

Vergaderjaar 2020–2021

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 729

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 23 maart 2021

Het kopen van een woning is een belangrijke stap in iemands leven. Het is voor veel mensen zowel emotioneel als financieel een spannend moment. Niet alleen je vertrouwde thuissituatie verandert namelijk, maar je gaat vaak ook een grote en langdurige financiële verplichting aan met het afsluiten van een hypotheek. Het is belangrijk dat de risico's van deze financiële verplichting beperkt blijven en tegelijkertijd het proces van het financieren van een woning niet onnodig lastig is.

Binnen het Platform hypotheek spreek ik elk jaar met partijen in de sector over de belangrijkste ontwikkelingen en mogelijke knelpunten in de hypotheekverstrekking. Door samen met deze partijen oplossingen te bedenken voor de knelpunten houden we de financiering van koopwoningen toegankelijk en betaalbaar. Ik waardeer de betrokkenheid van de partijen in de sector en de nuttige gesprekken die zijn gevoerd. Ik zet daarom ook voor komend jaar de voorbereidingen voor het Platform hypotheek weer in gang.

De coronacrisis heeft ook veel invloed gehad op het proces van hypotheekverstrekking. De sector heeft het afgelopen jaar veel creativiteit, klantgerichtheid en flexibiliteit laten zien. Zo heeft online-hypotheekadvies en digitaal ondertekenen van koopcontracten en hypotheekoffertes er bijvoorbeeld voor gezorgd dat de hypotheekmarkt door heeft kunnen draaien. Ook hebben kredietverstrekkers aangeboden om samen met woningeigenaren die betalingsproblemen verwachten te zoeken naar mogelijke oplossingen en heeft NHG de voorwaarden voor de aanvullende borgtocht tijdelijk vereenvoudigd in de coronacrisis. Tijdens het Platform heeft NHG aangekondigd concrete maatregelen te verkennen, zodat kwetsbare groepen die eventueel in de problemen komen door de coronacrisis indien nodig hiermee kunnen worden geholpen.

Tijdens het Platform van afgelopen jaar is er gesproken over mogelijkheden voor starters, financiering van verduurzaming van een koopwoning

en digitalisering van het hypotheekproces. Belangrijke inzichten vanuit de bijeenkomsten zijn dat een gestandaardiseerde huurverklaring geen effectief instrument is om duurhuurders aan een hypotheek voor een koopwoning te helpen. Ook bleek dat veel duurhuurders binnen de huidige normen wel een hypotheek kunnen krijgen, maar hier zelf niet van op de hoogte zijn én dat maatwerk weinig wordt toegepast door hypotheekadviseurs en kredietverstrekkers. Ik doe daarom een oproep aan partijen om starters beter te informeren over hun financieringsmogelijkheden en om de bestaande mogelijkheden om maatwerk te leveren zo verantwoord mogelijk te benutten. Een belangrijke conclusie vanuit het Platform op het gebied van digitalisering is dat het delen van gegevens tussen kredietverstrekkers en hypotheekadviseurs goed mogelijk is binnen de wettelijke kaders. Ik roep partijen daarom op om actief aan de slag te gaan met het verantwoord delen van informatie tussen kredietverstrekkers en hypotheekadviseurs. Hiermee wordt het voor mensen met een bestaande hypotheek sneller en eenvoudiger om door hun adviseur geholpen te worden. Onderstaand ga ik, mede namens de Minister van Financiën, in op de resultaten van het Platform op deze thema's en welke vervolgstappen er kunnen worden gezet.

Starters

De huurprijzen in de vrije sector liggen hoog, vooral in gebieden waar er veel krapte is op de woningmarkt. Het komt voor dat mensen al jaren een hoge huur betalen, maar niet voor datzelfde maandbedrag een hypotheek kunnen krijgen omdat dat niet verantwoord wordt geacht. Het Nibud heeft eerder al onderzocht of de hypothecaire leennormen in deze gevallen niet onnodig knellend zijn¹. Een belangrijke conclusie uit dit onderzoek was dat huurlasten niet één-op-één vergelijkbaar zijn vanwege de bijkomende kosten van een eigenaar-bewoner zoals heffingen, verzekeringen en onderhoudskosten. Daarnaast zijn de financiële risico's groter bij een koopwoning dan een huurwoning, bijvoorbeeld door sterke stijging of daling van vermogen in de woning. Dat betekent niet dat deze mensen nooit in aanmerking komen voor een hypotheek. Individueel maatwerk is voor sommige van deze «duurhuurders» wel mogelijk. Daarbij moet goed onderbouwd worden waarom het in dit geval verantwoord is om van de leennormen af te wijken. In de praktijk wordt dit soort maatwerk beperkt toegepast door adviseurs en geldverstrekkers.

