

Vergaderjaar 2016–2017

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 303**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 6 juli 2017

Met deze brief informeer ik u, mede namens de Minister van Financiën, over het verloop van het platform maatwerk, dat is aangekondigd in de Kamerbrief Leennormen 2017<sup>1</sup>. In deze brief ga ik in op uitkomsten van het platform en de overeengekomen oplossingsrichtingen. Met deze brief geef ik tevens invulling aan meerdere moties op het gebied van hypotheekverstrekking.

#### **De hypotheeknormen**

Om consumenten te beschermen tegen overkreditering passen kredietverstrekkers de wettelijke inkomensnormen toe, welke verankerd zijn in de Regeling hypothecair krediet. Het Nationaal Instituut voor Budgetvoorzichting (Nibud) brengt jaarlijks een onafhankelijk advies uit, op basis waarvan de inkomensnormen worden vastgesteld. Het Nibud berekent voor het advies hoeveel een huishouden per maand maximaal op een verantwoorde manier kan uitgeven aan hypotheeklasten. Uit deze maandelijkse ruimte voor hypotheeklasten volgt, afhankelijk van de rente, een maximaal leenbedrag ten opzichte van het inkomen. De Autoriteit Financiële Markten (AFM) houdt toezicht op hypotheekadviseurs en aanbieders van hypothecair krediet.

Het maximale leenbedrag dat uit de financieringslastnormen volgt, biedt voor de meeste huishoudens voldoende ruimte voor het afsluiten van een hypothecair krediet. De maximale leencapaciteit kan ruim genoemd worden, omdat een maximale hypotheeklening impliceert dat een huishouden aanzienlijk moet bezuinigen op de overige uitgaven ten opzichte van wat een huishouden met hetzelfde inkomen gemiddeld uitgeeft. Veel huishoudens kiezen er daarom voor om niet maximaal te lenen ten opzichte van hun inkomen.

<sup>1</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 281.

Voor het berekenen van de maximale leencapaciteit hanteert het Nibud een standaardnorm, die gebaseerd is op gemiddelde bestedingen voor noodzakelijke uitgavenposten. De norm kan hierdoor voor bepaalde groepen restrictief zijn en voor andere groepen juist ruimte laten. Voor sommige huishoudens kan het verstandig zijn om minder te lenen dan maximaal is toegestaan, bijvoorbeeld omdat zij extra kosten hebben of als de nieuwe woning zeer energie-onzuinig of onderhoudsgevoelig is. Voor andere huishoudens kan mogelijk een hogere hypotheek dan op basis van de inkomensnormen is toegestaan verantwoord en wenselijk zijn. Om deze reden biedt de Regeling hypothecair krediet kredietverstrekkers ruimte om bij individuele huishoudens middels maatwerk van de inkomensnormen af te wijken. Dit is de zogenaamde «explainbepaling», die individueel maatwerk toestaat mits goed onderbouwd wordt waarom het verantwoord is om van de standaardnorm af te wijken en de aanleiding om af te wijken een bestendige situatie is.

De explainbepaling in de regelgeving is open geformuleerd. Hierdoor kunnen kredietverstrekkers in uiteenlopende situaties maatwerk bieden. Het is aan de kredietverstrekker en hypotheekadviseur om te beoordelen of het krediet verantwoord kan worden verstrekt. Het Rijk en de AFM hebben de afgelopen jaren regelmatig gewezen op de mogelijkheden om maatwerk te bieden. Ook heeft de AFM de sector regelmatig opgeroepen om in gesprek te gaan met de toezichthouder als zij belemmeringen ondervindt bij het verrichten van maatwerk<sup>2</sup>.

### **Platform maatwerk**

Mij hebben echter signalen bereikt dat kredietverstrekkers de mogelijkheden voor maatwerk onvoldoende benutten. Deze signalen hebben ook de aandacht van de Kamer, zoals mede bleek uit de casuïstiek die u mij heeft doen toekomen. In een aantal moties heeft u de toenmalige Minister voor Wonen en Rijksdienst vorig jaar tijdens het AO Hypotheekverstrekking (Kamerstuk 32 847, nr. 263) en de begrotingsbehandeling verzocht om eventuele belemmeringen voor maatwerk weg te nemen. Om deze signalen nader te onderzoeken heeft mijn voorganger vorig jaar het platform maatwerk opgestart, dat tot doel heeft om het gebruik van maatwerk en mogelijke belemmeringen in kaart te brengen en in gesprek te gaan over mogelijke oplossingsrichtingen<sup>3</sup>.

