

Vergaderjaar 2018–2019

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 529

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 21 juni 2019

Met deze brief informeer ik u, mede namens de Minister van Financiën, over het verloop en de uitkomsten van het Platform hypotheek. Met deze brief geef ik tevens invulling aan verschillende moties op het gebied van hypotheekverstrekking. Ik ben verheugd dat de uitkomsten, die door de inzet van alle deelnemers tot stand zijn gekomen, ook dit jaar bijdragen aan de verbetering van prettig en betaalbaar wonen.

Het Platform hypotheek heeft dit jaar een aantal belangrijke resultaten opgeleverd. Zo zijn er meer hypotheekmogelijkheden voor senioren gekomen, mede omdat er tijdens het platform duidelijkheid is gekomen wanneer maatwerk verantwoord is. De uitvoerder van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) start in het najaar een pilot waardoor meer mensen met een flexibel inkomen een hypotheek kunnen krijgen. Ook zijn er nieuwe initiatieven en onderzoeken rondom de overstap van een huurwoning naar koopwoning gestart. Dienst Uitvoering Onderwijs (DUO) voert wijzigingen door waardoor het makkelijker wordt om de opgave van studieleningen bij de hypotheekaanvraag te verifiëren. De aanpak van aflossingsvrije hypotheek wordt voortgezet met een nieuwe campagne. Ten slotte wordt de sector opgeroepen om elke nieuwe klant te wijzen op mogelijkheid om krediet te reserveren voor (toekomstige) verduurzaming. Onder de deelnemers is veel waardering voor het platform en draagvlak voor deze resultaten.

Platform hypotheek

Binnen het Platform hypotheek bespreek ik met de sector belangrijke ontwikkelingen en mogelijke knelpunten in de hypotheekverstrekking om vervolgens gezamenlijk tot oplossingen te komen. Twee jaar geleden is het platform gestart met het bespreken van knelpunten rondom maatwerk in de hypotheekverstrekking. De gevonden oplossingsrichtingen dragen bij aan het beter benutten van de maatwerkmogelijkheden door krediet-

verstrekkers en hypotheekadviseurs¹. Vorig jaar is het platform verbreed en is er naast maatwerk ook aandacht besteed aan andere onderwerpen in de hypotheekverstrekking². Dit jaar zijn de volgende onderwerpen besproken in het Platform hypotheek: senioren, starters, aflossingsvrije hypotheek, stapsgewijs oversluiten en verduurzaming.

Het platform is dit jaar gestart met een inventarisatie van onderwerpen en mogelijke knelpunten in de hypotheekverstrekking onder de deelnemers van het platform. Om meer zicht te krijgen op de ontwikkelingen en knelpunten in de praktijk zijn daarna individuele kredietverstrekkers en hypotheekadviseurs bevestigd. Vervolgens zijn in wisselende samenstellingen platformbijeenkomsten gehouden samen met relevante stakeholders om de verschillende onderwerpen te bespreken. In deze bijeenkomsten worden de beelden getoetst en aangescherpt, en wordt besproken hoe mogelijke knelpunten samen met de sector kunnen worden opgelost. Deelnemers aan de bijeenkomsten waren het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, het Ministerie van Financiën, de Autoriteit Financiële Markten (AFM), het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud), het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW), het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn), de Vereniging Eigen Huis (VEH), individuele aanbieders van hypothecair krediet, hypotheekadviseurs en diverse brancheorganisaties (Verbond van Verzekeraars, Nederlandse Vereniging van Banken (NVB), de Organisatie van Financiële Dienstverleners (OvFD) en Adfiz). In deze brief zal ik ingaan op de resultaten van het Platform hypotheek.

Senioren

Maatwerk aan senioren is een onderwerp dat ook voorgaande jaren aandacht heeft gekregen tijdens de bijeenkomsten van het platform. Dit jaar is gekeken welke stappen de sector de afgelopen periode heeft genomen en of er nog knelpunten spelen, bijvoorbeeld bij senioren met een bescheiden inkomen of een uitkering. In antwoord op de Kamervragen van Van der Linde en Koerhuis is toegezegd om dit onderwerp tijdens het platform te bespreken³.

