftrek onhoudbaar is en verwachten dat integrale hervorming nodig is. Hij riep op, net als de heer Moerland deze week, tot integrale hervorming van de hele woningmarkt. Ziet de heer Van Dijck die oproep tot integrale hervorming ook als een noodzaak?

De heer **Tony van Dijck** (PVV): Ik omarm niet alles wat de heer Hukker heeft gezegd, maar waar het ging om de Amerikaanse en Britse woningmarkt had hij het punt dat de Nederlandse huizenbezitter daar niet voor hoeft te bloeden. Ik weet dat de heer Koolmees de woningmarkt kapot wil hervormen, maar wij hebben er in deze coalitie voor gekozen om rust en vertrouwen terug te brengen op de woningmarkt. Het helpt niet om die onrust bij huizenbezitters elke keer weer aan te wakkeren. Ze zijn er moe van en ze bewegen niet meer door dat angstscenario.

De heer **Huizing** (VVD): De pot verwijt de ketel dat hij zwart ziet.

Voorzitter: Paulus Jansen

Mevrouw **Blanksma-van den Heuvel** (CDA): Voorzitter. De PVV schetst een doemscenario voor huizenbezitters, huizenkopers en de woningmarkt. De heer Van Dijck is bezig met bangmakerij en hiermee roept juist hij angst over de huizenmarkt af. Het zou hem sieren om dat stukje met rust te laten. We hebben hier vandaag een debat om de verantwoordelijkheid te nemen om de huizenmarkt niet kapot te maken en dan is deze inbreng van de PVV spijtig.

De heer **Tony van Dijck** (PVV): Als ik een ding geprobeerd heb, is het wel aantonen dat juist al die anderen en al die maatregelen die ik heb opgenoemd de onrust aanwakkeren en het vertrouwen bij de mensen wegnemen. Als het aan de PVV had gelegen, hadden we al die maatregelen waar het CDA de afgelopen jaren zijn handtekening onder heeft gezet niet gehad. Wij hadden tegen alle huiseigenaren gezegd dat we de komende 30 jaar helemaal niets veranderen en niet meegaan in onzinnige voorstellen van de AFM. De AFM is er om toezicht te houden en niet om regels te maken. Wij gaan niet mee in allerlei inkomensnormen, strenger toezicht en boetes, waardoor de banken verstarren en de starterssubsidie afschaffen. Dat hebben wij niet op ons geweten. Houd daarmee op, geef rust en vertrouwen. Ik had verwacht dat het CDA op zijn minst zou zeggen: wij tornen de komende 30 jaar niet aan de woningmarkt, koop gerust een huis, bij ons is uw bezit veilig. Maar het CDA gaat mee met die doemscenario's die vanuit links opborrelen. De minister doet er ook aan mee. Dat is killing voor de huizenmarkt en het vertrouwen.

Mevrouw **Blanksma-van den Heuvel** (CDA): De PVV overdrijft over de effecten van wat hier vandaag voorligt. Ik verwijt de heer Van Dijck dat hij een doemscenario schetst dat niet aan de orde is.

De heer **Tony van Dijck** (PVV): Als ik zeg dat de helft van de huizen van voor de crisis wordt verkocht, dat de hele nieuwbouwmarkt op zijn gat ligt, dat 14% minder huizen zijn verkocht in het eerste kwartaal van 2011, dat 230 000 huizen te koop staan en dat de gemiddelde huizenprijs dit jaar met 5% daalt, zegt mevrouw Blanksma-van den Heuvel dan dat er geen

effecten zijn? Dat zijn allemaal effecten van deze code en van eerder genomen maatregelen en discussies.

Mevrouw **Blanksma-van den Heuvel** (CDA): Ik wil hier verder niet op ingaan.

Ik complimenteer de minister en zijn ambtenaren met de wijze waarop de Kamer geïnformeerd is en met de deskundigheid van de antwoorden die wij hebben gekregen.

Er ligt een gedragscode hypothecaire financieringen van de NVB, die opgesteld is vanuit zelfregulering en die per 1 augustus 2011 zal ingaan. Deze code is wat het CDA betreft op twee dingen een antwoord, namelijk op de vraag om overcreditering tegen te gaan en om de restschuld bij verkoop c.q. gedwongen verkoop te minimaliseren. Het CDA onderschrijft de doelstelling van deze regeling. Wij zijn positief gestemd over hetgeen hier voorligt.

Wij volgen in dit verband het Nibud, die inkomensregelingen heeft getroffen die in deze gedragscode worden overgenomen. In dat opzicht wijzigt er niets.

De aanscherping van de maximale hoogte van de financiering ten opzichte van de waarde van het pand is 110%. Dat geldt alleen voor panden die geen NHG hebben, dus de nieuwe gedragscode heeft uiteindelijk maar effect op een kleine 20% van panden onder de € 350 000 en op alle panden boven de € 350 000. Ook volgens DNB en het CPB zijn de effecten voor de woningmarkt sec door deze maatregel zeer minimaal. Ook de Vereniging Eigen Huis en de NVM zijn deze mening toegedaan. Dat is goed nieuws.

Er worden ook doemscenario's geschetst dat de leencapaciteit aangetast zou worden. Er worden met deze code geen wijzigingen toegepast met betrekking tot de leencapaciteit, want er werd altijd al uitgegaan van een 30-jarige annuïteit bij het berekenen van het bedrag dat iemand kan lenen. Dat wijzigt niet door deze code en in die zin is er geen effect op de beperking van de leencapaciteit. Ik vraag de minister of dit niet voor de bestaande portefeuilles van banken geldt. Heeft de minister met de bankiers besproken dat de banken niet hun bestaande portefeuille gaan toetsen aan de hand van deze nieuwe regeling?