Het platform maatwerk is gestart met een onderzoek om meer inzicht te krijgen in het daadwerkelijke gebruik van maatwerk<sup>4</sup>. Kredietverstrekkers en hypotheekadviseurs zijn gevraagd aan te geven in welke gevallen zij maatwerk toepassen en in welke gevallen zij knelpunten ervaren. Voor het niet of beperkt toepassen van maatwerk worden diverse redenen genoemd. Zo kunnen digitalisering en standaardisering leiden tot efficiëntere hypotheekverstrekking met lagere kosten voor de consument, maar ook het aanbieden van maatwerk bemoeilijken. Tevens is gewezen op de funding van hypotheek. Maatwerkhypotheek kunnen een hoger risicoprofiel hebben en minder eenvoudig te financieren zijn op de internationale kapitaalmarkt dan standaardproducten. Aanbieders maken een bewuste keuze over welk type hypotheek of doelgroepen zij bedienen. Dit heeft tot gevolg dat sommige kredietverstrekkers ervan afzien om bepaalde (maatwerk)hypotheek te verstrekken, zoals bijvoorbeeld het geval is bij het beperkte hypotheekaanbod voor woonboten. Daarnaast bleek het voor kredietverstrekkers en hypotheekadviseurs in

<sup>2</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 124.

<sup>3</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 281.

<sup>4</sup> Raadpleegbaar via [www.tweedekamer.nl](http://www.tweedekamer.nl).

een aantal gevallen niet duidelijk of maatwerk mogelijk is, of gaven zij aan belemmeringen te ervaren bij het gebruik van maatwerk.

In het onderzoek is ook nagegaan of de Regeling hypothecair krediet voldoende ruimte biedt voor het meewegen van de lagere energiekosten bij energiezuinige woningen in de hypotheekverstrekking. Uit de enquête blijkt dat er weinig gebruik wordt gemaakt van de extra leenruimte die de Regeling hypothecair krediet biedt voor energiezuinige woningen. Een vaak genoemde reden is de complexe uitvoering. De onderzoeksresultaten heb ik doen toekomen aan het Nibud. Het Nibud zal de wijze waarop energiezuinigheid van woningen wordt meegenomen, bezien voor het advies voor de hypotheeknormen 2018, zoals toegezegd aan het lid Schouten (CU). Zo kan ook invulling worden gegeven aan de motie Ronnes<sup>5</sup>, die verzoekt om de wijze waarop energiekosten worden meegenomen te actualiseren. Het Nibud-advies wordt in het najaar gepubliceerd. Ik zal de Kamer informeren over de uitkomsten van het advies en zal hierbij ook ingaan op wat het Nibud adviseert met betrekking tot energie.

Om een beter beeld te krijgen van de ervaren belemmeringen die mogelijk verantwoord maatwerk in de weg staan en te bezien of deze belemmeringen kunnen worden weggenomen zijn in diverse samenstellingen en met wisselende thema's platformbijeenkomsten gehouden met relevante stakeholders: het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, het Ministerie van Financiën, de AFM, vertegenwoordigers van individuele banken, verzekeraars, hypotheekadviseurs, en hun koepelorganisaties (Nederlandse Vereniging van Banken (NVB), Verbond van Verzekeraars (Verbond), Organisatie van Financiële Dienstverleners (OvFD), Adfiz, het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW, de organisatie achter de Nationale Hypotheekgarantie), het Nibud en de Vereniging Eigen Huis (VEH). De gesignaleerde problemen zijn nader uitgewerkt en geconcretiseerd aan de hand van casuïstiek, waarbij hypotheekadviseurs en kredietverstrekkers praktijkgevallen hebben gepresenteerd waarbij zij op problemen stuiten. In vervolgesprekken zijn mogelijke oplossingsrichtingen besproken en getoetst.