Meer maatwerk

Tot 2017 was het voor kredietverstrekkers niet altijd duidelijk op welke wijze verantwoord maatwerk geleverd kan worden bij senioren met een aflossingsvrije hypotheek. Kredietverstrekkers waren hierdoor erg terughoudend in het aanbieden van maatwerk aan senioren. In 2017 is tijdens het platform door de AFM verduidelijkt op welke wijze verantwoord individueel maatwerk kan worden geboden aan gepensioneerden met een aflossingsvrije hypotheek en aan senioren die willen verhuizen naar een koopwoning met lagere lasten. In juni 2018 zijn ook de voorwaarden van de NHG aangepast op dit punt en sindsdien is toetsing op werkelijke lasten bij NHG-hypotheek mogelijk voor senioren die willen verhuizen naar een goedkopere koopwoning.

Veel kredietverstrekkers hebben het acceptatiebeleid op dit punt aangepast waardoor de mogelijkheden voor maatwerk bij senioren de afgelopen jaren sterk zijn toegenomen. Vorig jaar bleek al dat er meer mogelijkheden gekomen zijn voor toetsing op werkelijke lasten bij niet-NHG-hypotheek. Dit jaar blijkt uit inventarisatie onder kredietverstrekkers en hypotheekadviseurs dat de meeste kredietverstrekkers de

¹ Kamerstuk 32 847, nr. 303.

² Kamerstuk 32 847, nr. 416.

³ Aanhangsel Handelingen II 2018/19, nr. 1848.

mogelijkheden om op werkelijke lasten te toetsen aanbieden voor zowel NHG- als niet-NHG-hypotheeken. Ook onder hypotheekadviseurs worden deze toegenomen mogelijkheden benut. Uit de inventarisatie blijkt dat ruim 90% van de hypotheekadviseurs klanten nu adviseert over de mogelijkheden om op werkelijke lasten te toetsen indien dit verantwoord is.

Senioren met een laag inkomen of uitkering

Tijdens de bijeenkomsten van het platform is besproken of bij senioren met een laag inkomen of een uitkering nog specifieke knelpunten zijn om een hypotheek te krijgen. De deelnemers van het platform geven aan dat dit niet het geval is. Ook mensen met een uitkering kunnen een hypotheek krijgen, mits de uitkering een bestendig karakter heeft. Indien geen sprake is van een bestendige uitkering dan is het doorgaans niet verantwoord om het inkomen uit de uitkering mee te nemen. Tijdens het platform is aan de orde gekomen dat sommige personen al lange tijd arbeidsongeschikt zijn, maar (nog) niet als volledig en duurzaam arbeidsongeschikt aangemerkt zijn. De bepaling van de bestendigheid van het inkomen is in dat geval lastig omdat de uitkering afhankelijk is van herbeoordeling van de arbeidsongeschiktheidsuitkering. Ook bij een relatief kleine hypotheek moet namelijk getoetst worden of sprake is van een bestendig inkomen, om het risico op overkreditering tegen te gaan.

Meer verzilvermogelijkheden

Een groot deel van de senioren met een koopwoning heeft overwaarde in de woning. Een deel daarvan heeft de wens om de overwaarde te verzilveren. Tijdens het platform van vorig jaar zijn de verschillende verzilveropties besproken en de bijbehorende voor- en nadelen. Vorig jaar werd al geconstateerd dat deze opties zijn toegenomen. Door de toegenomen mogelijkheden om te toetsen op werkelijke lasten voor senioren met een pensioeninkomen en bij het verhuizen naar een goedkopere koopwoning zijn de mogelijkheden om te verzilveren het afgelopen jaar vergroot. Ook zijn er verschillende nieuwe aanbieders van zogenaamde opeethypotheeken bijgekomen.

Koopstarters

Door de gestegen huizenprijzen en het tekort aan (betaalbare) koopwoningen staat de toegankelijkheid van de woningmarkt voor starters onder druk. Om de toegang tot de koopwoningmarkt te waarborgen is het in eerste plaats belangrijk dat voldoende woningen worden gebouwd, met name in regio's waar de vraag hoog is. Op verschillende manieren zet ik mij in om de woningbouw te versnellen, zoals via het sluiten van woondeals, aanpassing van de Crisis- en herstelwet en de inzet van het expertteam woningbouw. Daarnaast is het van belang dat starters niet onnodig belemmerd worden bij het verkrijgen van een verantwoorde hypotheek. Vorige jaren is tijdens het platform met de sector besproken op welke wijze maatwerk voor koopstarters toegepast kan worden. Hierbij ging het over koopstarters met een flexibele arbeidsovereenkomst en het middels maatwerk bepalen van de maximale hypotheeklast op basis van huurlasten. Ook dit jaar zijn ontwikkelingen en nieuwe initiatieven rondom deze onderwerpen besproken. Daarnaast heb ik besproken hoe in de hypotheekverstrekking wordt omgegaan met studieleningen. Hierbij is ook invulling gegeven aan de toezegging in de beantwoording van de

Kamervragen Ronnes en Van der Molen en de toezegging in de beantwoording van de Kamervragen Van Eijs en Van Meenen⁴.