Dan iets over de strengere explain-clausule. Er zijn nu extra regels vastgesteld om maatwerk aan banden te leggen. Voorheen werd in 30% tot 40% afgeweken van de norm. Dat was onwenselijk en is nu gereduceerd tot 2%. Ik constateer dat banken in een kramp zijn geschoten. Ze zijn bang geworden van het overdreven toezicht in combinatie met naming and shaming door de AFM. Banken hebben het gevoel dat ze nauwelijks meer maatwerk kunnen leveren. Dat heeft met name voor de startersmarkt en de markt voor oudere woningbezitters negatieve gevolgen.

De heer **Plasterk** (PvdA): Dat getal van 2% is een paar keer genoemd. In de brief van de minister staat dat het 33% was en dat er nu in 2% van de gevallen onterecht wordt afgeweken. Dit is ongeveer de helft van het aantal gevallen dat van de explain gebruikt gemaakt, namelijk 5%.

Mevrouw **Blanksma-van den Heuvel** (CDA): Het gaat erom dat het van heel veel naar bijna niks is gegaan. Er zou een bepaalde mate van maatwerk mogelijk moeten zijn, maar door het toezicht zijn de banken in een kramp geschoten. Ik vraag daar aandacht voor en ook voor de oproep van de heer Moerland, gesteund door ING en ABN AMRO, om met de AFM, de NVM en het ministerie van Financiën nogmaals om de tafel te gaan zitten om te zorgen dat maatwerk mogelijk blijft. Ik doe een oproep om dat gesprek te entameren en te zorgen dat voor de starters, zzp'ers en vermogende ouderen in die explain-situaties maatwerk geleverd kan worden.

Nu wordt de marktwaarde als uitgangspunt voor het maximaal te financieren bedrag genomen. Wat is eigenlijk marktwaarde? Is dat de taxatiewaarde of de nieuwbouwwaarde? Ik vraag de minister om duidelijk aan te geven welke marktwaarde we bedoelen als er maximaal gefinancierd wordt. Voorheen was het mogelijk bij nieuwbouwwoningen de rente tijdens de bouw mee te financieren. Ik heb begrepen dat dat uit de clausule gehaald wordt en dat de rente tijdens de bouw van nieuwbouwwoningen niet meer meegefinancierd kan worden. Als dat het geval is, heeft dat een negatief effect op de verkoopbaarheid van nieuwbouwwoningen. Klopt deze informatie en, zo ja, is er een mogelijkheid om te kijken wanneer eventueel wel rente tijdens de bouw meegefinancierd kan worden?

Dan de regierol. De woningmarkt is wat het CDA betreft gebaat bij rust, rust en nog eens rust. Afgelopen periode is er veel onrust gecreëerd door elke keer weer die discussies op te laten borrelen. Ik vraag de minister om te kijken of er een bepaalde mate van regie vanuit het ministerie gevoerd kan worden op dit dossier.

Tot slot, er zijn momenteel bijna een miljoen woningen met een erfpachtconstructie. Sinds een jaar of anderhalf willen banken deze woningen nauwelijks meer financieren. Dat betekent dat de verkoopbaarheid van die woningen helemaal op slot zit. Ik wil kijken of hier een rol is weggelegd voor de AFM. De consument dient meer bescherming te krijgen rondom die erfpachtconstructie. Dan hebben banken ook meer zekerheid over de financiering. Ik vraag de minister, los van het overleg dat nog volgt met de NVB, hoe hij aankijkt tegen de rol van de AFM in dezen en hoe hij aankijkt tegen de problematiek van de erfpachtconstructies.

Voorzitter: Blanksma-van den Heuvel

Minister **De Jager** Voorzitter. Ik bedank de leden van de Kamer voor hun vragen, opmerkingen en complimenten. Het is inderdaad een complex dossier met technische elementen. Ik realiseer me dat er gevoeligheden inzitten, ook gevoeligheden op heel andere politieke terreinen. Daarom is het belangrijk de Kamer uitgebreid informatie te verschaffen en op basis van een weloverwogen analyse groen licht te geven voor een oplossing van dit probleem. Het is ook belangrijk dat ik als minister van Financiën die regierol heb opgepakt en dat ik het niet alleen maar overlaat aan zelfregulering. Het is zelfregulering en dat is goed, maar er is ontegenzeggelijk een heel sterke regie geweest vanuit het ministerie van Financiën om te zorgen dat de AFM en de banken op een lijn zijn gekomen.

Wat betreft de hypotheekrenteaftrek kan ik een novum aangeven. Voor het eerst kan ik in een AO over de hypotheekrenteaftrek zeggen dat ik het volledig eens ben met datgene wat de heer Plasterk hierover heeft gezegd, namelijk dat het vandaag niet aan de orde is. Het echte probleem vandaag is de overcreditering. We zien wereldwijd in jurisdicties dat er helemaal geen hypotheekrenteaftrek is of dat er beperkte hypotheekrenteaftrek is, zoals in de VS. We zien dat daar wel degelijk ook grote problemen kunnen zijn. Het internationale vergelijk van LTV's en LTI's laat inderdaad een heel hoge percentage in Nederland zien dat ten opzichte van de woningwaarde aan hypotheekrenteaftrek wordt genomen. Vroeger was dat niet zo. Ook in andere landen waar wel hypotheekrenteaftrek is, is dat niet zo. Juist in landen waar geen hypotheekrenteaftrek is, zien we soms ook overcreditering. Het heeft ermee te maken hoeveel schuld je bereid bent op een onroerende zaak te nemen. Er is in het verleden uitgegaan van jaar in jaar uit waardeinstijgingen, maar daar kun je niet je hand voor in het vuur steken. Gelukkig is een meerderheid van de Kamer het met mij eens. Dat ene lid dat dat niet is, steekt de kop in het zand voor problemen die er wel degelijk zijn. Er wordt gekeken naar wat echte defaults zijn, maar een echte default van een huiseigenaar via een executie is het allerlaatste wat er gebeurt. Veel groter zijn de problemen die erachter liggen. Uit de