### **Gesignaleerde knelpunten**

Uit het onderzoek en de gesprekken is een aantal belemmeringen voor maatwerk naar voren gekomen. Deze knelpunten bleken vooral betrekking te hebben op (1) senioren en (2) starters. Tevens bleken (3) oversluiters van hypotheek in sommige situaties op belemmeringen te stuiten. Ook via andere kanalen, onder meer door leden van de Kamer, zijn casussen aangedragen die zien op knelpunten voor deze groepen. De moties Van der Linde (VVD) en De Vries (PvdA)<sup>6</sup>, De Vries<sup>7</sup>, Ronnes (CDA)<sup>8</sup>, en Ronnes<sup>9</sup> hebben specifiek aandacht voor mogelijke knelpunten gevraagd. In deze brief geef ik een nadere toelichting op de geïdentificeerde knelpunten voor deze drie groepen. Voor een uitgebreidere toelichting wordt verwezen naar het bijgevoegde rapport.

### **Senioren**

Tot de groep senioren reken ik hier huishoudens die de AOW-leeftijd hebben bereikt, of binnen nu en 10 jaar zullen bereiken. Kredietver-

<sup>5</sup> Kamerstuk 34 550 XVIII, nr. 10.

<sup>6</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 264.

<sup>7</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 267.

<sup>8</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 265.

<sup>9</sup> Kamerstuk 34 550 XVIII, nr. 10.

strekkers houden namelijk voor huishoudens die binnen 10 jaar de AOW-leeftijd bereiken ook rekening met het toekomstige pensioeninkomen. Zo bestaat er meer zekerheid dat het huishouden de hypotheeklasten ook na pensionering kan dragen. De groep senioren heeft enkele relevante kenmerken. Wanneer senioren gepensioneerd zijn, hebben zij doorgaans een stabiele inkomenssituatie. Daarnaast is hun uitgavensituatie ook stabiel, in de zin dat hun kinderen vaak al het huis uit zijn en zij doorgaans geen nieuwe gezinsuitbreiding verwachten.

Tegelijkertijd hebben senioren uiteenlopende woonwensen en sterk variërende inkomens- en vermogenssituaties, waardoor ook hun vraag naar hypotheekfinanciering en de noodzaak tot maatwerk varieert. Zo kunnen zij de wens hebben om vermogen in de woning te verzilveren voor woningonderhoud of zorgkosten of een hypotheek willen om een verhuizing naar een toekomstbestendige woning te financieren. Indien zij nog een lopende hypotheeklening hebben, is deze dikwijls afgesloten bij een hoger inkomen en voor de inwerkingtreding van recente wijzigingen in de regelgeving. Hierdoor past de gewenste hoogte van het krediet niet altijd binnen de geldende inkomensnormen en hebben senioren vaak behoefte aan maatwerk.

Het aantal senioren op de hypotheekmarkt zal de komende jaren stijgen. De behoefte aan maatwerk voor deze groep neemt hierdoor ook toe. Het is dus belangrijk dat hypotheekadviseurs en kredietverstrekkers op de hoogte zijn van de ruimte die de hypotheekregelgeving biedt om verantwoord aan de uiteenlopende woonwensen van deze groep tegemoet te komen. Tijdens gesprekken met de sector en de toezichthouder zijn de mogelijke belemmeringen voor maatwerk aan senioren in kaart gebracht en is gezocht naar oplossingsrichtingen hiervoor. Deze worden hieronder kort toegelicht.

#### *1. Annuïtair toetsen van aflossingsvrije hypotheek*

Hypotheekadviseurs en kredietverstrekkers merkten op dat de annuïtaire toetsing die deel uitmaakt van de hypotheeknormen de leencapaciteit van aflossingsvrije hypotheekleningen beperkt. De leennormen zijn gebaseerd op annuïtaire aflossing, ook wanneer de hypotheek aflossingsvrij is. Bij een aflossingsvrije hypotheek betaalt de consument echter alleen rentelasten, waardoor de daadwerkelijke maandlasten lager zijn dan waar de inkomensnorm rekening mee houdt. De annuïtaire toetsing vormt dan een extra buffer en biedt huishoudens de financiële ruimte om de hypotheek aan het einde van de looptijd terug te kunnen betalen. Voor senioren is die extra financiële ruimte niet altijd nodig, bijvoorbeeld als zij van plan zijn om de woningschuld af te betalen met de verkoopopbrengst van de woning (na overlijden). Door (onder voorwaarden) te toetsen op de werkelijke, lagere lasten kan middels maatwerk een hogere aflossingsvrije hypotheek mogelijk op verantwoorde wijze worden verstrekt.