Flexibel inkomen

De flexibilisering van de arbeidsmarkt heeft gevolgen voor de hypotheekverstrekking. Voor het verstrekken van een hypotheek is het een belangrijke voorwaarde dat het inkomen van een consument bestendig is. Een hypotheek is een langjarige verplichting, waarbij de lasten ook in de toekomst betaald moeten worden. Voor consumenten die recent in loondienst zijn getreden, die nog geen drie jaar arbeidsverleden hebben en geen intentieverklaring ontvangen, is de bestendigheid van het inkomen moeilijk vast te stellen. De afgelopen jaren zijn twee initiatieven gestart om op alternatieve wijze de bestendigheid van het inkomen te bepalen. Hierbij wordt naast het inkomen ook gekeken naar arbeidsmarktkansen en toekomstige verdien capaciteit. Het betreft de Perspectiefverklaring en de Arbeidsmarktscan. De Perspectiefverklaring is voor uitzendkrachten die minimaal een jaar in dienst zijn bij een gecertificeerd uitzendbureau. De Arbeidsmarktscan is toegankelijk voor alle mensen met een flexibel inkomen. De Perspectiefverklaring wordt inmiddels door een groot deel van de kredietverstrekkers geaccepteerd. In het afgelopen jaar is dit opgelopen van veertien naar achttien aanbieders. Het aantal gecertificeerde uitzendbureaus is toegenomen van 29 tot 34. Het gebruik van de Arbeidsmarktscan is beperkter. Dit komt omdat de Arbeidsmarktscan bepaalde waarborgen mist ten opzichte van de Perspectiefverklaring en niet geaccepteerd wordt voor NHG-hypotheken.

Vorig jaar is tijdens het Platform hypotheek afgesproken dat onderzocht wordt of de Arbeidsmarktscan en Perspectiefverklaring doorontwikkeld kunnen worden. Hier is invulling aan gegeven. NHG wil in het najaar een pilot starten waarbij NHG ook de Arbeidsmarktscan kan gaan accepteren naast de bestaande mogelijkheden van de Perspectiefverklaring en inkomensbepaling op basis van drie jaar arbeidsverleden. Hierdoor kunnen meer mensen met een flexibel inkomen verantwoord een hypotheek met NHG krijgen. Tijdens de pilot zal worden toegewerkt naar de ontwikkeling van één integraal instrument om het inkomen voor consumenten met een flexibel inkomen op een consistente wijze vast te stellen. Hierbij zal op een evenwichtige wijze het huidige inkomen, het arbeidsverleden, de contractvorm en iemands perspectieven op de arbeidsmarkt integraal worden meegewogen. Onder hypotheekverstrekkers en hypotheekadviseurs is veel draagvlak voor deze pilot. Negen kredietverstrekkers hebben zich gecommitteerd aan de ontwikkeling van de pilot. Bij het platform is aangegeven dat het belangrijk is om in de pilot aandacht te besteden aan de risico's, zoals conjunctuurrisico's en werknemers in bepaalde sectoren. Op langere termijn kunnen de ervaringen uit deze pilot ook worden gebruikt bij zelfstandigen, door ook hier het perspectief mee te laten wegen bij de bepaling van het toetsinkomen. Ik vind het belangrijk dat NHG met partijen uit de sector werkt aan deze pilot, zodat mensen met een flexibel inkomen die nu onnodig belemmerd worden meer mogelijkheden krijgen om op verantwoorde wijze een hypotheek af te sluiten.