BLG Wonen heeft in 2020 een pilot uitgevoerd waarbij een zogenaamde huurverklaring kan worden gebruikt in de onderbouwing voor verantwoorde hypotheekverstrekking². De resultaten van deze pilot heeft BLG toegelicht tijdens het Platform³. Uit oriëntatiegesprekken met deelnemers aan de pilot, bleek dat 39% toch een hypotheek zou kunnen krijgen. Voor het grootste gedeelte daarvan (25%-punt) kon dat binnen de reguliere acceptatiekaders. Deze groep verwacht dus onterecht dat ze geen hypotheek konden krijgen. Van de overige deelnemers die een hypotheek hebben kunnen krijgen is slechts een klein deel geholpen met de huurverklaring als onderdeel van het maatwerk (9%-punt). Voor de overige 5%-punt is maatwerk toegepast zonder huurverklaring. BLG constateert dat de groep duurhuurders heel divers is, waardoor slechts een beperkt aantal duurhuurders voldoet aan de voorwaarden van de huurverklaring en er gebruik van kan maken. Door de diverse samenstelling van de groep huurders – denk aan de financiële situatie en verschillende type huishoudens – is de (gestandaardiseerde) huurverklaring geen effectief instrument gebleken. Ik deel deze conclusie en zie

¹ Kamerstuk 32 847, nr. 554

² Infographic duurhuurders op www.blgwonen.nl

³ Hiermee is invulling gegeven aan motie van het lid Terpstra Kamerstuk 32 847, nr. 656

het toepassen van een standaard product niet als kansrijke oplossing voor huurders.

Er zijn ook andere mogelijkheden voor deze groep die nadere verkenning waard zijn. Naar aanleiding van de pilot heeft BLG een aantal aanbevelingen gedaan en die zijn tijdens het Platform besproken. De eerste daarvan is het verbeteren van informatievoorziening aan huurders over (reguliere) leenmogelijkheden. Starters blijken niet altijd goed op de hoogte te zijn van hun huidige leenmogelijkheden. Een groot deel van deze groep verwacht onterecht dat ze geen hypotheek kunnen krijgen. Daarom organiseerde BLG in 2020 een campagne en zal zij in 2021 ook actief huurders blijven informeren. Ook andere kredietverstrekkers hebben aangegeven hun informatievoorziening richting (duur)huurders te gaan verbeteren.

BLG geeft daarnaast aan dat een «open houding» van zowel kredietverstrekkers als adviseurs ten opzichte van maatwerk er aan kan bijdragen dat deze groep geholpen wordt. De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) start in samenwerking met BLG en andere marktpartijen in 2021 een pilot waarbij huurders die gebruik maken van maatwerk ook een NHG-hypotheek kunnen krijgen. Hierdoor kunnen deze koopstarters profiteren van de voordelen van een NHG-hypotheek. Indien maatwerk vaker mogelijk is met NHG, zal dit vermoedelijk leiden tot een meer open houding ten aanzien van maatwerk in de hele sector. Verder gaat BLG de kennis over het gebruik van maatwerk vergroten bij adviseurs en acceptanten door hier in interne opleiding aandacht aan te besteden.

Ik roep andere kredietverstrekkers en adviseurs op om ook aandacht te besteden aan de mogelijkheden voor het gebruik van maatwerk in de opleiding van adviseurs en acceptanten. De Minister van Financiën heeft hiertoe het «pas toe of leg uit»-principe verder verduidelijkt in de eind- en toetstermen voor het examen financiële dienstverlening Wft hypothecair krediet⁴.