Uit de enquêteresultaten kwam naar voren dat er in de praktijk weinig maatwerk wordt geboden voor aflossingsvrije hypotheekleningen. Aan de hand van casussen is in gesprekken met de sector en de AFM onderzocht wat hier de oorzaak van is. Daar bleek dat enkele kredietverstrekkers voor deze specifieke groep in individuele gevallen al maatwerk toepassen. Voor een deel van de kredietverstrekkers was het echter onduidelijk of de werkelijke maandlasten mede als onderbouwing voor maatwerk kunnen dienen. De AFM heeft tijdens de gesprekken geconstateerd dat verdere verduidelijking kredietverstrekkers kan helpen om vanuit het klantbelang rekening te houden met de werkelijke lasten voor deze groep. De AFM heeft daarom een verduidelijking gepubliceerd die inzicht geeft in de wijze waarop verantwoord individueel maatwerk kan worden geboden aan

senioren<sup>10</sup>. Hypotheekadviseurs en kredietverstrekkers hebben aangegeven dat zij dankzij de verduidelijking meer mogelijkheden zien om de werkelijke lasten mee te nemen bij hypotheekverstrekking aan senioren, indien dat op basis van de individuele situatie verantwoord is.

### *II. Verhuizen van een koopwoning naar een koopwoning met lagere lasten*

Bij verhuizing van een koopwoning naar een andere koopwoning wordt de nieuwe hypotheek getoetst op de dan geldende inkomensnormen. Senioren kunnen in dergelijke situaties soms minder lenen dan hun huidige hypotheek, doordat het pensioeninkomen lager ligt dan het eerdere inkomen waarmee zij de huidige hypotheek hebben afgesloten. Hierdoor past de gewenste hypotheek niet binnen de inkomensnormen. Deze huishoudens zouden na verhuizing echter lagere maandlasten hebben, wat maatwerk kan rechtvaardigen.

Een deel van de kredietverstrekkers benut in dergelijke situaties de wettelijke ruimte voor maatwerk. Tijdens de gesprekken gaf een ander deel van de kredietverstrekkers echter aan dat zij onzeker zijn over de mogelijkheden om bij verhuizingen middels maatwerk van de inkomensnorm af te wijken. Omdat de consument met de verhuizing zijn maandlasten kan verlagen en financiële risico's kan verminderen, kan er in specifieke verhuissituaties aanleiding zijn om middels maatwerk van de inkomenscriteria af te wijken. De AFM heeft daarom verduidelijkt waar hypotheekadviseurs en kredietverstrekkers op moeten letten bij een verantwoorde toepassing van maatwerk in dergelijke situaties<sup>11</sup>. Kredietverstrekkers hebben aangegeven dat zij hiermee meer inzicht hebben gekregen in hoe zij verantwoord maatwerk kunnen bieden bij verhuizingen. Met de twee verduidelijkingen die de AFM gepubliceerd heeft, is tevens invulling gegeven aan de motie Van der Linde en De Vries<sup>12</sup>, die verzocht om een kader voor hypotheekverstrekking aan senioren.

### *III. Toetsrente voor kortlopende hypotheekdelen*

Huishoudens die hun naderende pensioendatum aangrijpen om een deel van de hypotheeklening versneld af te lossen en zo in te spelen op het verwachte pensioeninkomen kunnen hierin beperkt worden door de toetsrentebepaling. De Regeling hypothecair krediet schrijft voor dat leningdelen met een looptijd korter dan 10 jaar getoetst worden aan de toetsrente van 5 procent, met minder leenruimte als gevolg. De toetsrente beschermt consumenten tegen de risico's van een maandlastenstijging door renteschommelingen bij korte rentevastperiodes.

Wanneer het leningdeel volledig wordt afgelost binnen de (kortere) rentevastperiode is er echter geen sprake van een betaalbaarheidsrisico voor de consument. In dat geval is het mogelijk om te rekenen met de werkelijke contractrente in plaats van de toetsrente. De Regeling hypothecair krediet zal op dit punt worden aangepast, zodat duidelijk wordt dat kortlopende leningdelen die volledig worden afgelost binnen de rentevastperiode op de contractrente gebaseerd kunnen worden.

<sup>10</sup> Zie: <https://www.afm.nl/nl-nl/professionals/veelgestelde-vragen/hypotheken-hypothecaire-kredietverstrekking/toets-werkelijke-hypotheeklasten>.

<sup>11</sup> Zie: <http://www.afm.nl/nl-nl/professionals/veelgestelde-vragen/hypotheken-hypothecaire-kredietverstrekking/doorstromer>.

<sup>12</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 264.