Huur naar koop

Een deel van de beoogde koopstarters heeft huurlasten die hoger liggen dan de maximale toegestane hypotheeklasten. Soms wordt op basis hiervan geopperd dat de inkomensnormen onterecht belemmerend werken. Casuïstiek ontbreekt echter waaruit blijkt dat starters onterecht

⁴ Aanhangsel Handelingen II 2018/19, nrs. 143 en 144.

worden belemmerd door de inkomensnormen. Vorige jaren is al geconcludeerd dat de huurlasten niet één-op-één vergeleken kunnen worden met de hypotheeklasten. De eigenaar van een koopwoning heeft bijkomende lasten voor onderhoud, belastingen en verzekeringen die een huurder niet heeft. Daarnaast zijn de financiële en vermogensrisico's groter bij een koopwoning dan een huurwoning, mede omdat een hypotheek een langlopende financiële verplichting is. Individueel maatwerk is in deze situaties soms wel mogelijk, waarbij goed onderbouwd moet worden waarom het in een individueel geval verantwoord is om van de inkomenscriteria af te wijken. Hierbij moet naast de huidige huurlasten ook worden gekeken naar de hele financiële situatie van de consument. Uit de inventarisatie onder kredietverstrekkers en hypotheekadviseurs bij het platform blijkt dat in de praktijk beperkt van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt. Slechts een paar kredietverstrekkers bieden maatwerk op basis van huurlasten aan. Een klein deel van de hypotheekadviseurs heeft het afgelopen jaar aanvragen voor een krediet ingediend waarbij de huurlasten als onderbouwing dienden waarom het krediet verantwoord is. Recentelijk is bekend geworden dat één aanbieder gestart is met een pilot waarbij een huurverklaring kan worden gebruikt in de onderbouwing voor verantwoorde hypotheekverstrekking. Ik volg deze pilot met interesse en ik heb de aanbieder gevraagd om ervaringen binnen het Platform hypotheek te delen.

Het Nibud doet de komende periode verder onderzoek rondom deze thematiek. Zo wordt onderzoek gedaan naar huurders en kopers met woonlasten die hoog zijn ten opzichte van het inkomen. Hierbij wordt gekeken op welke uitgaven zij besparen om de woonlasten te kunnen dragen. Naar aanleiding van de motie Koerhuis⁵ doet het Nibud ook onderzoek naar de inkomenscriteria die van toepassing zijn in de koopsector en de inkomenscriteria die verhuurders gebruiken. De Kamer zal hierover geïnformeerd worden.

Studieleningen

De hoogte van de studielening is van invloed op de hoogte van de maximale hypotheek die afgesloten kan worden. Op grond van de Regeling hypothecair krediet moeten alle financiële verplichtingen, zoals een studieschuld, in mindering worden gebracht op de toegestane financieringslast. Bij studieleningen die zijn aangegaan vóór het studievoorschot, bedraagt de wegingsfactor 0,75% van de hoofdsom. Voor studieschulden aangegaan onder het studievoorschot is in 2014 besloten om, vanwege de lagere maandlasten door de socialere terugbetaalvoorwaarden, de wegingsfactor op 0,45% vast te stellen. Eerder bent u hierover geïnformeerd⁶.

Om overkreditering en financiële problemen te voorkomen is het van belang dat studieschulden daadwerkelijk worden meegenomen bij de bepaling van de maximale hoogte van de hypotheek. De terugbetaling van de studieschuld heeft immers een effect op het besteedbare inkomen. Tijdens het platform is besproken of studieschulden in de praktijk altijd worden meegenomen en of hier knelpunten spelen. Hieruit komt het beeld naar voren dat studieleningen wel vaak, maar niet altijd worden meegenomen. Klanten geven studieschulden niet altijd op en hypotheekadviseurs vragen er niet altijd naar. Ook uit verschillende onderzoeken komt naar voren dat studieschulden niet altijd worden opgegeven⁷.

⁵ Kamerstuk 32 847, nr. 494.

⁶ Kamerstuk 32 847, nr. 438.

⁷ <https://www.afm.nl/nl-nl/nieuws/2018/okt/consumentenmonitor-hypotheek-voorjaar-2018> en <https://www.viisi.nl/hoe-je-als-starter-je-eerste-koopwoning-financiert/>

