

Vergaderjaar 2020–2021

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 811

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 19 augustus 2021

Hierbij bied ik uw Kamer mijn reactie aan op de brief van Vereniging Eigen Huis van 18 juni jongstleden zoals ontvangen door de vaste commissie Binnenlandse Zaken met als onderwerp belemmeringen bij de hypothecaire financiering van verduurzamen eigen woning.

Ik deel het standpunt dat bewoners die zelf in actie komen om hun woning te verduurzamen daarbij zoveel mogelijk ondersteund moeten worden en dat (financiële) belemmeringen moeten worden weggenomen. Dit heb ik ook toegelicht in beantwoording van vragen van de leden Bontebal en Heerema op 8 juli jongstleden¹.

Door het schrappen van de kennis- en ervaringstoets kunnen de kosten voor huiseigenaren voor het afsluiten van een aanvullende hypotheek voor verduurzaming dalen. De huiseigenaar kan eenvoudiger zelf (zonder advies) zijn hypotheek verhogen voor de financiering van verduurzamingsmaatregelen. Hierdoor worden huiseigenaren gestimuleerd om te investeren in het verduurzamen van hun woning. Het is echter wenselijk om hierbij een termijn van vijf jaar te hanteren. Dit omdat er niet zonder meer vanuit kan worden gegaan dat vijf jaar na afsluiten van de reeds aanwezige hypotheek de kennis over de hypotheek en de daarmee samenhangende financiële risico's nog voldoende is om zonder advies de hypotheek te verhogen. De kennis en ervaring van de consument zal dan opnieuw moeten worden getoetst. Ik wil de termijn van vijf jaar daarom handhaven.

Het klopt dat in de praktijk nog weinig kredietaanbieders de mogelijkheid bieden aan consumenten om een aanvullende hypotheek af te sluiten voor de financiering van verduurzamingsmaatregelen zonder dat een kennis- en ervaringstoets hoeft te worden afgelegd. Echter de kennis- en ervaringstoets is pas per 1 april jl. geschrapt. Ik kan me dus voorstellen

¹ Aangangsel Handelingen II 2020/21, nr. 3523

dat kredietaanbieders hierover nog een beslissing moeten nemen. Bovendien vergt het aanpassen van systemen ook de nodige tijd. Ik vind het mede daarom te vroeg om een conclusie te trekken over de effectiviteit van het schrappen van de kennis- en ervaringstoets.

In de brief van VEH wordt gesteld dat de beperking van vijf jaar op het schrappen van de kennis- en ervaringstoets overbodig is omdat de kredietwaardigheid in alle gevallen toch getoetst wordt door de geldverstrekker. De kennis- en ervaringstoets is echter een belangrijke aanvulling op de krediettoets en dient een verschillend doel. De kennis- en ervaringstoets is voorgeschreven zodat de hypotheekaanbieder kan beoordelen of een consument over voldoende kennis en ervaring beschikt. Dit zodat de consument het hypotheekproduct begrijpt en inzicht heeft in de financiële risico's die zijn verbonden aan het afsluiten van een krediet. Wanneer dit het geval is, is de consument in staat om zonder advies een financieel product (in dit geval een hypotheek) af te sluiten. De kredietwaardigheidstoets dient de hypotheekaanbieder uit te voeren om te beoordelen of het krediet verantwoord is voor de consument. Daarbij gaat het om de vraag of de consument de rente en aflossing van het krediet kan betalen. Het uitsluitend beoordelen of een krediet verantwoord is, is niet voldoende. Aanvullend is van belang om te beoordelen of het betreffende hypotheekproduct passend is gelet op de situatie, wensen en behoeften van de consument. Om die reden bestaan de kennis- en ervaringstoets en de krediettoets naast elkaar.

Bij het verhogen van de hypotheek is een taxatie van de woning verplicht. Dit geldt ook als de hypotheek wordt gebruikt om de woning te verduurzamen. Voorheen kon er in bepaalde gevallen gebruik gemaakt worden van een volledig modelmatige waardering. In mei 2020 heeft de Europese Bankautoriteit (EBA) de richtsnoeren over de initiëring en monitoring van leningen vastgesteld. De Nederlandsche Bank (DNB) en de Europese Centrale Bank (ECB) passen deze richtlijnen sinds 30 juni toe. Hierdoor is het voor bancaire hypotheekverstrekkers niet meer mogelijk om gebruik te maken van enkel een volledig modelmatige waardering bij het verstrekken van een hypothecair krediet. Dit geldt dus ook voor een verhoging van de hypotheek voor het verduurzamen van de woning.

De richtsnoeren van de EBA laten wel ruimte voor een zogenaamde hybride taxatie. Dit is een taxatievorm waarbij een modelmatige waardering het uitgangspunt is, die vervolgens door een taxateur wordt beoordeeld, geëvalueerd en goedgekeurd. Met het hybride taxatieproduct kan onder meer een verhoging van de hypotheek voor verduurzaming laagdrempelig blijven. Ook kan de situatie worden vermeden dat voor deze aanpassingen een duurdere fysieke taxatie moet worden uitgevoerd.

Om gebruik te kunnen maken van een hybride taxatievorm moet aan bepaalde criteria worden voldaan. Zo kan deze vorm van taxeren alleen worden gebruikt als het gebruikte model voldoende betrouwbaar de waarde van de individuele woning kan bepalen. Daarnaast geldt dat een hybride taxatie alleen gebruikt mag worden indien de maximale hoogte van het hypothecair krediet ten opzichte van de waarde van de woning (loan-to-value) niet meer dan 90 procent bedraagt.

Zoals toegelicht in mijn recente Kamerbrief² over woningtaxaties zijn er verschillende hybride producten ontwikkeld. De prijs van deze producten kan verschillen. Ik vind het belangrijk dat het product laagdrempelig en goedkoop is voor de consument, maar dat ook de kwaliteit voldoende is

² Kamerstuk 32 847, nr. 759

geborgd. Daarom zal ik de vinger aan de pols houden wat betreft de uiteindelijke kosten van de hybride taxatieproducten.

Tot slot kunnen huiseigenaren naast het verhogen van hun hypotheek (al dan niet zonder advies) er ook voor kiezen om de verduurzamingsmaatregelen te financieren met een consumptief krediet (al dan niet via het Nationaal Warmtefonds). Daarnaast heb ik diverse subsidieregelingen opengesteld, zoals de ISDE, RRE, SAH en RVV-V. Meerjarig onderzoek laat overigens zien dat de meeste woningeigenaren de verduurzaming van hun woning betalen met spaargeld. Er zijn derhalve diverse financieringsmogelijkheden voor woningeigenaren.

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