Ik heb nog wel zorgen over de groep van 61% waar in de pilot van bleek dat ze geen hypotheek kunnen krijgen ter hoogte van de maandlasten die ze nu kwijt zijn aan huur. Doordat deze mensen vast zitten in een woning met een hoge huur is het lastig om spaargeld op te bouwen en de stap naar een koopwoning in de toekomst te maken. Voor deze groep is het van belang om onverminderd door te gaan met het bouwen van voldoende betaalbare woningen en excessen in de huursector aan te pakken. Ik heb hier al veel stappen toe gezet en zie mogelijkheden voor een volgend kabinet om hier op door te pakken. Deze aanpak wordt nader toegelicht in mijn recente brief over woningen in het middensegment⁵.

Digitalisering

Digitalisering helpt in het vereenvoudigen van het hypotheekproces voor de consument. Op dit moment is een consument vaak nog veel tijd kwijt met het verzamelen van de informatie die nodig is voor het afsluiten van een hypotheek zoals gegevens over het inkomen, het pensioen of de huidige hoogte van een lopende hypotheek. Deze informatie is beschikbaar bij verschillende organisaties binnen en buiten de overheid. Digitalisering maakt het makkelijker voor de consument om deze informatie vanuit deze organisaties op te vragen en te delen. Daarbij is het belangrijk dat voor de consument duidelijk is welke gegevens worden

⁴ Stcrt. 2020, nr. 66354.

⁵ Kamerstuk 32 847, nr. 724

gevraagd en met welk doel. Op die manier heeft een consument regie over zijn eigen gegevens.

De sector zet stappen in het verbeteren van het hypotheekproces door het gebruik van overheidsgegevens. Zo wordt voor het bepalen van het inkomen steeds vaker gebruik gemaakt van de inkomensbepaling loondienst. De gegevens hiervoor haalt de consument direct op bij het UWV. Het UWV gebruikt SV-loon⁶ als loonstandaard. Omdat de leennormen gebaseerd zijn op brutoloon, rekent de inkomensbepaling loondienst het SV-loon vanuit het UWV om naar brutoloon om het inkomen te kunnen toetsen. Een aantal partijen gaf daarom tijdens eerdere Platform bijeenkomsten aan te willen overstappen naar SV-loon als een nieuwe standaard voor de wettelijke leennormen.

Uit gesprekken met de sector blijkt dat er nog veel vragen zijn over de voor- en nadelen van een overgang naar een nieuwe loonstandaard. Ook is een overgang te vroeg omdat er groepen zijn waarvoor het SV-loon vanuit het UWV (nog) niet gebruikt kan worden. Aan het begin van 2021 zijn daarnaast enkele onjuistheden in de berekening geconstateerd. Hierdoor is het gebruik van het SV-loon voorlopig stopgezet. Het Hypotheken Data Netwerk (HDN) faciliteert samen met de deelnemende kredietverstrekkers het gebruik van de inkomensbepaling loondienst. De gesprekken over de voor- en nadelen van het gebruik van een nieuwe loonstandaard worden hervat zodra de inkomensbepaling loondienst voldoende betrouwbaar is en in toenemende mate gebruikt wordt door partijen in de sector.

Ook op het delen van informatie tussen partijen in de hypotheekmarkt worden mooie stappen gezet. Vooral in de beheerfase van een hypotheek heeft het delen van informatie veel toegevoegde waarde. Alleen als een kredietverstrekker de hoogte van de hypotheeklening deelt met de adviseur, weet een adviseur bijvoorbeeld of er extra aflossingen zijn gedaan. Door het delen van dit soort gegevens tussen kredietverstrekkers en adviseurs wordt beter ingespeeld op de actuele financiële situatie van de klant. Zo kan eerder gehandeld worden als er belangrijke gebeurtenissen plaatsvinden zoals het aflopen van een rentevastperiode of het verlengen van een (aflossingsvrije) hypotheek. De sector is het er over eens dat dit kan leiden tot meer vertrouwen en betere financiële weerbaarheid van consumenten.