monitor betalingsachterstanden 2010 blijkt bijvoorbeeld dat ruim 25% van de huishoudens een vorm van betalingsachterstand heeft. Uit cijfers van de Nederlandse Vereniging van Volkskredietbanken (NVVK) blijkt dat in 2010 het aantal huishoudens met betalingsproblemen bijna is verdubbeld. Uit de laatste cijfers van het Kadaster komt naar voren dat het aantal onvrijwillige veilingen in het eerste kwartaal van dit jaar sterk is opgelopen. Het aantal gedwongen verkopen op veilingen is overigens een fractie van het aantal onvrijwillige verkopen. Doorgaans levert een woning op een veiling minder op dan bij onderhandse verkoop. Consumenten en banken hebben daardoor een prikkel om eerder onderhands te verkopen. Dat zie je niet allemaal terug in de statistieken die de heer Van Dijk opsomt. Ook het beleid van de banken is erop gericht, dus er gaat heel veel verborgen ellende schuil achter overcrediteringsproblematiek. Het helpt niet om dat te verdoezelen. Een LTV van 110% is als je het internationaal vergelijkt heel erg hoog. Het biedt de mogelijkheid voor de consument om de woning inclusief de kosten koper te financieren. Je moet hier niet een zwart scenario afschilderen van wat er dan allemaal gebeurt, want dat is het probleem niet. Deze maatregelen voorkomen juist een probleem. Als je dat niet zou doen en je je ogen ervoor sluit, zadel je de mensen met potentiële problemen op. Het gebeurt echt, kijk maar naar de cijfers: de huizenmarkt heeft op het terrein van de overcreditering een potentieel probleem.

Tot slot is het niet alleen een micro-overcrediteringsprobleem, waarbij de gewone Nederlander jarenlang, soms tientallen jaren, met een restschuld kan zitten na verkoop. We hebben ook te maken met een stabiliteitsrisico op macroniveau. Daar waarschuwen internationale instanties en onze eigen toezichhouders voor. U mag verwachten dat deze minister van Financiën daar goed naar kijkt en in ieder geval een volgende financiële crisis probeert te voorkomen die in de Nederlandse woningmarkt zou kunnen optreden. Dat doe ik met deze regels. Ik schep absoluut geen zwart scenario. Wij zijn met een ingewikkelde, gebalanceerde act bezig tussen enerzijds de mogelijkheid voor consumenten om een koopwoning te kopen en de kosten koper mee te financieren en anderzijds het niet te gek te maken. We moeten zorgen dat er op het niveau van die mensen zelf geen problemen ontstaan, omdat ze zich door de hypotheekverstrekker laten overladen met schulden. Ook moeten we voorkomen dat we in Nederland met z'n allen een macro-economisch risico op onze schouders nemen dat ook tot grote problemen kan leiden. Dat zou tot een sterke daling in de woningmarkt leiden en ook weer op dat microniveau terugslaan. We zijn een verstandige balans aan het zoeken in overleg met de banken en de AFM.

De heer **Plasterk** (PvdA): Wij zijn het erover eens dat dit AO niet raakt aan de hypotheekrenteaftrek en dat het nuttig en noodzakelijk is dat er acuut wat gebeurt aan overcreditering en dat dat macro geen grote effecten heeft op de woningprijzen, de woningmarkt of de economie. Alleen in de staart van de introductie van de minister koppelde hij dat aan de macro-instabiliteit, die het gevolg is van het hoge volume aan hypotheek. Juist omdat we het erover eens zijn dat het daar niet aan raakt, is het daar ook geen oplossing voor. De kwestie van de macro-instabiliteit, die het gevolg is van de grote hypotheekschuld, blijft staan. Daar zullen wij hopelijk snel over in gesprek raken.

Minister **De Jager** Microrisico's slaan altijd weer neer op het macrorisico. Doordat we hier de microrisico's beperken, wordt daarmee ook het macrorisico beperkt. Ik ben het ermee eens dat een daling in de woningmarkt minder macrorisico heeft als je de microrisico's goed hebt beperkt.

De heer **Tony van Dijk** (PVV): De PVV is ook tegen overcreditering, maar we zoeken hier een oplossing voor een probleem dat er niet is. De

minister zegt dat we een potentieel risico lopen, maar ik zie in de tabellen van de NVM dat Nederland Europees kampioen netjes betalen is en de minste gedwongen verkopen van de wereld heeft, namelijk een half promille. Met andere woorden, Nederlanders zijn veilig ingesteld en verzekerings-minded uit zichzelf. We zitten dus iets te verzinnen, waardoor de onrust en de angst voor wat er gaat gebeuren op de woningmarkt alleen maar wordt aangewakkerd. Houd daar mee op en geef rust en vertrouwen terug aan die woningmarkt, anders creëren we een nog diepere dip. Ik doe een oproep aan deze minister om natuurlijk alert te zijn op overcreditering, maar niet te denken dat deze maatregel het probleem van overcreditering – wat er niet is – oplost. Ik zie wel dat er 2000 huizen noodgedwongen worden verkocht. Echter, daar is geen sprake van overcreditering maar van werkloosheid en scheiding. Dat zeggen de cijfers. Als je je wilt indekken tegen werkloosheid en scheiding moet je binnen een jaar alles aflossen, want in dat geval kun je je maandelijkse lasten zelfs niet betalen als je 50% hebt afgedekt.