Tijdens het platform is geconstateerd dat het belangrijk is dat hypotheekadviseurs en kredietaanbieders kunnen verifiëren dat de opgave rondom de studieschuld klopt. De sector heeft tijdens het platform een voorkeur uitgesproken voor registratie van studieschulden bij Stichting Bureau Krediet Registratie (BKR). Het kabinet heeft echter aangegeven deze schulden niet op te willen nemen in het BKR, omdat studieschulden al geregistreerd staan bij DUO en hier eenvoudig toegankelijk zijn voor oud-studenten. Ook moet het sociale karakter van studieleningen vanwege de toegankelijkheid van het hoger onderwijs duidelijk zijn⁸. DUO is momenteel bezig met aanpassingen in het systeem waardoor verificatie makkelijker wordt. Iedere klant kan dan een verklaring opvragen van het al dan niet bestaan van een studieschuld en de hoogte van de studieschuld. Deze verklaring kan vervolgens worden toegevoegd aan alle benodigde documenten bij de hypotheekaanvraag. DUO zal bij het doorvoeren van de aanpassingen feedback vragen aan partijen uit de hypotheeksector. Ik kijk uit naar de aanpassingen die DUO doorvoert. Bij het volgende platform wil ik dit onderwerp wederom agenderen om te bezien of de aanpassingen het gewenste effect hebben gehad.

Tijdens het platform is ook besproken hoe extra aflossingen van studieschulden worden meegenomen in de hypotheekverstrekking. Indien tussentijds extra wordt afgelost op de studielening kan dat van invloed zijn op het vastgestelde maandbedrag. Bij extra aflossing kan de oud-student er namelijk voor kiezen om de annuïtaire maandlast door DUO te laten herberekenen, waardoor de maandlasten dalen. Tijdens het platform is met de sector besproken op welke wijze aanbieders rekening houden met deze vervroegde aflossing en lagere maandlasten en of hier knelpunten aanwezig zijn. Deelnemers van het platform geven aan dat zij deze aflossing en lagere maandlasten meewegen voor de bepaling van de hoogte van de hypotheek en zien hier dus geen knelpunt. Ook bij een zeer korte resterende looptijd van de studielening, bijvoorbeeld een paar maanden, kan, waar dat verantwoord is, gebruik worden gemaakt van de explainmogelijkheid om het kortlopende restant van de studielening niet mee te nemen bij de bepaling van de hoogte van de hypotheek.

Aflossingsvrije hypotheken

Een groot deel van de Nederlandse hypotheekschuld bestaat uit aflossingsvrije hypotheken. Als aan het einde van de looptijd van de hypotheek de consument de lening niet volledig kan terugbetalen brengt dit zowel voor de klant als de kredietverstrekker risico's met zich mee. Een groot deel van deze aflossingsvrije schuld loopt tussen 2035 en 2038 af, waardoor er nu voor veel consumenten mogelijkheden zijn om passende maatregelen te nemen zoals het (gedeeltelijk) aflossen van de hypotheek of het gespreid opbouwen van vermogen. In het najaar van 2018 heeft de Minister van Financiën de kabinetsreactie op het rapport van De Nederlandsche Bank over aflossingsvrije hypotheek aan de Kamer verzonden⁹ en is een impuls gegeven aan het in kaart brengen van aflossingsvrije schuld, het benaderen van kwetsbare klanten door kredietverstrekkers, en het bieden van handelingsperspectief aan klanten voor wie het noodzakelijk of verstandig is om actie te ondernemen. Hiervoor geldt dat het afhangt van de individuele omstandigheden van de consument of de aflossingsvrije hypotheek nu, of in de toekomst, een financieel risico vormt of nog steeds een passend product is. Tijdens het Platform hypotheek heeft de AFM toegelicht hoe zij het traject rondom aflossingsvrije hypotheek heeft vormgegeven en wat zij verwacht van kredietverstrekkers in de beheerfase van een aflossingsvrije

⁸ Aangangsel Handelingen II 2018/19, nr. 235.

⁹ Kamerstuk 32 847, nr. 432.

hypotheek. Het doel is dat een klant tijdig in actie komt om de financiële situatie te verbeteren indien dit nodig is. In de discussie werd bevestigd dat hypotheekadviseurs en kredietverstrekkers allen vinden dat het belangrijk is dat consumenten zich bewust worden van hun financiële situatie en financiële toekomst. Onderdeel hiervan is dat de consument, waar mogelijk, duidelijkheid krijgt van de kredietverstrekker over wat hij moet verwachten tegen het einde van de looptijd van een aflossingsvrije hypotheek. Hypotheekadviseurs geven aan dat het belangrijk is dat kredietverstrekkers hun beleid hierover zo veel als mogelijk bekend maken. Daarbij bestond ook overeenstemming dat het hebben van een aflossingsvrije hypotheek zeker niet in elk individueel geval een probleem hoeft te zijn.