Een groot deel van de financieel adviseurs geeft echter aan dat ze terughoudendheid merken vanuit kredietverstrekkers om deze gegevens te delen. Een aantal kredietverstrekkers draagt de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) aan als belangrijkste reden voor het (nog) niet delen van data. Tijdens de Platform bijeenkomsten heeft een drietal partijen hun werkwijze omtrent het delen van data toegelicht. Toestemming van de klant speelt in elk van deze werkwijzen een belangrijke rol. Elke partij geeft hier op zijn eigen manier invulling aan. Deze partijen ervaren geen wettelijke of technische belemmeringen voor het delen van gegevens tussen kredietverstrekkers en adviseurs. Ook zijn zij overtuigd geraakt van de toegevoegde waarde die deze uitwisseling biedt. Ik hoop daarom dat de gedeelde werkwijzen ook andere partijen in de sector geïnspireerd hebben om (actiever) aan de slag te gaan met het delen van data in de beheerfase.

Kredietverstrekkers en adviseurs zijn ook met andere partijen in de vastgoedketen in gesprek over het verbeteren van het koopproces en het

⁶ SV-loon betekent Sociale Verzekeringsloon. SV-loon is het loon waarover de premies op grond van de sociale verzekeringen worden berekend en waarop de uitkeringen worden gebaseerd.

verantwoord delen van gegevens. In het afsprakenstelsel Zorgeloos Vastgoed worden afspraken gemaakt over de manier waarop en op welke wettelijke basis organisaties in de vastgoedketen gegevens met elkaar uitwisselen. Ook is er een eerste stap gezet in het digitaliseren van het koopcontract. HDN, Kadaster, KNB en NVM zijn initiatiefnemers van dit programma. Ik moedig dit initiatief aan en kijk waar sector overstijgende afspraken vanuit het programma regie op gegevens het initiatief kunnen ondersteunen.

Verduurzaming

De afspraken in het Klimaatakkoord (Kamerstuk 32 813, nr. 193) zijn erop gericht om in 2030 in de gebouwde omgeving 3,4 Mton minder uit te stoten. Dat betekent dat ook koopwoningen een flinke verduurzamingslag nodig hebben. De aankoop van een huis en/of het afsluiten van een hypotheek is voor veel mensen een gunstig moment om ook tot verduurzaming over te gaan. Ook kunnen de kosten voor een verbouwing en/of verduurzaming van hun woning worden gefinancierd uit een verhoging van de bestaande hypotheek.⁷

Binnen het Platform hypotheek worden deze ontwikkelingen gevolgd en worden ervaringen uitgewisseld tussen de verschillende partijen. Zo rapporteerde de sector in 2020 dat 89% van de hypotheekadviseurs en 73% van de kredietverstrekkers klanten actief wijzen op de mogelijkheid om tot € 9.000 extra te lenen voor verduurzaming. De mogelijkheid om tot € 9.000 extra te lenen is niet voor elke consument nodig of passend omdat de consument de verduurzamingsmaatregelen bijvoorbeeld kan financieren met spaargeld. De focus ligt op het aanzetten van de klant tot verduurzaming; niet op meer geld lenen.

De afgelopen jaren is tijdens het Platform ook stilgestaan bij de knelpunten die op het gebied van verduurzaming in de hypotheekverstrekking worden ervaren. De sector heeft hier de afgelopen jaren goede stappen in gezet. Zo nemen steeds meer kredietverstrekkers in hun acceptatiebeleid de mogelijkheid op om tot € 9.000 extra te lenen voor verduurzaming. Daarnaast hebben enkele kredietverstrekkers specifieke producten of toepassingen ontwikkeld. Zij zien dat klanten hierdoor de extra financieringsmogelijkheden voor verduurzamingmaatregelen meer benutten. Ook is middels het sectorcollectief Duurzaam Wonen veel energie gestoken in het opleiden van hypotheekadviseurs op het gebied van duurzaamheid. Inmiddels is 70% van de hypotheekadviseurs in Nederland gecertificeerd als erkend adviseur duurzaam wonen.

Tot slot

Het afgelopen jaar heeft het Platform voor verduurzaming, digitalisering en starters tot waardevolle inzichten en acties geleid. Ik dank de sector voor haar inzet op bovenstaande thema's en hun flexibiliteit in de coronacrisis. Ik hoop ook het komende jaar weer samen verder te bouwen aan toegankelijke en betaalbare financiering van koopwoningen. De komende periode inventariseren we samen met de sector de prioriteiten die we voor komend jaar kunnen agenderen.

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

⁷ <https://www.hdn.nl/2020-het-jaar-van-records-op-de-hypotheekmarkt/>