De heer **Paulus Jansen** (SP): De minister zei dat 25% van de huishoudens met een hypotheek een betalingsachterstand heeft. Ook de SP-fractie vindt dat verontrustend. Welk percentage wil de minister als normaal of gezond bestempelen? Dat kan een indicator zijn om over een jaar te kijken of de maatregelen die we vandaag gaan afspreken werken.

De heer **Koolmees** (D66): Ik wil reageren op dat kunstmatige onderscheid tussen hypotheekrenteafrek en wat er nu voorligt. De minister heeft het over de LTI. 30 jaar geleden, toen we alleen nog maar annuïtaire hypotheek hadden, had je bepaalde maandlasten. De afgelopen 20 jaar zijn de maandlasten steeds verder verlaagd door steeds meer aflossingsvrij te doen. Mensen kunnen steeds meer lenen omdat hun maandlasten dalen. Dat heeft alles te maken met de aflossing, maar ook met de spaarhypotheek: 30 jaar lang je schuld laten openstaan. Dat heeft invloed gehad op de LTI. Je kunt niet kunstmatig onderscheid maken tussen waar we het nu over hebben en de hele hypotheekschuld. De macro-economische risico's hangen daarmee samen.

De heer **Braakhuis** (GroenLinks): In aanvulling daarop wil ik voorkomen dat de minister net zo selectief shopt bij deskundigen als de PVV. De minister haalde net een paar instituten aan om te verdedigen dat de hypotheekschuld die invloed niet heeft, maar het zijn juist die internationale instituten als het IMF die gewaarschuwd hebben voor de gevolgen van de hypotheekrenteafrek, zowel op micro- als op macro-economisch niveau. Ik vraag een bevestiging van de minister dat hij dat weet.

Minister **De Jager** Uiteraard weet ik wat het IMF vindt. Het IMF vindt dat we een heel goede stap nemen. Dat heeft het ook aangegeven bij het assessment. Het betoog van de heer Koolmees ondergraaft zijn eigen argument. Toen je 30 jaar geleden alleen maar aflossingshypotheek had en veel lagere LTI's, had je in Nederland al hypotheekrenteafrek. Die bestaat al langer dan 30 jaar. Ik begrijp dat het een prachtig profileringpunt voor D66 is geweest om de hypotheekrente af te schaffen, maar dat zou het wonen in koopwoningen wel duurder maken, wat ook weer zijn eigen problemen met zich meebrengt. Over die discussie gaat de staatssecretaris van Financiën. Het gaat hier over overcreditering. Hoewel Nederland 30 jaar geleden al hypotheekrenteafrek had, hadden wij toch veel minder overcrediteringsproblematiek dan nu. In jurisdicties waar geen of weinig hypotheekrenteafrek is, zien we wel overcreditering en in sommige landen waar wel hypotheekrenteafrek is, zien we heel weinig overcreditering. Het heeft ook met de cultuur, de mindset en het toezicht op banken te maken. In sommige landen is een maximum van 80% LTV met een aflossingstaakstelling in het toezichtmodel neergelegd. Het is een

maatregel die we nu in de toezichtsfeer nemen, want de AFM gaat hier op toezien. Het is naar mijn oordeel adequaat om overcrediteringsproblematiek zo veel mogelijk te voorkomen.

Op de vraag van de SP over het percentage zeg ik toe dat we gaan monitoren wat de gevolgen van deze maatregelen zijn. De minister van BZK kan dit wellicht in de woonmonitor meenemen, zodat wij de vinger aan de pols kunnen houden.

De redenering van de PVV vind ik onnavolgbaar. Eerst geeft de heer Van Dijk aan dat hij ook tegen overcrediteringsproblemen is, vervolgens dat het niet of weinig voorkomt en daarna dat deze maatregelen het niet kunnen oplossen of voorkomen. 100% voorkomen kan inderdaad niet, maar waarom zouden wij toestaan dat je meer dan 110% van de waarde kunt lenen? In andere landen is dat beperkt tot 70% tot 85%. Is het nodig om meer dan 110% te lenen? We hebben explains, zodat er in bepaalde situaties uitzonderingen kunnen zijn. Er zijn veel uitzonderingen mogelijk en ook daar zoeken we de balans. Enerzijds moeten de uitzonderingen niet doorslaan tot de regel niet meer geldt zoals in het verleden en anderzijds moeten de klushuizen die je voordelig koopt mogelijk blijven. Nederlanders zijn goede betalers, maar de executieverkopen zijn in het laatste kwartaal wel met 50% toegenomen ten opzichte van 2010. Dat is nog maar het topje van de ijsberg, want veel wordt onderhands verkocht en dat zijn dus geen executieverkopen. Ook is een percentage betalingsachterstanden in wat voor vorm dan ook van 25 procent heel hoog, dus er is wel degelijk een probleem. Het probleem neemt toe, daarom is het belangrijk dat wij ervoor zorgen dat mensen niet onverantwoord hoge schuld opgeladen krijgen waar ze hun hele leven niet meer van afkomen. In die gedragscode staan heel veel explains, waardoor rekening wordt gehouden met kwetsbare groepen. In het rondetafelgesprek bestond de indruk dat dit niet zo was. Vrijwel alle starters vallen onder de kostengrens van de NHG. Starters worden daardoor nauwelijks geraakt door de aanscherping van de gedragscode. Ook bevat de gedragscode een specifieke uitzonderingsmogelijkheid, die het mogelijk maakt dat een schriftelijk toegezegde inkomensstijging binnen zes maanden mag worden meegenomen bij de berekening van de leencapaciteit. Over de invulling van de gedragscode heb ik intensief contact en overleg gehad met de sector. Uiteraard is het ook in het belang van de sector dat koopwoningen bereikbaar blijven voor starters. Ik blijf in de toekomst openstaan voor suggesties van de sector. Ik blijf in gesprek met de sector, samen met de AFM, de woonsector en de banken om op een verantwoordelijke manier die hypotheek voor starters toegankelijk te houden. Overigens komt er van de hand van de minister van BZK namens het hele kabinet een woonvisie, waarin de positie van starters op de woningmarkt expliciet aandacht zal hebben. Ook zogenaamde opeethypotheek, waar ouderen vaak gebruik van maken, blijven mogelijk. Doorstromers mogen een eventuele restschuld financieren met de aankoop van een nieuwe woning. Bij het oversluiten van de hypotheek kan een uitzondering worden gemaakt op de normen, indien men in dezelfde woning blijft wonen. Bij nieuwe huizen maken de koopprijs van de grond, de kosten van de bouw, meerwerk, bouwrente en de af- en/of aansluiting bij openbare nutsvoorzieningen deel uit van de waarde van de woning. Zowel de AFM, de banken als ik gaan ervan uit dat onder de bouwrente ook de rente tijdens de bouw valt. Dat is gewoon meefinancierbaar. Als de zzp'er minder dan drie kalenderjaren geen vaste en bestendige inkomsten heeft gehad, mag de hypothecaire financier naast de wel beschikbare kalenderjaren uitgaan van een door een ter zake deskundige onderbouwde prognose van de toekomstige inkomsten. Ten slotte is er een kwalitatieve explain opgenomen om in uitzonderingsgevallen maatwerk toe te staan: er is een mogelijkheid om in bijzondere situaties af te wijken van de LTI-norm. Onder strikte voorwaarden is dat toegestaan. De AFM houdt toezicht op de vormgeving van die norm. De voorwaarden zijn dat

met documenten en berekeningen onderbouwd moet worden waarom in die bijzondere situatie wordt afgeweken van de hoofdnorm en dat de juistheid van de gegevens en de bestendigheid van de afwijking moet worden gecontroleerd door de financier. Een voorbeeld is een garantstelling door ouders. Dat zie je nogal eens bij starters, maar ook echtscheiding zou daaronder geschaard kunnen worden.

Mevrouw **Blanksma-van den Heuvel** (CDA): Uw woorden over de explain-situatie kunnen wij ook in de beantwoording van de vragen lezen, dus dit is geen nieuwe informatie. Het is wel belangrijk dat er vanuit die beantwoording en vanuit de bankiers de afgelopen dagen een signaal is gekomen dat er behoefte is aan een gesprek tussen de AFM, de banken en het ministerie van Financiën specifiek over deze situatie. Zou de minister daartoe het initiatief kunnen nemen?

Minister **De Jager** Daar ben ik zeker toe bereid, want ik heb ook de zorgen van de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM) gezien, die dacht dat rente tijdens de bouw niet inbegrepen zou zijn onder de definitie van bouwrente. Ik doe de toezegging dat de AFM en het ministerie van Financiën met de sector nog eens een gesprek over die explains aangaan om duidelijk te maken wat daaronder begrepen wordt. Ik rapporteer de uitkomsten van dat gesprek terug aan de Kamer.

Er is gevraagd of de plafonds niet bij de explains moeten en hoe het zit met het toezicht. We hebben de grenzen kwalitatief gemaakt. Die 2% zijn de niet-goede explains, dus het is goed dat dat cijfer heel laag is. De totale explains zijn zo'n 5%. Als de grenzen kwalitatief duidelijk zijn, is een kwantitatieve beperking minder relevant. De afwijkingen moeten wel worden verantwoord. De banken staan achter de invulling van de explains en de AFM houdt doorlopend toezicht op het gebruik van de explains en dat blijft ze doen. Als het gebruik van explains onverantwoord is, grijpt de AFM in met bijvoorbeeld boetes. We zullen de vinger aan de pols houden door te monitoren en het samen met de AFM in de gaten te blijven houden. Het kan niet ineens weer onverantwoord hoog oplopen. We verwachten dat de nieuwe explains, zoals ze nu zijn geformuleerd, kwalitatief redelijk goed zijn afgegrensd.

De heer **Plasterk** (PvdA): Ik vroeg niet om een kwantitatieve grens, dus ik ben tevreden met het antwoord dat de vinger aan de pols wordt gehouden en aan ons wordt gerapporteerd als die 5% omhoog kruipt.

Minister **De Jager** De vraag over de banken en de angst voor boetes nemen we mee in dat vinger aan de pols houden. De banken staan achter de omschrijving. Dat zullen we blijven monitoren samen met de AFM. We verwachten niet dat dat effect zal optreden.

Op de gevolgen voor de huizenmarkt ben ik in mijn laatste schriftelijke inbreng ingegaan. Op zich zijn die gevolgen heel beperkt, zoals ook is te zien in de laatste informatie die ik heb gestuurd.

DNB heeft tijdens het rondetafelgesprek de stabiliteitsrisico's van overcreditering heel goed uiteengezet en daar ben ik het mee eens. De betalings- en restschuldrisico's die kunnen leiden tot stabiliteitsrisico's worden met een duidelijke norm verkleind. De LTV-grens is daar ook onderdeel van.

Ik ben in mijn inleiding al ingegaan op de regels aanscherpen terwijl het aantal gedwongen huisverkopen laag is. Je moet je niet blindstaren op een enkele statistiek. De achterliggende problemen zijn wel degelijk heel groot.

In de nieuwe situatie waarin de nieuwe gedragscode gaat gelden, is er ruimte voor maatwerk. In overleg met de sector en de AFM zijn een set uitzonderingsmogelijkheden op de hoofdnormen geformuleerd. De

banken inclusief de Rabobank ondersteunen deze gedragscode en zijn daar zelf mee gekomen. De uitzonderingsmogelijkheden maken daar ook onderdeel van uit. We moeten ervoor waken de explain-situaties te ver op te rekken. We moeten daarin de balans zoeken en de vinger aan de pols houden.

Mevrouw **Blanksma-van den Heuvel** (CDA): We hebben net afgesproken dat u hierover nog in gesprek gaat.

Minister **De Jager** Niet over de inhoud van de explains, maar wel om duidelijk te maken wat eronder wordt verstaan en om die angst weg te nemen. Ik heb niet de indruk willen wekken dat we de explains nog gaan verruimen. Ik heb begrepen dat er nog een aantal onduidelijkheden zijn over de uitvoering van de gedragscode en de explains. We gaan in gesprek zodat de banken, de AFM en de sector weten wat er van ze verwacht wordt.

Mevrouw **Blanksma-van den Heuvel** (CDA): Er is vanuit de banken een verzoek gekomen om een gesprek over die interpretatie van de explain-situaties. Als voorbeeld werden ambitieuze starters aangehaald, die een groei in inkomen kunnen laten zien. Gevraagd werd of daarvoor ander maatwerk verleend kan worden dan wat nu voorgesteld wordt om die startersmarkt los te trekken. Ik denk dat de minister open moet staan voor zulke voorstellen en moet kijken of dat verantwoord is.

Minister **De Jager** De Rabobank heeft deze gedragscode mede opgesteld en daar staat een explain-situatie in voor starters. Starters hebben daarin veel meer ruimte dan de heer Moerland zich op dat moment leek te realiseren. Om de interpretatie op één lijn te krijgen, ben ik bereid het gesprek tussen het ministerie van Financiën, de AFM en de banken te entameren. Ik ben ervan overtuigd dat de door de Kamer gevraagde ruimte er is.

Mevrouw **Blanksma-van den Heuvel** (CDA): Tijdens het rondetafelgesprek werd heel nadrukkelijk aangegeven dat er ondanks zelfregulering en explain-situaties bij de AFM zoveel onderliggende regels zijn dat men niets meer durft. Het is een open norm die men gaat dicht regelen met allerlei onderliggende regels. Die regels kennen wij niet, maar men is er bang voor. Ik vraag de minister of hij bereid is te kijken wat daar de effecten van zijn.

Minister **De Jager**: Ja.

De PVV heeft geschetst waar de stagnerende woningmarkt in de VS toe heeft geleid. De kern van die crisis in de VS lag in overcreditering. Die proberen we met dit voorstel juist terug te brengen. Die analyse geeft mij een extra steuntje in de rug uit onverwachte hoek om te doen wat we hebben voorgesteld.

Is 10% voldoende om de kosten koper mee te financieren? Ja, dat is in lijn met de vuistregel van 10% kosten koper. Voor de NHG kan wat ons betreft 12% mogelijk blijven. Wij willen dat niet beperken.

De heer **Plasterk** (PvdA): 10% is voldoende om de kosten koper te financieren, maar wanneer de koper daarnaast nog een keukenblok wil inbouwen, is dat waardevermeerdering en kan dat op die titel daarenboven worden gefinancierd.

Minister **De Jager**: Als het tot waardevermeerdering leidt, kan dat. Datgene wat tot waardevermeerdering leidt zit in de V van de LTV.

De heer **Huizing** (VVD): Je merkt dat er heel veel misverstanden zijn. De minister noemde zelf het voorbeeld van de bouwrente. Daarom vroeg ik inzake de NHG expliciet of ik mag concluderen dat tot € 350 000 112% de norm is binnen deze gedragscode en dat het daarboven 110% is. Daar blijken ook misverstanden over te bestaan bij experts in deze markt.

Minister **De Jager**: Bij de NHG is er een extra check en zijn er extra zekerheden, omdat de NHG dat zelf richting bank verzekert. Niet de consument maar de bank wordt verzekerd voor dat risico. Voor de NHG is 112% de norm, maar voor huizen onder de € 350 000 waarbij mensen niet kiezen voor de NHG-check niet.

Op de vraag of we niet moeten gaan aflossen tot 50% kan ik antwoorden dat we dat gaan doen. Het is ook mogelijk dat via een kapitaalverzekering te doen, maar dat is economisch exact hetzelfde als aflossen. Dat is aan elkaar verbonden en gekoppeld, dus dat is aflossing op een andere manier.

De heer **Braakhuis** (GroenLinks): Uiteraard heeft het wel met de totale hypotheekschuld van Nederland te maken. Die neemt af als we daadwerkelijk aflossen. Nu laten we de volle 100% staan. De dekking die gezocht wordt voor het uiteindelijke aflossing bestaat ook vaak uit een beleggingsverzekering. We weten inmiddels dat het uiteindelijke rendement daarvan ongewis is. Ik bestrijd dat dit even effectief is.

Minister **De Jager**: Dat eerste punt is de reden dat het cijfer van de brutohypotheekschuld alleen heel weinig zegt, want de gekoppelde potten voor aflossing moet je daar economisch gezien van aftrekken om de risico's op restschuld en aflossing te kunnen inschatten. Alleen om fiscale redenen is het interessant om het zo te doen, maar daar gaat het vandaag niet om. Economisch gezien moet je die bruto hypotheekschuld vermindern met de gereserveerde potten die daar tegenover staan.

Er zitten onzekerheden in de beleggingsverzekering en de spaarhypotheek. De bank zal die beoordelen ten opzichte van de lange termijn. Daar zijn die onzekerheden veel kleiner dan de beursbeweging op de korte termijn.

Betreffende de langetermijnvisie van het kabinet heb ik al aangegeven dat de minister van BZK binnenkort met de woonvisie komt namens het hele kabinet. Dat biedt de Kamer gelegenheid om er met de minister van BZK over te spreken.

Er is gevraagd hoe lang het aflossen van de top duurt en hoe veilig dat is. Dat is afhankelijk van de rentestand en de hoogte van de LTV-ratio. Vanuit het ergste geval – een maximale lening – bekeken, duurt aflossing van de top negen à tien jaar. Dat is iets langer dan in het oorspronkelijke voorstel, maar daar staat tegenover dat je verdergaat met aflossen tot 50%. Al met al heb ik geoordeeld dat deze nieuwe gedragscode, waar veel meer draagvlak voor is, een vergelijkbaar niveau van consumentenbescherming biedt als het toetskader voor hypothecaire kredietverlening. Het voordeel is dat je doorgaat met aflossen tot 50%.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Op dit moment is de markt aan het dalen. De gemiddelde verhuisfrequentie voor koopappartementen is bij mijn weten minder dan tien jaar. Als ik na acht jaar verhuis, de waarde van de woning is gedaald en ik ben begonnen met 110% LTV, heb ik een groot probleem. Erkent de minister dat probleem, met andere woorden: is die 100% na negen à tien jaar ook voor de langere termijn een veilige norm?

Minister **De Jager**: Dat voorbeeld zie ik niet als een probleem omdat heel expliciet in die explains is opgenomen dat een eventuele restschuld meegefinancierd kan worden voor doorstromers. Economisch gezien heeft dat geval zelfs niet veel last van de dalende huizenmarkt, omdat hij

voor een lagere waarde ook een ander huis terugkoopt. In plaats van dat hij een hogere prijs heeft moeten meefinancieren in dat nieuwe huis, financiert hij nu de restschuld van het oude huis mee.

Er is gevraagd of er geen sluiproute is voor de lage LTI. Dit is een bewuste explain-situatie. In de toelichting van de gedragscode wordt gesproken van 60% LTI. In dat geval is het risico namelijk heel laag dat er een restschuld ontstaat.

De heer **Paulus Jansen** (SP): De vraag had betrekking op het fraude-risico. Ik zie allerlei scenario's waarbij men bewust te veel betaalt voor een woning om daarmee geld wit te wassen. Ik vraag me af of daar goed naar gekeken is. 110% van de waarde financieren is logisch uit oogpunt van meefinancieren van de kosten koper. Daarboven rijst de vraag wat er precies meegefinancierd wordt. Ik begrijp dat de explain-situatie zo is dat als je voldoende verdient, je wel tot 150% mag gaan. Klopt dat?

Minister **De Jager**: Wat de heer Jansen aangeeft, zou juist nu al kunnen. Deze code beperkt juist het lenen boven de 110%. De hypotheekverstrekker heeft er belang bij dat het niet gebeurt, anders heeft hij een probleem met zijn onderpand. Hij heeft er groot belang bij dat het onderpand voldoende waarde heeft en zal streng zijn bij dat meerderen, want dat geeft veel minder hypothecaire zekerheden. Wij zien niet dat dit effect zich voordoet. Het zou strafbaar zijn.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Er loopt op dit moment een project van het Kadaster te Rotterdam met justitie om aan dat soort praktijken een eind te maken. Het is in die regio op grote schaal voorgekomen met valse taxaties, waarbij de banken het slachtoffer waren. Ik constateer dat dat in het verleden dus wel gebeurd is.

Minister **De Jager**: We drukken de LTI-norm omlaag, dus de toetsing wordt juist strenger ten opzichte van nu. Wat onder de marktwaarde valt, is de koopprijs van de woning, de aannemingssom, de koopprijs van de grond, de kosten van de bouw, de bouwrente, de meest recente waardering onroerende zaken (WOZ) en de marktwaarde zoals vastgesteld door een taxateur. Dat is vrij ruim, afhankelijk van of het een nieuwbouwhuis is of een bestaande woning. Dan de vraag of de problemen van de particuliere erfpacht ook voor overheidserfpacht gelden. Banken hebben in overleg met pachters, verpachters en makelaars op 28 april jl. aangegeven dat zij alleen problemen zien met betrekking tot particuliere erfpacht. Er zijn vooralsnog geen problemen bij ons bekend met hypotheeklen voor huizen met gemeentelijke erfpacht. De problemen met contracten in algemene zin zouden kunnen worden opgelost met voorbeeldcontracten die nu in de maak zijn. Dat kan ook gelden voor gemeentelijke erfpacht. De banken zitten er bovenop en ik zal de vinger aan de pols houden en daarover aan de Kamer terug rapporteren.

Mevrouw **Blanksma-van den Heuvel** (CDA): Er wordt door betrokkenen gepleit voor een nadrukkelijker rol voor de AFM. Zij zien de erfpachtconstructie als een complex financieel product, waarvoor de consument onvoldoende beschermd is. Hoe kijkt de minister tegen de rol van de AFM aan?

Minister **De Jager**: Ik zie geen rol voor de AFM in private contracten, want dat is een toezichthouder met een publieke taak. Het is goed dat er voorbeeldcontracten worden opgesteld met alle betrokken partijen. Als dat goed op orde wordt gebracht, hebben we een oplossing. De AFM heeft daar geen bevoegdheden voor.

Mevrouw **Blanksma-van den Heuvel** (CDA): Tenzij we gaan regelen dat erfpachtconstructies wettelijke constructies worden waaraan voldaan moet worden. Bijna een miljoen panden met name in de grote steden kunnen op dit moment niet worden verkocht. De bankiers hebben geen zekerheid over de toekomst van de erfpachtconstructies.

Minister **De Jager**: Het ingrijpen in privaatrechtelijke contracten ligt buiten mijn competenties. Dat ligt op de terreinen van de ministers van BZK en Justitie, maar die zitten er waarschijnlijk niet op te wachten. Laten we hopen dat de route die ik net heb geschetst tot een goede uitkomst leidt.

De heer **Huizing** (VVD): We hebben het over de rol die de banken daarbij spelen en waarom ze geen hypotheek voor zo'n pand willen verstrekken. Wellicht kan de minister het doorgeleiden naar zijn collega's, omdat er heel veel ongewenste situaties ontstaan. Het is raar dat je afhankelijk bent van de nukken van de grondbezitter – overheid of particulier – die de mogelijkheid heeft om de prijs op te schroeven, waardoor je huis onverkoopbaar wordt. Alleen al daarom zou je tegen erfpacht moeten zijn. Ik verzoek de minister met klem om met zijn collega's mee te denken hoe dit opgelost kan worden. De AFM heeft hier inderdaad geen rol in.

Minister **De Jager**: Ik zeg toe dat ik het gevoel van de Kamer zal overbrengen aan de minister van de BZK en zal kijken of hij aan dit onderdeel in de woonvisie aandacht kan geven. Het probleem dat de prijs omhoog gebracht kan worden, begeeft zich buiten de financiële competentie en gaat verder dan het verstrekken van een hypotheek.

De heer **Huizing** (VVD): Is de minister het met me eens dat die onzekerheid van het eenzijdig significante wijzigingen aanbrengen in de overeenkomst voor de banken het grootste probleem is?

Minister **De Jager**: Dat lijkt me inderdaad een van de problemen van de banken, maar dat gaat dus verder dan de hypotheek. Voor de erfpachter is het ook heel erg bezwaarlijk dat die prijs opeens sterk omhoog gebracht kan worden. Ik zal aan de minister van BZK overbrengen dat de Kamer het een goed idee vindt om er in de woonvisie aandacht aan te besteden.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik heb ervoor gepleit om de afspraken over hypothecaire kredietverlening algemeen verbindend te verklaren, ook voor de kleintjes. Is de minister dat met mij eens?

Minister **De Jager**: Het is gangbare praktijk dat die afspraken voor iedereen gelden, ook voor de kleintjes. Dat hebben we ook bij eerdere gedragscodes gezien, waar de AFM toezicht op houdt. Praktisch alle hypotheekverstrekkers hebben aangegeven deze gedragscode te zullen naleven. De AFM zal ook bij diegenen die dat niet gedaan hebben erop toezien. We denken dat er voldoende werking van uitgaat, dat het een invulling is van de wettelijke normen en dat er boetes op gegeven kunnen worden. Mocht dat bij de rechter tot problemen leiden, zullen we kijken of we een nadere wettelijke grondslag moeten creëren. Nu is er een wettelijke grondslag met open normen. De AFM ziet dit als een invulling daarvan. Op basis daarvan kan de AFM toezicht houden bij iedereen, dus ik ga ervan uit dat deze regels daarmee algemene toepassing hebben.

De heer **Koolmees** (D66): Ik heb de behoefte nog kort toe te lichten wat D66 wil. D66 wil de hypotheekrenteafrek niet afschaffen, maar zij wil dat er afgelost wordt via een annuïtair schema. Dat is goed voor het tegengaan van micro- en macro-economische risico's en bovendien levert het geld op. Dat geld kan worden gebruikt om de overdrachtsbelasting af

te schaffen. Dat zorgt voor minder overcreditering omdat je niet meer 110% hoeft te lenen maar slechts 104%. Dat is wel degelijk een oplossing voor dit probleem. Bovendien geef je de woningmarkt een impuls, omdat je starters een stimulans geeft om de woningmarkt te betreden. Ik vraag de minister dit voorstel mee te nemen in de woonvisie.

Minister **De Jager**: Dat is hypotheekrenteaftrek-gerelateerd, dus die toezegging kan ik niet doen.

Mevrouw **Blanksma-van den Heuvel** (CDA): Ik heb nog de vraag of deze nieuwe regulering ook van toepassing is op de bestaande portefeuilles van de banken.

Minister **De Jager**: Dit geldt voor nieuwe gevallen, dus bestaande portefeuilles worden hier niet mee belast.

De **voorzitter**: Ik sluit dit AO met dank aan alle aanwezigen.