Hypotheekadviseurs en kredietverstrekkers spelen een belangrijke rol bij het stimuleren en faciliteren van actie bij klanten met een potentieel risicovolle aflossingsvrije hypotheek. De NVB is in 2018 de informatiecampagne «Aflossingsblij» gestart om consumenten te informeren over aflossingsvrije hypotheeken en te activeren om nu te denken over hun aflossingsvrije hypotheek en of aanvullende acties nodig zijn. Tijdens het Platform hypotheeken is vanuit de sector een blijvende behoefte uitgesproken om dit onderwerp op een positief stimulerende manier bij consumenten onder de aandacht te brengen. In dat kader vind ik het positief dat de NVB heeft besloten om dit najaar een vervolg te geven aan de informatiecampagne onder de naam «word ook aflossingsblij», en dat het Verbond van Verzekeraars zich hierbij aansluit.

Stapsgewijs oversluiten

Stapsgewijs oversluiten betreft het gebruiken van vergoedingsvrije aflossingsdelen om een hypotheek in jaarlijkse stappen om te zetten naar een hypotheek met lagere maandlasten. Naar aanleiding van de motie Ronnes en Omtzigt¹⁰ is dit jaar tijdens het platform wederom gesproken over stapsgewijs oversluiten. In deze motie is de regering verzocht om stapsgewijs oversluiten opnieuw bij het Platform hypotheeken te agenderen en op die wijze te bevorderen dat deze mogelijkheid algemeen beschikbaar komt. Dit mede met het oog op het vergroten van het omzetten van een aflossingsvrije hypotheek naar een niet-aflossingsvrije variant.

Vorig jaar bleek tijdens het Platform hypotheeken dat de deelnemers de nadelen van stapsgewijs oversluiten groot vinden en dat bijna alle kredietverstrekkers dit daarom niet aanbieden¹¹. Ook dit jaar geeft het merendeel aan stapsgewijs oversluiten niet aan te bieden en wijzen daarbij op de vorig jaar benoemde nadelige effecten. Een beperkt deel van de hypotheekadviseurs geeft aan dat door klanten naar de mogelijkheid van stapsgewijs oversluiten wordt gevraagd of dat zij daar zelf aandacht aan besteden in het adviesgesprek.

Tijdens het Platform hypotheeken heeft een aanbieder die wel stapsgewijs oversluiten aanbiedt het beleid en de achterliggende overwegingen ten aanzien van stapsgewijs oversluiten toegelicht. Deze aanbieder biedt dit product aan voor de bestaande klanten in een niet-actieve hypotheekportefeuille. Stapsgewijs oversluiten biedt klanten een aanvullende mogelijkheid om lagere maandlasten te realiseren. Het product kan bijvoorbeeld aantrekkelijk zijn voor klanten die een lange resterende rentevastperiode hebben. Meerdere klanten van deze aanbieder hebben reeds gebruik van stapsgewijs oversluiten gemaakt, sommigen meerdere jaren op rij. Hierbij verplicht de aanbieder de klant niet om aflossingsvrije

¹⁰ Kamerstuk 32 545, nr. 98.

¹¹ Kamerstuk 32 847, nr. 360.

leningdelen over te sluiten naar een hypotheek die dient te worden afgelost. In de praktijk blijkt dan ook dat de meeste klanten stapsgewijs oversluiten alleen gebruiken voor het verlagen van de maandlasten (zonder gradueel om te zetten naar een hypotheek die dient te worden afgelost). Klanten die gebruik maken om 10% van het hun oorspronkelijke hypotheek over te sluiten, kunnen in dat jaar geen gebruik meer maken van de mogelijkheid om vergoedingsvrij af te lossen. De aanbieder stelt dat klanten die gebruik hebben gemaakt van stapsgewijs oversluiten tevreden zijn.

Tevens heeft deze aanbieder enkele nadelen van stapsgewijs oversluiten genoemd, die grotendeels op zowel de operationele- als de fundingkosten zien. Tijdens het platform is geconcludeerd dat voor de individuele klant stapsgewijs oversluiten in sommige gevallen voordelig kan zijn, maar dat hier voor aanbieders (met name met actieve hypotheekportefeuilles) veel nadelen aan kleven. Er was consensus over het feit dat als een aanbieder dit op grote schaal voor nieuwe en bestaande klanten zou aanbieden hier al bij de funding rekening mee gehouden moet worden. Dit zou dan een effect hebben op de rente voor de gehele portefeuille – ook voor klanten die geen gebruik willen maken van stapsgewijs oversluiten.