#### IV. Hypotheekverstrekking bij AOW-gat

Uit het onderzoek en de gevoerde gesprekken bleek dat een tijdelijke inkomensdaling in aanloop naar de pensionering, het zogenaamde «AOW-gat», een knelpunt kan vormen. Omdat het inkomen van de consument in eerste instantie daalt en daarna weer stijgt, is het niet altijd helder wat als het bestendige inkomen beschouwd kan worden. Dit stelt hypotheekadviseurs en kredietverstrekkers voor een extra uitdaging. Zij moeten in dat geval bij het beoordelen van de betaalbaarheid van de hypotheek zowel naar het uiteindelijke pensioeninkomen als naar het AOW-gat kijken. Aangezien de duur en de hoogte van het AOW-gat van tevoren goed zijn in te schatten, kan daar bij de hypotheekverstrekking rekening mee worden gehouden, bijvoorbeeld door het AOW-gat op te vangen met spaargeld.

Uit de gevoerde gesprekken blijkt dat een deel van de kredietverstrekkers in het acceptatiebeleid al overbruggingsmogelijkheden biedt bij een AOW-gat. Dit betekent dat huishoudens met een AOW-gat in principe toegang hebben tot hypotheekverstrekking. Een deel van de kredietverstrekkers speelt in het acceptatiebeleid echter nog niet in op de tijdelijke inkomensdaling. In dat geval kunnen huishoudens met een AOW-gat de hypotheek vaak niet baseren op het uiteindelijke pensioeninkomen. Kredietverstrekkers herkennen het probleem. Ik heb hen opgeroepen om in hun acceptatiebeleid te specificeren onder welke voorwaarden in dergelijke gevallen op verantwoorde wijze een hypotheeklening verstrekt kan worden, zodat consumenten niet onnodig belemmerd worden in het verkrijgen van een geldlening. Het Verbond en de NVB brengen deze oproep over aan hun leden. Ook het WEW verkent hoe de Voorwaarden en Normen voor NHG gewijzigd kunnen worden, zodat kredietverstrekkers ook op verantwoorde wijze NHG-hypotheekleningen kunnen verstrekken als er sprake is van een AOW-gat.

#### **Koopstarters**

Een koopstarter is een huizenkoper die voor het eerst de koopwoningmarkt betreedt. Zowel hypotheekadviseurs als kredietverstrekkers vinden dat de inkomensnormen koopstarters adequaat beschermen tegen overkreditering en tegelijk voldoende leenruimte bieden. Dit beeld wordt ondersteund door een recente studie van De Nederlandsche Bank (DNB) waaruit blijkt dat 60% van de starters minder dan 90% van het maximaal op basis van de inkomensnormen toegestane leenbedrag leent<sup>13</sup>.

De financiële risico's van een hypotheek voor huizenkopers zijn de afgelopen jaren afgenomen door veranderingen in de regelgeving, zoals de stapsgewijs afgebouwde maximale loan-to-value (LTV) (van 106% in 2012 naar 100% in 2018) en de invoering van de aflossingseis om in aanmerking te komen voor hypotheekrenteaftrek. Wel moeten koopstarters nu meer eigen vermogen inbrengen bij een woningaankoop.

Tegelijkertijd merk ik dat, nu de woningmarkt weer aantrekt, het met name in gebieden met een gespannen woningmarkt lastiger wordt om toegang te verkrijgen tot de koopwoningmarkt door toenemende krapte in het woningaanbod en de stijgende woningprijzen. Vanuit het Rijk is er veel aandacht voor het ondersteunen van lokale overheden in hun taak van het vergroten van het woningaanbod, met name in schaarsteregio's. Ik voer momenteel gesprekken met de woningmarktregio's over de mate waarin op lokaal niveau in de woningbehoefte kan worden voorzien en de vraag of hierbij knelpunten optreden. Meer aanbod maakt dat de druk op de

<sup>13</sup> De woningmarkt in de grote steden (2017), Occasional Studies Volume 15 - 1.

woningmarkt (en prijzen) afneemt en huishoudens meer keuze hebben. Tevens wordt via de samenwerkingstafel, onder voorzitterschap van Rob van Gijzel, gewerkt aan het realiseren van meer woningen in het middenhuursegment. Starters op de woningmarkt zijn een belangrijke doelgroep van dit segment.

Aanpassing van de inkomensnormen biedt geen oplossing voor de krapte op de woningmarkt. De risico's op overkreditering zouden in dat geval toenemen. Bovendien kan een verruiming van de inkomensnormen de woningprijzen verder opdrijven, zoals in het verleden is gebleken. Dit heeft een negatieve invloed op de toegankelijkheid van de koopwoningmarkt voor starters. Dit beeld wordt gedeeld door marktpartijen.

Uit het onderzoek bleek wel dat koopstarters met een flexibel arbeidscontract en koopstarters die een (duurdere) huurwoning verlaten mogelijk belemmeringen ervaren bij het verkrijgen van maatwerk. Het platform heeft zich daarom geconcentreerd op deze ervaren knelpunten in de hypotheekverstrekking.

#### *1. Flexibel inkomen*

De flexibilisering van de arbeidsmarkt heeft gevolgen voor de hypotheekverstrekking. De kredietverstrekker dient namelijk vast te stellen wat het bestendige inkomen is waar de hypotheek op gebaseerd kan worden. Een hypotheeklening is een langjarige verplichting, dus is het belangrijk dat de consument ook in de toekomst de maandlasten kan dragen. Bij een flexibele arbeidsrelatie is dit echter niet altijd duidelijk. Voor consumenten die recent tot de arbeidsmarkt zijn toegetreden en nog geen drie jaar werken of geen intentieverklaring ontvangen, is de bestendigheid van het inkomen moeilijker aantoonbaar. Maar als zij werkzaam zijn in een sector waar veel vraag naar arbeidskrachten bestaat, lijkt de kans groot dat zij ook in de toekomst voldoende inkomen kunnen genereren om de hypotheek te betalen. Wanneer de toekomstige verdien capaciteit en arbeidsmarktkansen als onderdeel van het oordeel over bestendigheid worden meegenomen is verantwoorde hypotheekverstrekking voor deze groep wellicht mogelijk. Naast verdien capaciteit kan ook het inkomensperspectief van consumenten mee worden gewogen bij hypotheekverstrekking.

Verschillende partijen in de hypotheekmarkt zijn zich hier van bewust en zijn initiatieven gestart om met alternatieve benaderingen van inkomen en verdien capaciteit te komen. De perspectiefverklaring biedt uitzendkrachten de mogelijkheid om de bestendigheid van hun inkomen aan te tonen en zo een hypotheek af te sluiten op basis van het huidige inkomen. De verklaring is geïntroduceerd door Randstad, Obvion en Vereniging Eigen Huis en wordt door een aantal kredietverstrekkers en het WEW geaccepteerd. Ook de Hypotheekshop en Intelligence Group zijn met een initiatief gestart, namelijk de arbeidsmarktscan. Werknemers met een flexibele arbeidsovereenkomst kunnen met de arbeidsmarktscan de bestendigheid van hun verdien capaciteit aantonen. Hypotheekadviseurs en kredietverstrekkers zien de initiatieven als waardevol, omdat ze zo consumenten op een verantwoorde wijze kunnen bedienen, zonder dat de betalingsrisico's toenemen. Daarnaast bieden de initiatieven marktpartijen de kans om meer kennis op te doen over de veranderingen in de arbeidsmarkt en de effecten hiervan op de inkomens en arbeidsmarktpositie van huishoudens. Ik moedig de genomen initiatieven aan en volg de verdere uitbreiding van de lopende initiatieven actief.

De motie Ronnes<sup>14</sup> heeft mij ook gevraagd na te gaan hoe inkomensperspectief kan worden meegenomen zonder de betalingsrisico's te laten toenemen. In gesprekken met de marktpartijen zijn de mogelijkheden hiertoe besproken. Zij gaven aan dat zij verwachte inkomensstijgingen die aantoonbaar binnen zes maanden ingaan in principe meenemen in de hypotheekverstrekking. Dit is echter alleen mogelijk wanneer er voldoende zekerheid bestaat over toekomstige inkomensstijgingen, omdat anders onverantwoorde betalingsrisico's kunnen ontstaan.

## *II. Koopstarters die nu een huurwoning hebben*

Hypotheekadviseurs hebben gewezen op ervaren belemmeringen voor koopstarters die nu een woning huren. Deze koopstarters kunnen bij een gang naar de hypotheekadviseur tot de ontdekking komen dat de maximaal toegestane hypotheeklasten lager liggen dan wat zij nu betalen aan huurlasten. Consumenten begrijpen dan vaak niet waarom de gewenste hypotheeklasten niet als verantwoord worden gezien, terwijl de hogere huurlasten wel gedragen kunnen worden.

Om dit nader in kaart te brengen zijn in het platform casussen besproken van starters die van een huurwoning naar een koopwoning wensen te verhuizen. Tijdens de gesprekken werd geconstateerd dat een koopwoning niet vergeleken kan worden met een huurwoning. Allereerst zijn de financiële en vermogensrisico's groter bij een koopwoning dan bij een huurwoning. Daarnaast zijn de maandlasten van huur en koop niet één op één vergelijkbaar. Zo heeft de eigenaar van een koopwoning bijkomende lasten voor onderhoud, belastingen en verzekeringen die een huurder niet heeft. Wanneer deze extra kosten worden meegeteld in de bestudeerde casussen blijken de totale woonlasten voor de maximale hypotheek op basis van de inkomensnormen ongeveer even hoog als de huidige huurlasten. Het Nibud zal op mijn verzoek deze kosten inzichtelijk maken, zodat de bestaande verschillen tussen huur en koop beter uitlegbaar worden.

Uit de aangedragen casussen bleek niet aantoonbaar dat koopstarters die van een huurwoning naar een koopwoning wilden doorstromen, belemmerd worden door de inkomensnormen. Op basis van hun financiële situatie werd gezamenlijk geconcludeerd dat de gewenste hoogte van de hypotheeklening in de meeste gevallen niet verantwoord was. Een verhuizing naar een goedkopere koopwoning of voorlopig blijven huren lijken dan meer verantwoorde alternatieven. In individuele gevallen kan het voorkomen dat een hogere hypotheek wel degelijk verantwoord is. In dergelijke situaties kan via maatwerk de gewenste hypotheek verstrekt worden. Het is belangrijk dat de aanbieder dan goed onderbouwt waarom het in het individuele geval wel verantwoord is om van de inkomenscriteria af te wijken, waarbij naast de huidige huurlasten ook moet worden gekeken naar de hele financiële situatie van de consument.

## **Oversluiten**

Het kan voor huishoudens met een lopende hypotheek aantrekkelijk zijn om hun hypotheek over te sluiten. Voor huishoudens die al een hypotheek hebben afgesloten en in dezelfde woning blijven wonen is daarom een uitzondering opgenomen in de Regeling hypothecair krediet. Kredietverstrekkers kunnen hypotheekleningen die worden overgesloten maar niet aan de geldende leennormen voldoen zo onverkort verstrekken. De moties De

---

<sup>14</sup> Kamerstuk 34 550 XVIII, nr. 10.



Vries<sup>15</sup> en Ronnes<sup>16</sup> hebben mij verzocht om met de sector in overleg te treden over hoe huishoudens meer mogelijkheden geboden kunnen worden om hun hypotheek over te sluiten. Uit het onderzoek blijkt dat hypotheekadviseurs en kredietverstrekkers de regelgeving als duidelijk ervaren. Tegelijkertijd blijkt dat kredietverstrekkers restricties hanteren in hun acceptatiebeleid.

Hypotheekadviseurs zien daarom in de praktijk dat oversluiten niet altijd mogelijk is als gevolg van acceptatiebeleid. Kredietverstrekkers wijzen erop dat het in de eerste plaats de verantwoordelijkheid is van de kredietverstrekker die de hypotheek oorspronkelijk heeft verstrekt om tegemoet te komen aan de wens van de klant om de hypotheek over te sluiten. De huidige kredietverstrekker heeft immers al een relatie, en de bijbehorende zorgplichten, met de klant en heeft vaak meer inzicht in haar financiële situatie. Ook draagt de huidige kredietverstrekker al de bijbehorende risico's van het krediet.

Een deel van de kredietverstrekkers hanteert in het acceptatiebeleid voor nieuwe klanten, inclusief oversluiters, de geldende leennormen. Zij maken dus geen gebruik van de uitzondering die de Regeling biedt. Ook kredietverstrekkers die aangeven dat zij wel gebruik maken van de uitzondering voor oversluiters, hanteren doorgaans aanvullende acceptatiecriteria voor nieuwe klanten. Kredietverstrekkers hebben verklaard dat zij zo bij hypotheekaanvragen van nieuwe klanten nagaan of de betaalbaarheid voor de consument voldoende geborgd is. Om deze reden kiezen zij ervoor om de hypotheekaanvraag te toetsen, ook als de maandlasten na oversluiten dalen. De kredietverstrekker weet immers niet of de consument de lagere maandlasten ook op de langere termijn kan dragen als deze niet binnen de inkomensnormen vallen. Vooral bij onzekere inkomenssituaties bestaat het risico dat de lagere maandlasten op termijn ook niet betaalbaar blijken. Daarnaast kunnen kredietverstrekkers zo beoordelen of zij de loan-to-income (LTI) en LTV risico's die met de hypotheekaanvraag gepaard gaan, willen overnemen op de eigen balans.

Het is wenselijk dat consumenten die hun hypotheek willen oversluiten, mits verantwoord, deze mogelijkheid ook krijgen. Ik heb kredietverstrekkers daarom opgeroepen om allereerst na te gaan of hun acceptatiebeleid bestaande klanten belemmert bij oversluiten en om, indien dit het geval is, met het oog op het klantbelang deze belemmeringen weg te nemen. Verder heb ik kredietverstrekkers gevraagd om hun acceptatiebeleid te bezien met betrekking tot nieuwe klanten die hun bestaande hypotheek willen oversluiten. Het Verbond en de NVB brengen mijn verzoek over aan hun leden.

## **Vervolg**

Het onderzoek en de daaropvolgende gesprekken die binnen het platform maatwerk gevoerd zijn, hebben tot meer inzicht geleid in het gebruik van maatwerk. Op basis van de uitkomsten kan ik concluderen dat maatwerk plaatsvindt, waardoor consumenten met specifieke financieringsbehoeften mogelijkheden hebben om op verantwoorde wijze een hypotheek te verkrijgen. Wel zijn er enkele belemmeringen geconstateerd in de hypotheekverstrekking aan met name senioren en starters. Ook de mogelijkheden voor oversluiters zijn tijdens de gesprekken aan de orde gekomen. Binnen het platform zijn deze belemmeringen uitvoerig besproken met de AFM, hypotheekadviseurs, kredietverstrekkers, het

<sup>15</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 267.

<sup>16</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 265.

Nibud, het WEW en Vereniging Eigen Huis. Op basis van deze gesprekken zijn de in deze brief gepresenteerde oplossingsrichtingen tot stand gekomen. Hiermee hebben hypotheekadviseurs en kredietverstrekkers meer duidelijkheid over hoe consumenten in specifieke situaties verantwoord maatwerk kan worden geboden. Daarnaast roept de AFM partijen op om als zij in de toekomst opnieuw tegen belemmeringen in de regelgeving of het gebruik in maatwerk aanlopen, dit bij de AFM aan te kaarten. In dat geval gaat de AFM hierover graag met de partijen in gesprek.

Ik bedank de AFM, hypotheekadviseurs, kredietverstrekkers, het Nibud, het WEW en Vereniging Eigen Huis voor hun deelname aan het platform. Dankzij hun betrokkenheid en de open dialogen die gevoerd zijn binnen de bijeenkomsten was het mogelijk om tot de gepresenteerde oplossingsrichtingen te komen. Alle betrokkenen hebben aangegeven de gesprekken die binnen het platform gevoerd zijn als waardevol te beschouwen. Om deze reden is besloten dat het platform maatwerk in de toekomst zal worden voortgezet en dat alle partijen periodiek bijeen zullen komen binnen het platform. Mogelijke knelpunten in de hypotheekverstrekking aan senioren rondom opeethypothekeken zullen op de volgende bijeenkomst van het platform maatwerk op de agenda staan. Tijdens de bijeenkomsten kunnen ook eventuele nieuwe signalen over beperkingen in de hypotheekverstrekking geadresseerd worden. Het WEW is daarnaast met mijn instemming in 2016 gestart met een vernieuwing van de NHG, waarin actief wordt ingezet op de ontwikkeling van de NHG naar meer mogelijkheden voor maatwerk vanuit haar maatschappelijke missie<sup>17</sup>. Ik heb het WEW gevraagd om het platform hier proactief over te informeren. Tijdens toekomstige bijeenkomsten van het platform zal verder het gebruik van maatwerk en het effect van de overeengekomen oplossingen worden besproken. Daarnaast dienen de platformbijeenkomsten ook als podium om andere, maatschappelijke ontwikkelingen die relevant zijn voor hypotheekverstrekking in brede context te bespreken.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
R.H.A. Plasterk

---

<sup>17</sup> Jaarverslag WEW 2016.