Er zijn naast stapsgewijs oversluiten verschillende, andere manieren om de maandlasten op een hypotheek te verlagen, zoals de mogelijkheid voor consumenten om tussentijds over te sluiten, vergoedingsvrij tussentijds af te lossen en rentemiddeling¹². Conform de toezegging in het Schriftelijk Overleg¹³ naar aanleiding van de Kamerbrief over de bespreking van stapsgewijs oversluiten tijdens de vorige platformbijeenkomst, is tijdens het platform ook gesproken over de wijze waarop deze alternatieven onder de aandacht van consumenten gebracht worden. Aanbieders geven aan te adverteren met de mogelijkheden om de maandlasten te verlagen. In de praktijk blijkt dat het niet altijd makkelijk is om de klant te bereiken en in beweging te krijgen, zelfs als deze klant financieel voordeel ondervindt door te acteren. Door hypotheekadviseurs wordt aangegeven dat zij hier een belangrijke rol spelen, omdat zij met een klant de bestaande opties kunnen verkennen. Ook partijen zoals de Consumentenbond en VEH kunnen door communicatie over deze mogelijkheden waarschijnlijk nog bijdragen aan activatie. Daarnaast worden klanten met name bereikt door deze mogelijkheden overzichtelijk en eenvoudig aan te bieden.

Verduurzaming van de koopsector

Dit jaar is wederom gesproken over verduurzaming van de koopsector. Mede door alle ontwikkelingen rondom het ontwerpklimatekkoord merk ik dat het onderwerp verduurzaming binnen de hypotheeksector erg leeft. Alle kredietverstrekkers geven bijvoorbeeld aan in 2018 meer aandacht te hebben besteed aan verduurzaming en dat zij van plan zijn dit in 2019 voort te zetten. Ook bij hypotheekadviseurs zie ik dit enthousiasme terug. Tijdens het Platform hypotheek is onder andere gesproken over hoe het onderwerp verduurzaming in het hypotheekadviesgesprek het beste besproken kan worden. Een intrinsiek gemotiveerde hypotheekadviseur, een gestroomlijnd aanvraagproces en goede voorlichting over verduurzaming zijn hierbij van belang. Kredietverstrekkers zouden daarnaast klanten kunnen motiveren te verduurzamen door een rentekorting te bieden als een krediet wordt afgesloten voor verduurzaming. Ik zie dat enkele kredietverstrekkers dit al aanbieden.

¹² Kamerstuk 32 847, nr. 419.

¹³ Kamerstuk 32 847, nr. 467.

Op grond van de Regeling hypothecair krediet kan voor bepaalde energiebesparende voorzieningen een bedrag van ten hoogste € 9.000 buiten beschouwing worden gelaten bij het vaststellen van de financieringslast voor het aangaan van een hypothecair krediet. Het hypothecair krediet mag niet hoger zijn dan 106% van de waarde van de woning. Van deze mogelijkheid kan gebruik worden gemaakt als de klant een toetsinkomen heeft van ten minste € 33.000.¹⁴ Het merendeel deel van de kredietverstrekkers biedt de bovengenoemde uitzonderingen aan. Ook heb ik begrepen dat de uitzonderingsmogelijkheden inmiddels zijn geïntegreerd in de meeste softwarepakketten voor hypotheekadvies. Uit cijfers van kredietverstrekkers blijkt dat door klanten maar in beperkte mate gebruik wordt gemaakt van deze mogelijkheden. Door nieuwe hypotheekklanten wordt echter meer geleend voor verduurzaming dan uit deze cijfers blijkt omdat niet elke klant gebruik maakt van de maximale leenruimte. De klant kan dan uitgaven voor verduurzaming meefinancieren zonder een beroep te doen op de uitzonderingsbepalingen van de Regeling hypothecair krediet. Daarnaast kiest een deel van de nieuwe hypotheekklanten ervoor om energiebesparende voorzieningen te financieren met eigen middelen.

Tijdens het Platform hypotheek is besproken dat een hypotheekadviseur een klant bij een aankoop van een nieuwe woning actief kan wijzen op de mogelijkheid om een hoger bedrag te lenen voor verduurzaming ook als de klant nog niet de maximale leenruimte heeft bereikt. De hypotheekadviseur kan met de klant bespreken of een aanvullend krediet de best passende financieringswijze is, gelet op de individuele situatie van de klant. Het aanvullend krediet komt in een bouwdepot en dient wel uitsluitend gebruikt te worden voor het treffen van energiebesparende voorzieningen zoals opgenomen in de Regeling hypothecair krediet. De kredietverstrekker ziet er via het beheer van het bouwdepot op toe dat de middelen worden besteed aan energiebesparende voorzieningen. De klant kan de energiebesparende voorzieningen laten uitvoeren wanneer het uitkomt zolang het bouwdepot beschikbaar is (veelal maximaal twee jaar). Dit heeft als voordeel dat als de klant later wil verduurzamen dan op het moment van afsluiten van de hypotheek in ieder geval de financiering daarvoor beschikbaar middels het bouwdepot.

Gelet op het bovenstaande vraag ik hypotheekadviseurs en kredietverstrekkers om klanten actief te wijzen op alle financieringsmogelijkheden voor verduurzaming en in het bijzonder op de mogelijkheid in de Regeling hypothecair krediet om een extra bedrag te lenen voor verduurzaming indien dit voor de klant verantwoord is. Zoals eerder genoemd kan het bieden van een gunstig rentepercentage klanten motiveren om deze mogelijkheden te benutten.

Zoals door het Kamerlid Krol gevraagd, zijn tijdens het Platform hypotheek de afsluitkosten voor aanvullend krediet voor verduurzaming besproken.¹⁵ Kosten die een rol kunnen spelen bij het afsluiten van een hypothecair krediet, al dan niet voor verduurzaming, zijn notariskosten, advieskosten en administratie- en verwerkingskosten van de kredietverstrekker. Ten aanzien van notariskosten wordt de laatste jaren veelal een hoger bedrag ingeschreven bij de notaris zodat geen nieuwe notaris-kosten hoeven te worden gemaakt als het hypotheekbedrag later wordt verhoogd om verduurzaming te financieren. Hypotheekadvies is niet

¹⁴ Boven de inkomensgrens van € 33.000 kan deze mogelijkheid standaard worden toegepast. Voor inkomens onder de € 33.000 kan het in de individuele situatie mogelijk zijn om af te wijken van de inkomenscriteria. Via de explainbepaling zal de kredietverstrekker in dat geval moeten beargumenteren dat een dergelijke uitzondering voor verduurzaming verantwoord is.

¹⁵ Kamerstuk 32 847, nrs. 451 en 438.

verplicht. De kosten van hypotheekadvies hoeven alleen in rekening gebracht te worden als daadwerkelijk advies wordt gegeven aan de klant. Daarnaast kunnen de kosten van de kredietverstrekker door middel van automatisering en standaardisering zo veel mogelijk worden beperkt. Naast een hypothecair krediet kan een klant overigens ook energiebesparende voorzieningen financieren met eigen middelen of door middel van het afsluiten van een consumptief krediet.

Tijdens het Platform hypotheek zijn ook enkele andere afspraken aan de orde gekomen die zijn opgenomen in het ontwerpklimaatkoord. Zo is in het ontwerpklimaatkoord opgenomen dat partijen bezien of en hoe de krediettoets vereenvoudigd kan worden bij het aangaan van een aanvullende hypotheek voor verduurzaming ten behoeve van laagdrempeligheid, zonder dat dit tot overkreditering leidt. Met de Minister van Financiën ga ik aan de slag met deze uitwerking. Ik zal u hier op een later moment over informeren. Ten slotte is tijdens het Platform hypotheek gesproken over de verkenning van de methodiek van woonlastenneutraliteit voor de verstrekking van krediet voor verduurzaming. De bespreking heeft geleid tot nuttige inzichten die zullen worden betrokken bij de verdere verkenning van een methodiek van woonlastenneutraliteit.

Vervolg

Het platform is opnieuw nuttig geweest om samen met de sector belangrijke ontwikkelingen en knelpunten in de hypotheekverstrekking te bespreken en oplossingsrichtingen te toetsen. Door de inzet van verschillende partijen in de sector is voortgang geboekt op de besproken thema's. Komend jaar zal ik het Platform hypotheek voortzetten.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren