

Vergaderjaar 2015–2016

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 263

VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 5 september 2016

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft op 29 juni 2016 overleg gevoerd met de heer Blok, Minister voor Wonen en Rijksdienst, en de heer Dijsselbloem, Minister van Financiën, over:

- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 31 mei 2016 inzake hypotheekverstrekking (Kamerstuk 32 847, nr. 243).**

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

De voorzitter van de commissie,
Geurts

De griffier van de commissie,
Van der Leeden

Voorzitter: Van Vliet
Griffier: Van der Leeden

Aanwezig zijn vijf leden der Kamer, te weten: Bashir, Koolmees, Van der Linde, Ronnes en Van Vliet,

en de heer Blok, Minister voor Wonen en Rijksdienst, en de heer Dijsselbloem, Minister van Financiën.

Aanvang 10.04 uur.

De voorzitter:

Goedemorgen iedereen. Ik open dit algemeen overleg over hypotheekverstrekking. Wij zitten weer in de grote balzaal, de Suze Groenewegzaal. Voor dit overleg hebben wij twee uur de tijd. De Minister van Financiën, die wij recentelijk voor dit overleg hebben uitgenodigd, heeft tot 11.30 uur de tijd. Wij gaan dus een beetje Dampf maken. Ik stel voor, vier minuten spreektijd per fractie te hanteren. Het is niet heel erg cru als er een halve minuut bij komt, maar zo houden wij het een beetje in de hand. Als wij een beetje eerder klaar zijn, dan is dat natuurlijk altijd welkom. Ik stel voor dat wij gaan beginnen met de zeer uitgebreide agenda: één brief. Het woord is aan de heer Van der Linde.

De heer Van der Linde (VVD):

Voorzitter. Uiteraard is dit een echt VVD-onderwerp.

Je wilt een huis kopen. Je hoort iedereen praten over de ongekend lage hypotheekrente en je ziet een bekende bank adverteren met «Hypotheek binnen een week». Met jou willen ze echter helemaal niet praten, omdat je een ondernemer of een flexwerker bent, omdat je aan het begin van je loopbaan staat of juist aan het eind ervan of omdat je kiest voor een woonark in plaats van voor een rijtjeshuis. Het zijn dit soort problemen waarover wij e-mails krijgen van mensen die elke keer net buiten de boot vallen. Wij vragen dan een van deze twee ministers om daar nog eens met de banken over te praten en uiteindelijk krijgen wij een brief, zoals de brief die wij nu hebben gekregen.

Ook de VVD zag enkele jaren geleden dat het echt helemaal misliep met de hypotheekverstrekking. Rond 2000 was het eigenlijk een complete gekkigheid, met aflossingsvrije hypotheek van 130% – onbegrijpelijk – met beleggingsproducten en rare verzekeringen. Uiteraard ging dat op een gegeven moment helemaal fout; vandaar de verplichte aflossing in 30 jaar, vandaar de beperking van leennormen en vandaar het verscherpte toezicht. De normering voorkomt ook gekke prijschommelingen. Dat zijn allemaal punten waar de VVD voluit achterstaat, maar je kunt ook doorschieten. De Nibud-normen (Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting) bijvoorbeeld, ooit een initiatief van de banken, hebben wij geheel naar Den Haag getrokken. De AFM (Autoriteit Financiële Markten) liet na 2009 aanvankelijk nauwelijks ruimte voor maatwerk en banken, overdonderd door nieuwe regels en verscherpt toezicht, namen vervolgens nauwelijks risico.

Inmiddels is de situatie iets genormaliseerd. Er is weer wat maatwerk mogelijk. We zien nieuwe toetreders tot de markt en daardoor kunnen wij ook pensioenvermogen en het vermogen van buitenlandse investeerders aanspreken. Wij zien dan ook dat marktpartijen op zoek zijn naar producten met extra rendement en dus best wel wat risico willen lopen. In de regelgeving is echt nog wel wat meer mogelijk, zonder de prudentie uit het oog te verliezen, zo zeg ik er maar even bij.

Ik heb het bijvoorbeeld over flexwerkers. Zij kunnen nu werken met een perspectiefverklaring, maar voorlopig gaat dat alleen via dat ene, vooruitziende uitzendbureau. Kan een van de ministers zeggen hoe het gaat met deze pilot? Wat betekent dit voor ondernemers die echt

onafhankelijk werken? Kunnen zij op den duur iets soortgelijks verwachten?

De starters hebben het meeste perspectief van alle kopers, maar zij kunnen niet werken met een perspectiefverklaring. Zij zijn aangewezen op de nauwe marges van het maatwerk dat de banken mogen leveren. Waarom kunnen zij eigenlijk geen perspectiefverklaring krijgen? Kun je niet gewoon in de werkgeversverklaring vermelden wat het eind van de bestaande loonschaal is? Daardoor zou je veel meer ruimte kunnen krijgen. Het enige wat je daarvoor moet doen, is de standaard NHG-verklaring (Nationale Hypotheek Garantie) een beetje aanpassen. Dan zijn er natuurlijk nog de senioren. Ouderen met een afbetaald huis van drie ton kunnen geen hypotheekje van € 20.000 krijgen voor een badkamer op de begane grond. In de brief van het kabinet wordt vooral uitgelegd waarom dit allemaal niet kan. Voor hypotheekverstrekkers is dit natuurlijk een nicheproduct. De uitnodiging om aan te kloppen als de regels gaan knellen tijdens productontwikkeling is dan ook vragen om jarenlang uitstel. Een verzilverhypotheek of opeethypotheek wordt nog steeds in de bestaande inkomensnormen geperst, terwijl het wezen ervan nu juist is dat deze mensen het niet van hun inkomen, maar van de waarde van hun huis moeten hebben. Het is dus een boedellening. Dat was ook de strekking van de motie van mijn collega's Aukje de Vries en Erik Ronnes. Als ik artikel 3 en 4 van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet lees – het is een mond vol – dan zie ik simpelweg geen ruimte om mensen met een duur huis en een klein inkomen te helpen. Ik wil de ministers vragen om nog eens in te gaan op deze vorm van hypotheek.

De voorzitter:

Kunt u afronden?

De heer **Van der Linde** (VVD):

Nu al? Ik houd het heel kort.

Terwijl wij de senioren blijkbaar via de hypotheekregels willen beschermen tegen overcreditering, werken wij wel aan een gemeentelijke regeling voor een blijverslening, alsof de gemeente er meer verstand van heeft. Is de Minister van Financiën bereid om de Tijdelijke regeling hypothecair krediet aan te passen om de verzilverhypotheek mogelijk te maken?

De voorzitter:

Ik heet de heer Bashir welkom. Ook u hebt vier minuten spreektijd, maar het woord is toch echt eerst aan de heer Ronnes.

De heer **Ronnes** (CDA):

Voorzitter. Laat ik beginnen met te zeggen dat de hypotheekmarkt over het algemeen goed functioneert. Er is meer concurrentie, meer mensen kunnen een hypotheek krijgen – al komt dat vooral door de lage rentestand – en er is veel zorg voor het klantenbelang. Toch noem ik nog enkele zaken die naar onze mening verbeterd kunnen en zelfs moeten worden. Voor kleine wijzigingen moet je advies krijgen. Dat advies is soms duurder dan het mogelijke voordeel dat je van de wijziging hebt. Kan hierbij niet ook een verantwoordelijkheid bij de consument worden neergelegd? Als de consument klip-en-klaar zegt over voldoende financiële kennis te beschikken en daarom afziet van advies, zijn eventuele negatieve gevolgen ook voor rekening van deze consument. Zo'n clausule zou mogelijk moeten zijn, zeker bij rechttoe rechtaan producten die bijvoorbeeld via websites worden aangeboden.

Eerder hebben wij vragen gesteld over de normen van het Nibud. De reactie van de Minister was toen meteen: het CDA wil toch niet dat mensen zich in een financieel avontuur storten? Kritiek op het Nibud mag niet. Toch is er vanuit de wetenschappelijk hoek kritiek op het Nibud

gekomen. Hoogleraar Peter Boelhouwer van OTB TU Delft schreef een essay met de titel «Kopers verdienen meer!». Het is een doorwrocht verhaal met onderbouwde kritiek. Kort samengevat komt deze kritiek op het volgende neer.

De huidige methodiek sluit niet meer aan bij de actuele situatie waarbij men verplicht is zich te houden aan de Nibud-normen voor een maximale lening. De betekenis voor het financieringsrisico wordt overschat. Er wordt onvoldoende rekening gehouden met de individuele situatie van verschillende huishoudens en er wordt onvoldoende rekening gehouden met de inkomensdynamiek van huishoudens. Hierdoor ontstaat een situatie waarin veel individuele kopers wel de beoogde koopwoning kunnen en willen betalen, maar dit niet mogen op basis van de Nibud-normen.

De Tijdelijke commissie huizenprijzen zei dat de overheid kan optreden door de afstand tussen huur en koop te verkleinen. Zijn wij de aanbevelingen van deze commissie al geheel vergeten of is hier om andere redenen nog niets mee gedaan? Is het een goed idee om een gesprek te arrangeren tussen het Nibud en de heer Boelhouwer, zo vraag ik een van de ministers, en de uitkomsten van dat overleg te delen met de Kamer, zodat kan worden gezien of op dat terrein stappen ter verbetering mogelijk zijn?

Er zijn lagere woonlasten bij koop, maar een hypotheek blijkt onmogelijk: dat is iets wat wij veel terugvinden in e-mails die individuele burgers ons toesturen. Naast goede voorbeelden zoals hypotheekleningen voor zzp'ers, zien wij voorbeelden waarin mensen achter het net vissen. Ik noem bijvoorbeeld mensen die in de WAO (Wet op de arbeidsongeschiktheidsverzekering) zitten of ouderen die willen verhuizen naar een woning waarvoor een kleinere hypotheek nodig is, maar die geen hypotheek kunnen krijgen omdat zij daarbij vastlopen op de inkomenseisen. Er ontstaat zelfs de vreemde situatie dat zij op basis van de wettelijke uitzondering de huidige, hogere hypotheek wel mogen oversluiten zonder te verhuizen, maar bij verhuizing naar een goedkopere woning geen lagere hypotheek mogen afsluiten. Deze mensen zijn eigenlijk gedwongen om niet te verhuizen of om de bestaande, hoge hypotheek met hoge rente mee te nemen naar de nieuwe woning. Zij blijven daardoor soms meer dan het dubbele betalen omdat zij geen hypotheek kunnen krijgen voor de goedkopere woning. Aan welke knop kunnen wij draaien opdat het mogelijk wordt om een hypotheek te verstrekken waardoor de situatie zowel voor de hypotheekverstrekker als de hypotheeknemer verbetert? Dat resulteert in minder risico en in lagere lasten. Is de Minister bereid zich hiervoor in te spannen en de huidige regels nog eens door te lichten? Dat geldt zeker voor de regels die bij ministeriële regeling zijn vormgegeven en waar de Kamer dus niet over spreekt. Gisteren heb ik dat ook al even aangekaart bij de Minister van Financiën.

De voorzitter:

U zit in de afrondende fase.

De heer Ronnes (CDA):

Ik heb nog twee kleine puntjes, voorzitter.

Het leenstelsel is funest voor de starter. De Minister wijst op de mogelijkheden voor maatwerk indien een oud-student aantoonbaar in de laatste fase van het afbetalen van zijn schuld zit. Mooi, maar wij denken dat dit niet het verschil gaat maken. Het leenstelsel is funest voor starters, terwijl het huren van een sociale huurwoning vaak niet mogelijk is door de lange wachtlijsten.

Mijn laatste punt gaat over de hypotheekrenteaftrek. Wij zien dat heel veel burgers hun hypotheek oversluiten en dat de nieuwe hypotheekleningen worden afgesloten tegen heel lage rentes. Welk effect heeft dat voor de staatsuitgaven? Kunnen wij deze trend terugzien in een vermindering van de

belastingteruggave aan burgers omdat de rentes gewoon lager zijn? Is dat effect inzichtelijk te maken?

De heer **Koolmees** (D66):

Voorzitter. Ik dank Minister Blok voor de heldere brief over de situatie op de hypotheekmarkt. Alle onderwerpen die de afgelopen maanden via mondelinge en schriftelijke vragen aan de orde zijn gekomen, zijn samengenomen en besproken met de sector. Ik vond het een heldere brief. Ik wil nog op vier punten ingaan: de aflossingsvrije hypotheeken, de advieskosten, de studieleningen en tot slot de senioren en de stringente loan-to-income-eisen.

Ik begin met de aflossingsvrije hypotheeken. Ik heb daar zelfs tijdens het mondelinge vragenuur aandacht voor gevraagd. Wat zijn nou de risico's voor mensen die in 2031 geen recht meer hebben op hypotheekrente-af trek, maar dan wel nog een niet-afgeloste hypotheek hebben? De inventarisatie die de Minister geeft, is overtuigend. Men is zich vaak van het risico bewust. Wij hebben nog tot 2031 de tijd om mensen voor te bereiden op die situatie. Dat zijn nog tien, vijftien, twintig jaar. Ik dank de Minister voor het uitzoeken hiervan.

Ik heb nog wel een vervolgvraag. De president van de Nederlandsche Bank, Klaas Knot, heeft recentelijk gepleit voor een stresstest op hypotheeken. Dat staat los van dit punt, het punt van de aflossingsvrije hypotheeken. Het feit dat de rente nu heel erg laag is, kan ook leiden tot allerlei risico's in de toekomst. Hoe kijken de Minister voor Wonen en de Minister van Financiën hiertegen aan?

Mijn tweede punt gaat over de advieskosten.

De **voorzitter**:

We stoppen even voor de bel.

De heer **Koolmees** (D66):

Ik was gebleven bij de advieskosten. Daar worstel ik erg mee. Mensen zeggen dat zij voor heel kleine aanpassingen in hun hypotheek heel veel advieskosten moeten betalen omdat de zorgplicht van de banken of van de intermediair ertoe leidt dat zij het hele dossier moeten ombouwen. De Minister antwoordt in zijn brief dat elke situatie anders is en dat dus elke keer bekeken moet worden of het wel klopt. Dat begrijp ik. Het is ook niet makkelijk om met een schaarste te knippen wat nou een heel simpel advies is en wat nou een heel ingewikkeld advies is. Daar komt bij dat ik ook signalen krijg van mensen die een onafhankelijke intermediair hebben ingehuurd om hun advies te geven over een hypotheek. Daarna, zo zeggen zij, moeten zij bij de hypotheekverstrekker het hele traject nog een keer doorlopen en nog een keer alle gegevens aanleveren. Wanneer wordt dit nu systematisch geëvalueerd en in kaart gebracht? Op welk moment kunnen wij dit voor het eerst stroomlijnen? Ik begrijp dat de markt zich nog moet zetten. Er is immers pas een aantal jaren een provisieverbod en pas een aantal jaren geleden is de grote ingreep gedaan om te voorkomen dat verkeerd wordt geadviseerd. Je loopt nu echter wel tegen de eerste problemen aan: dubbele advisering en dubbele kosten. Wanneer kunnen wij daar voor de eerste keer mee aan de slag? Ik vraag dit aan de Minister van Financiën.

Mijn derde punt is de studieschuld. Ik zeg dank voor de reactie op de motie-Koolmees/Schouten. Ik vond het een helder verhaal. De systematiek van de studieverlening is natuurlijk anders dan die van de consumptieve kredieten. Daarvoor geldt al een soort verlicht regime en het gaat om annuïtaire aflossingen. Dat is helder. Daar ben ik dus van overtuigd. Wat ik goed vind, is dat de Minister de klachten uit de praktijk serieus heeft genomen. Mensen die willen doorstromen naar een nieuw huis, hebben bijvoorbeeld al een groot deel van hun studieschuld afgelost. Zij moeten nog maar een paar jaar aflossen, maar bij de hypotheekaanvraag wordt

gedaan alsof zij deze schuld voor altijd hebben openstaan. De suggestie van de Minister is nu om een uitzonderingsregeling op te nemen: als je al ver bent met je aflossing of als je nog een aantal jaren te gaan hebt, dan geldt een verlicht regime. Hoe gaan wij dat concreet vertalen in instructies voor hypotheekverstrekkers? Wat gaat de Minister daarmee doen?

Mijn laatste punt gaat over de senioren, een punt dat de heer Van der Linde en de heer Ronnes ook hebben aangetipt. Allereerst noem ik de knellende loan-to-income-eisen. Het gaat hierbij om mensen die een klein hypotheekje willen hebben of, zoals de heer Ronnes het beschreef, om mensen die willen verhuizen van een duurder naar een goedkoper huis, maar door de loan-to-income-eisen niet voor een hypotheek in aanmerking komen terwijl zij eigenlijk geen risico meer lopen. De hypotheek op het huis is al grotendeels afgelost, er is geen restschuld en er is voldoende vermogen, maar zij krijgen dan toch geen hypotheek. Ik denk dat daar inderdaad maatwerk voor nodig is. Daarvoor moet een oplossing gevonden worden. Graag hoor ik een reactie daarop. Hetzelfde geldt voor de verzilvering. D66 vraagt daar al een aantal jaren aandacht voor. Hoe zorgen wij ervoor dat dit echt gaat werken? In de brief worden de huidige situatie en de problemen die zich daarbij voordoen beschreven, maar de vraag is hoe wij dat los kunnen trekken. Ik zie echt dat het voor de toekomst interessant is om deze optie verder te verkennen. Mensen kunnen dan blijven wonen waar zij al heel lang hebben gewoond, terwijl zij het geld kunnen vrijmaken om prettiger te kunnen leven. Ook daarop hoor ik graag een reactie.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):

Voorzitter. Wij zien dat het verschil in woonlasten tussen koop en huur steeds groter wordt. Koop is voor veel mensen vaak aanmerkelijk voordeliger. Toch kunnen die mensen geen hypotheek krijgen. Kunnen de ministers duidelijk maken of zij voor deze onlogische situatie een oplossing kunnen bedenken en, zo ja, welke? Kunnen zij dan ook reageren op het stuk dat de heer Ronnes net al noemde, op het essay van OTB, «Kopers verdienen meer!»?

Aflossingsvrije hypotheeken worden als een risico gezien. Uit de analyse van de Minister blijkt dat de groep voor wie deze risico's echt een rol spelen, heel erg klein is. Wij snappen niet dat de Minister niet heeft doorgepakt in het overleg met de banken om hen zo te bewegen de extra risico-opslag van tussen de 0,2 en 0,3% te schrappen of alleen toe te passen bij de leningen waarbij daadwerkelijk risico's worden gelopen. De risico-opslag die hypotheekverstrekkers om andere redenen hanteren, verschilt afhankelijk van de hypotheekvoorwaarden. Sommige hypotheekverstrekkers verlagen de risico-opslag automatisch als de omstandigheden wijzigen, maar bij andere hypotheekverstrekkers moet de consument hier zelf om vragen. De Partij van de Arbeid vindt dat de klant moet weten waar hij aan toe is. De Minister schrijft in de brief dat hij dat ook vindt, maar hij verbindt daar verder geen maatregelen aan. Waarom niet?

Bij een nieuw renteaanbod moet de hypotheekverstrekker bij zijn bod voor een nieuwe rentevaste periode rekening houden met aflossingen die al hebben plaatsgevonden, maar niet alle banken doen dat. De Minister schrijft dat de AFM handhavend kan optreden, maar waarom «kan» en niet «moet»? Banken behoren zich toch ook aan de wet te houden? De starterslening is in de eerste drie jaar rente- en aflossingsvrij. Daardoor wordt niet voldaan aan de vereiste minimale aflossing. In de Wet maatregelen woningmarkt 2014 is voor de startersregeling tot met 31 december 2016 een uitzondering gemaakt, zodat het recht op hypotheekrenteafrek gedurende de looptijd van de starterslening blijft bestaan. Wij weten dat de Minister naar een oplossing zoekt, maar kan hij ook garanderen dat die oplossing inhoudt dat die startersleningen in stand kunnen blijven?

De Partij van de Arbeid wil op de bres springen voor het oer-Nederlandse fenomeen van wonen op het water. Nu de ING zich heeft teruggetrokken, is er nog maar één aanbieder van woonboothypotheek. Dat is een kwetsbare situatie, zeker nu Rabobank de ligplaats vaak niet wil meefinancieren. De kosten van de ligplaats zijn echter vaak groot ten opzichte van de totale waarde van de woning. De beperkte financieringsmogelijkheden kunnen een grote invloed hebben op de waarde van woonschepen en de huidige eigenaren in de problemen brengen. De Minister van Financiën antwoordde op onze Kamervragen dat hij de Nederlandse Vereniging van Banken zou vragen of zij ideeën hebben die ertoe leiden dat er meer aanbieders komen. Is die vraag al gesteld en, zo ja, wat was daarop het antwoord?

Zouden hypotheekverstrekkers sneller tot deze markt toetreden als er meer financiële en juridische zekerheid zou zijn over de ligplaats? Over deze juridische zekerheid spreken wij bij de behandeling van het voorstel tot wijziging van de Woningwet. Wij betreuren het dat de Minister de zekerheid die in het aanvankelijke wetsvoorstel zat, er na de internetconsultatie uit heeft gehaald. Zou het probleem niet aanmerkelijk verkleind kunnen worden als vaste ligplaatsen als bouwvak worden aangemerkt? «Vaste ligplaatsen» vat ik dan zo op dat het woonobject alleen verticaal kan bewegen en dus niet te verplaatsen is. Voor de prijzen en voorwaarden voor de ligplaats bestaat geen enkele regulering en er is geen huurprijbsbescherming. Er zijn goede, maar ook zeer slechte voorbeelden. Is het denkbaar dat de Minister onderzoekt of uniformering van voorwaarden en huurprijbsbescherming mogelijk zijn? Zou het kabinet willen overwegen om de Nationale Hypotheek Garantie van toepassing te verklaren voor hypotheek op woonboten?

Ik sluit mij aan bij de vragen van de vorige sprekers over de ouderen. Slechts een deel van de aanbieders gaat actief rentebemiddeling aanbieden. De Partij van de Arbeid vindt dat zij dat actiever zouden moeten doen als daaraan voor de klant voordelen zijn verbonden. Dat geldt juist voor mensen die in relatie tot hun inkomen een hoge hypotheek hebben.

In maart 2016 moest de Europese hypotheekrichtlijn worden doorgevoerd. Is die al van kracht? Die richtlijn moet ervoor zorgen dat banken alleen de werkelijke kosten in rekening brengen en geen extra kosten die de financiële problemen van de klant onnodig vergroten.

De heer **Bashir** (SP):

Voorzitter. Mij hebben signalen bereikt dat banken pgb-inkomsten niet als echt inkomen zien en dus niet willen meewegen bij het verstrekken van een hypotheek. Ik ben benieuwd hoe het kabinet dit ziet. Zorgprofessionals die inkomsten hebben uit een pgb, kunnen deze inkomsten bij de banken aanmerken als omzet of winst. Waarom zouden anderen dat niet kunnen? Ik ben benieuwd hoe het kabinet dit ziet.

Ik ga in op de opslag. Niet alleen mensen met een aflossingsvrije hypotheek, maar ook mensen met een spaarhypotheek of een bankspaarhypotheek moeten een opslag van 0,2 tot 0,3% betalen. Bij een annuïteitenhypotheek of lineaire hypotheek is dat niet het geval. Veel mensen die een aflossingsvrije hypotheek hebben, hebben voor een deel ook een spaarhypotheek. Het lijkt erop dat banken geen rekening houden met de opgebouwde waarde van de spaar- of bankhypotheek. Het geld in de spaarpot van de spaarhypotheek zorgt natuurlijk voor lagere risico's. Waarom vragen banken wel een opslag voor het hogere risico van de aflossingsvrije hypotheek, maar is er geen korting voor de waarde van het opgebouwde vermogen in een spaarhypotheek? Kan het kabinet hiernaar kijken en daarop een reactie geven?

Dan ga ik in op het recht op 30 jaar renteaftrek. Steeds vaker hebben hypotheekverstrekkers moeite om te achterhalen hoeveel jaren iemand nog recht heeft op hypotheekrenteaftrek. Dit is vooral het geval als

mensen een aantal keren gescheiden en getrouwd zijn. Het is dan vaak ondoenlijk om te achterhalen hoeveel jaren iemand nog recht heeft op hypotheekaftrek. Ik vraag de Minister van Financiën dan ook of hij bereid is om het mogelijk te maken dat mensen bij de Belastingdienst kunnen opvragen hoeveel jaren zij nog recht hebben op renteaftrek, zodat zij dat mee kunnen wegen bij de hypotheekverstrekking.

Bij een aantal banken duurt het lang voordat een hypotheek wordt verstrekt. Vooral voor zzp'ers zorgt dit voor grote problemen. Ik ben benieuwd naar een reactie van het kabinet hierop. In de praktijk leidt dit namelijk tot een aantal problemen, vooral als er haast is en de deadlines daardoor niet worden gehaald. Zzp'ers moeten een berg papieren aanleveren. Als zij de deadline niet halen, kunnen zij daardoor problemen krijgen, vooral als zij ook nog eens domme risico's hebben genomen, bijvoorbeeld doordat zij niet hebben bedongen af te kunnen zien van koop als geen hypotheek wordt verstrekt.

Door het afschaffen van de studiefinanciering zullen de studieschulden oplopen. Dat heeft natuurlijk gevolgen op de lange termijn. Ik ben benieuwd of het kabinet daar al naar gekeken heeft. Wat zijn de gevolgen hiervan voor de mensen? Als de studieleningen straks veel hoger zijn dan nu, zullen de gevolgen daarvan op de hypotheekmarkt en de woningmarkt voelbaar zijn. Ik neem aan dat daar al rekening mee is gehouden. Ik ben benieuwd.

De voorzitter:

Dit was de eerste termijn van de Kamer. De ministers gaan zich beraden op het antwoord.

De vergadering wordt van 10.24 uur tot 10.30 uur geschorst.

De voorzitter:

Wij zijn toegekomen aan het antwoord in eerste termijn van de ministers. Ik stel voor dat ik het aantal interrupties niet beperk. Als de leden zichzelf een beetje beperken, let ik als voorzitter wel op de klok.

Ik geef eerst het woord aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst.

Minister Blok:

Voorzitter. Omdat de commissie ons beiden heeft uitgenodigd, hebben de Minister van Financiën en ik een doorwrochte taakverdeling bedacht. Mijn collega van Financiën zal ingaan op de verzilverhypotheken, de rentemiddeling en de Mortgage Credit Directive, de Europese hypotheekrichtlijn. Ik zal ingaan op de andere onderwerpen. Als de leden iets missen, zullen zij dat ongetwijfeld aan de orde stellen.

Net als de heer Van der Linde en de heer Ronnes, die daar beiden mee begonnen, constateer ik dat er een wereld van verschil is tussen de sfeer waarin huidige Kamerdebatten over hypotheek plaatsvinden en de sfeer waarin zij nog maar drie jaar geleden plaatsvonden. Drie jaar geleden waren eigenlijk alleen de Nederlandse banken nog een beetje in de markt. Nu zijn er ook weleens klachten over de toegankelijkheid, maar in feite was het toen extreem moeilijk om überhaupt aan tafel te komen voor een hypotheek. Inmiddels is het aanbod veel groter en zijn de marktaandeelen meer gespreid tussen banken en verzekeraars en zijn ook buitenlandse partijen op grote schaal toetreden. Er zijn verder nieuwe bemiddelaars die vaak juist met buitenlandse toetreders werken of met Nederlandse pensioenfondsen, waardoor ook Nederlands pensioengeld wordt ingezet. Ik realiseer mij dat er altijd wensen zijn, maar dat levert in ieder geval een markt op waarop wordt geconcurrereerd en een consument weer echt kan kiezen. Ik vind dat echt enorme winst. Dat betekent nog niet dat alles perfect is. Ik zal de vragen beantwoorden in de volgorde waarin zij zijn gesteld.

De heer Van der Linde wees op de positie van flexwerkers. Hij vroeg hoe het staat met de pilots. Het goede nieuws is dat de pilots die een tijdje geleden zijn begonnen, zijn uitgebreid. Er doen meer uitzendorganisaties en meer geldverstrekkers aan mee. De eerste pilot richtte zich puur op flexwerkers, maar inmiddels wordt bijvoorbeeld ook gewerkt met een arbeidsmarktscan, waardoor er ruimte is voor starters en ondernemers. Naast deze initiatieven heeft de Vereniging van Banken een informatiepunt geopend om flexwerkers bekend te maken met de mogelijkheden voor een hypotheek. De Kamercommissie weet dat ik het van groot belang vind dat dit kan, maar tegelijkertijd meld ik dat de grote politieke druk om aan mensen wier inkomen niet helder is een hypotheek te verstrekken, een van de oorzaken was van de financiële crisis in Amerika. Je zult dus naar de juiste balans moeten blijven zoeken. De initiatieven zijn echter zeer hoopgevend.

De heer Van der Linde wees erop dat een starter vaak een startinkomen heeft en aan het begin van een loonschaal staat, maar de hoop heeft dat hij, bij goed presteren en geen ruziemaken met de baas, hoger in de loonschaal zal komen. De vraag is waarom dat niet meegenomen kan worden. De regelgeving biedt de mogelijkheid om een goed onderbouwde inkomensprognose mee te nemen. Ook daarbij moet natuurlijk een balans gevonden worden tussen mensen met onverantwoorde risico's opzadelen, zelfs als zij dat in eerste instantie zouden willen, en dingen onmogelijk maken. Inkomensprognoses kunnen echter, mits zij goed zijn onderbouwd, wel meegenomen worden.

Verder ging de heer Van der Linde in op de risico-opslag die een bank hanteert, bijvoorbeeld op basis van de loan-to-valueverhouding. Op dat gebied geldt eigenlijk de vrije markt. We moeten natuurlijk uitkijken dat er niet allerlei afspraken tussen aanbieders worden gemaakt. Dat geldt ook voor banken. Het is logisch om de rente omlaag te laten gaan bij een betere loan-to-valueverhouding. Er is ook een aantal aanbieders dat dit automatisch doet. Dat is dan ook een onderdeel van hun aanbod aan de klant en daarmee profileren zij zich ten opzichte van andere aanbieders. Er zijn ook aanbieders die het initiatief bij de klant laten. Als klant zou ik dan ook denken: had mij even gebeld. Het levert bij geen warme gevoelens op. Ook hiervoor geldt eigenlijk mijn inleiding. Ik vind het juist goed nieuws dat het door de concurrentie de moeite waard wordt om ook te concurreren op dienstverlening. Je ziet dat ook echt gebeuren.

Ik kom op de advieskosten. Ook de heer Ronnes ging daarop in. Een tijdje geleden is heel bewust aangegeven dat de advieskosten expliciet in rekening gebracht moeten worden omdat de traditionele banken anders een groot concurrentievoordeel zouden hebben. Het is heel erg lastig om te beoordelen of een wijziging nou echt een kleine wijziging is of toch een grote. Het woord «stresstest» viel ook. In een mensenleven verandert ongelofelijk veel. Het hoort bij verstandig omgaan met de financiële situatie om toch even een aantal vragen aan de orde te stellen, variërend van «hoe is het inkomen gewijzigd?», «bent u ondernemer geworden?» en «hoe is de gezinssamenstelling?» tot «is er iets op pensioengebied veranderd?». Aangezien wij aanbieders verplichten om het klantenbelang te dienen, zou het raar zijn als een aanbieder op dat moment niet een aantal voor de hand liggende onderwerpen aan de orde zou stellen. Tegelijkertijd bestaan er inmiddels ook – en dat mag ook – «execution only»-hypotheek. «Uitvoering alleen», zou de heer Elias zeggen. Je mag via het internet een hypotheek afsluiten. Je moet dan een testje doorlopen, maar het kan wel. Ook dat vind ik wel weer een zegening van de nieuwe aanbieders. Ook dat heeft de regelgeving niet onmogelijk gemaakt. Als een aanbieder een klant iets niet heeft gevraagd terwijl hij dat wel had kunnen doen en hem naar huis laat gaan met een product dat al heel snel niet meer passend is omdat er meer aan de hand is, dan wordt dat een aanbieder al heel snel verweten.

De heer Ronnes vroeg hoe ik sta tegenover de kritiek van professor Boelhouwer op de inkomensnormen. Hij vroeg of een gesprek moest plaatsvinden tussen de heer Boelhouwer en het Nibud. Ik spreek hen allebei vaak, en met genoegen. De Kamer kan hen natuurlijk ook uitnodigen. Eind dit jaar zullen wij de inkomensnormen voor het komend jaar publiceren. Ik ben graag bereid om dan nog eens in te gaan op de vraag hoe deze normen zich verhouden tot het punt dat de heer Boelhouwer noemt. Ik denk dat wij daar dan op een praktische manier invulling aan geven. Zoals ik vaker in de Kamer heb gezegd, hang ik de lijn aan die al door mijn voorganger Spies in gang is gezet, namelijk om de inkomensnormen door een verder nette en objectieve instantie vast te laten stellen. Dat ontslaat het kabinet niet van zijn politieke verantwoordelijkheid, maar lenen is nou eenmaal vrij snel een onderdeel van het politieke debat. Ik ging al in op hetgeen zich in Amerika heeft afgespeeld. Er is vaak een grote druk om veel te kunnen lenen. Voor een deel is dat de eigen verantwoordelijkheid, maar zeker in de huizenmarkt slaat dat al snel door naar een mogelijke luchtbel. Het geeft mij echt wel comfort om de afweging en de sommen te laten maken door een nette en onafhankelijke instelling. Als politicus zeg ik wel dat ik daar mijn verantwoordelijkheid voor neem. Dat doen wij dan ook, maar wij kiezen daarbij toch voor een «hands off»-benadering, een «handen ervan af»-benadering, als eerste lijn. De ontwikkelingen op de koopwoningmarkt zijn spectaculair. Vandaag hoorde ik weer een bericht van een bank die zei een nog iets grotere groei van het aantal transacties te verwachten. De sombere voorspellingen over de loan-to-incomenormen die in het begin wel werden gehoord, zijn gelukkig toch niet uitgekomen. Dat is een indicatie dat het niet ongelofelijk knelt.

De voorzitter:

Op dit punt heeft de heer Ronnes een vraag.

De heer Ronnes (CDA):

Ik begrijp wat de Minister zegt, maar het is wel goed om te bekijken of de huidige normen nog wel passen bij de huidige tijdgeest. Energieneutrale woningen zorgen bijvoorbeeld voor een andere verdeling van het gezinsinkomen. Misschien is het dan toch goed om niet van de strakke Nibud-normen uit eerdere tijden uit te gaan, maar van een model dat beter past bij de ontwikkelingen op de woningmarkt. De verduurzaming is daarvan een voorbeeld, maar zo zijn er nog wel een aantal andere zaken op te noemen.

Minister Blok:

Als het gaat om verduurzaming heeft de heer Ronnes een punt. Daarvoor hebben wij bij de loan to value (LTV) echter bewust extra ruimte gecreëerd. Daar zijn wij dus zeker niet doof voor. Ik ben graag bereid om de kritiek van de heer Boelhouwer naast de aanbevelingen van het Nibud voor het komende jaar te leggen. Ik ben er niet doof voor, maar ik hecht wel aan een zekere onafhankelijke oordeelsvorming van het Nibud.

De heer Albert de Vries (PvdA):

De Partij van de Arbeid onderschrijft de opvatting van de Minister dat voorzichtigheid geboden is, dat de normen belangrijk zijn en dat die beter onafhankelijk kunnen worden vastgesteld. Toch wordt ook bij hypotheekaanvragen gewerkt met puntenwolven, waarbij niet iedereen op het gemiddelde zit. De banken hebben de mogelijkheden om uitzonderingen te maken en maatwerk te leveren, maar in de praktijk schijnt dat toch heel weinig te gebeuren. De vraag is of daar niet wat meer aandacht aan gegeven kan worden omdat het in individuele gevallen soms echt onredelijk uitpakt.

Minister Blok:

Ik herken wat de heer De Vries zegt, maar ik heb niet meteen voor ogen hoe we dit handen en voeten kunnen geven. Wij hadden ooit een situatie waarin het merendeel van de hypotheeken onder de «explain» viel. Dat was heel extreem; daar wil de heer De Vries niet naar terug, maar ik wil het even schetsen. Dat was een reden om meer wettelijk te gaan regelen. Nu hebben wij meer wettelijk geregeld, en, inderdaad, het knelt zo nu en dan. Concurrentie helpt hier. Ook hierbij kun je immers eens naar een andere aanbieder stappen. Ik heb niet heel helder op het netvlies wat ik nog meer zou kunnen doen, behalve de vinger aan de pols houden. Ik leg het maar even zo in het midden.

De heer Albert de Vries (PvdA):

Ik heb op dit punt ook niet alle kennis om dat te formuleren, maar je zou een aantal items kunnen noemen waarop een bank kan toetsen om te achterhalen of een uitzondering reëel is. Natuurlijk kun je dat allemaal niet voorschrijven in wetgeving, maar nu is die uitzonderingsregel er wel, maar wordt hij nauwelijks toegepast. Dat lijkt mij echt frustrerend.

Minister Blok:

Ik wil best proberen om te achterhalen hoe vaak die wordt toegepast, zodat wij daar een beeld van krijgen.

De heer Albert de Vries (PvdA):

In uw brief schrijft de Minister dat die heel weinig wordt toegepast.

Minister Blok:

Dat haal ik uit de gesprekken die ik voer met de aanbieders. Dat is de vinger die ik aan de pols houd. Dat wil ik blijven doen, maar heel kwantitatief kan ik het vrees ik niet maken.

Wij gaan graag in op de suggestie van de heer Koolmees om bij de evaluatie van de regeling omtrent de advieskosten te bekijken of zij op onderdelen niet doorschiet of gestroomlijnd moet worden.

Wij hebben het Nibud inderdaad om een advies gevraagd over de studielasten. De heer Koolmees vraagt hoe wij dit gaan verankeren. Dat heeft niet zozeer te maken met de huidige wettelijke regelgeving. Ik ga wel binnenkort met de AFM (Autoriteit Financiële Markten), die de explains moet beoordelen, om de tafel zitten om te bekijken hoe wij dit handen en voeten kunnen geven. Dat zal wel dit najaar worden. Ik laat graag weten hoe ik of de AFM dat zal invullen. Wij willen elkaar natuurlijk niet voor de voeten lopen.

De heer De Vries vroeg waarom ik niet heb ingegrepen bij de risico-opslag voor aflossingsvrije hypotheeken. Vaak is het risico niet zo groot omdat de loan-to-valueratio ook niet zo hoog is. Er is een verschil in financieringskosten tussen een aflossingsvrije hypotheek en een aflossende hypotheek. Als de rente tien jaar vaststaat, kun je een aflossende hypotheek ook beschouwen als tien leninkjes, een met een rente van één jaar, een met een rente van twee jaar, enz. Een niet aflossende hypotheek is echt één lening van tien jaar vast, dus die is in de financiering duurder.

Kunnen banken duidelijker communiceren over de manier waarop zij omgaan met de risico-opslag? Dat is een van de zaken die ik met de banken heb besproken. Ik vind dat dit voortvloeit uit de zorgplicht. Bij mij aan tafel werd gedeeld dat die communicatie helder moet zijn. De heer De Vries en ik zullen ernaar blijven kijken.

De AFM houdt toezicht op de manier waarop banken in de praktijk omgaan met het renteaanbod. Is dat niet nadelig in vergelijking met nieuwe hypotheeknemers? Als het gaat om de starterslening loopt de huidige fiscale uitzonderingspositie af per 1 januari. Met SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting) zijn wij in overleg over het zo vormgeven van de starterslening, dat zij voldoet aan de fiscale regelgeving. Ik ben

hoopvol dat het gewoon gaat lukken en dat dit langs die route ook na 1 januari mogelijk zal blijken.

Er is commotie ontstaan omdat ING heeft aangegeven dat de bank geen nieuwe woonboothypotheek meer verstrekt. Overigens wil hij bestaande hypotheek wel voortzetten. Op dit moment verstrekt alleen Rabo nieuwe woonboothypotheek. Andere aanbieders zijn overigens vaak wel bereid het te doen in de vorm van een persoonlijke lening. Daarvoor geldt natuurlijk een ander rentepercentage dan voor een hypotheek, maar daarmee is financiering dus wel mogelijk. Een woonboot is niet een-op-een te vergelijken met een woonhuis, omdat er over een ligplaats meer onzekerheden zijn dan over een stukje grond dat gewoon een woonbestemming heeft. Ik heb een wetsvoorstel naar de Kamer gestuurd dat hier een stukje zekerheid in gaat bieden, maar ik vrees dat er altijd onzekerheidsfactoren bij kunnen komen. Ik heb ooit in het mooie Nieuwkoop gewoond. Ik wilde daar ook best in een woonboot wonen, maar Nieuwkoop is een mooi natuurgebied, dus zodra een woonboot verlaten werd, moest de woonboot weg. Dat kan dus een rol spelen. Een woonboot kan ook langs een vaarweg liggen. De juridische positie is kortom echt anders dan bij onroerend goed. Het wetsvoorstel gaat een deel verduidelijken, maar niet alles. Voor een deel is dat gewoon ook fysiek onmogelijk.

De heer **Van der Linde** (VVD):

Hier ligt een marktordeningsvraag achter. De zorg is niet dat er één bank is die hypotheek voor woonboten aanbiedt, maar wel wat er gebeurt als die ene bank er ook mee stopt. Voelen wij ons dan verantwoordelijk voor de beschikbaarheid van hypotheek of zeggen we dan gewoon: sorry, pech, het kan niet meer?

Minister **Blok**:

Mijn liberale hart zegt dan: daar is een gat in de markt, daar is geld te verdienen, de vraag naar woonboothypotheek betekent handel. Het is ook mogelijk dat de rendement-risicoverhouding echt niet verantwoord is. Nogmaals, het kan over het algemeen wel via een persoonlijke lening. Ik begrijp heel goed waarom financiers zeggen dat het echt iets anders is dan een woonhuis. Zij moeten er gewoon veel meer tijd en energie aan besteden. Dan is vervolgens de afweging: past dat nog in mijn organisatie? Een goedkoop product zal het wel nooit worden.

De heer **Van der Linde** (VVD):

De Minister spreekt van kansen voor nieuwe toetreders. Dat klinkt eufemistisch, maar voorlopig zit je er maar mooi mee. Maar goed, ik begrijp het liberale antwoord.

De **voorzitter**:

Dat was een opmerking en geen vraag.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):

Dat snap ik natuurlijk minder goed. Je kunt wel zeggen dat dan een persoonlijke lening mogelijk is, maar dat verhoogt de financieringskosten behoorlijk en zal de waarde van de huidige woonschepen aanmerkelijk doen dalen. Ik snap wat de Minister zegt over de ligplaatsen, maar er is een woud aan verschillende regels en voorwaarden. Is het niet denkbaar dat wij daarin eens iets ordenen, zodat er iets meer zekerheid voor de mensen komt? Er is ook een categorie van drijvende woningen – dat zijn geen schepen – die helemaal niet verplaatst kunnen worden. Die vallen nu ook buiten de hypotheekverstrekking. Zouden wij die scheiding niet kunnen aanbrengen? Alles wat alleen maar verticaal kan bewegen en niet horizontaal zou misschien wel onder de ruimtelijke ordening kunnen vallen en dus als bouwwerk kunnen worden aangemerkt. Dat zijn echt een

heleboel woningen. Bovendien is er de trend om steeds meer op water te bouwen.

De voorzitter:

Ik heb ze zelfs in Middelburg weleens gezien.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):

Wij hebben inderdaad een heel beroemde in Middelburg.

Minister Blok:

De heer De Vries heeft gelijk dat er types ligplaatsen zijn die een grote mate van zekerheid bieden. Het is dus ook niet onmogelijk om daar een hypotheeklening op te verstrekken, maar er speelt een andere, meer commerciële vraag: hebben financiers trek om per woonboot te beoordelen of de omstandigheden zeker genoeg zijn? Dat is een niet heel andere commerciële vraag dan de vraag of je landbouwbedrijven wilt financieren of alleen een onderzoeksapparaat voor onroerend goed hebt. Wij verplichten financiers niet om ieder type maatschappelijke activiteit te financieren. Ieder type maatschappelijke activiteit dat geld vraagt, zal er weleens tegen aanlopen dat een aanbieder zegt: hiervoor heb ik de onderzoekscapaciteit noch het apparaat, dus ik bied het niet aan of het wordt duurder. Voor een consument kan dat niet helemaal een verrassing zijn. Als je een gecombineerd woon-bedrijfspan hebt, dan wordt een hypotheek ook wat ingewikkelder. Er zijn mensen die permanent in recreatiewoningen wonen die een soortgelijke vraag hebben. Ik realiseer mij dat het een vervelende boodschap is voor mensen die een woonboot hebben, maar omdat ik niet over de juridische positie van alle ligplaatsen ga – dat wordt lokaal bepaald – kan ik dat probleem niet hier met een draai aan de knop oplossen.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):

Mijn oplossing zou geen liberale oplossing zijn, dus niet de beoordeling van de kredietverstrekker, maar een sociaaldemocratische oplossing, namelijk dat de overheid een aantal bepalingen treft op grond waarvan een schip dat niet te verplaatsen is, gewoon als bouwwerk conform de Wet op de ruimtelijke ordening wordt erkend. Dat geeft een bank meer zekerheid. Natuurlijk zijn er woonschepen die wel te verplaatsen zijn. Daarvoor snap ik alle dingen die de Minister aanvoert, maar zou daar toch niet meer zekerheid kunnen worden geboden, bijvoorbeeld met de Nationale Hypotheek Garantie of met regels over ligplaatsen? Mensen in een woonboot zijn nu toch een beetje vogelvrij.

De voorzitter:

Wij krijgen nog een wetsvoorstel en een debat daarover.

Minister Blok:

Ook bij het voorstel dat de heer De Vries voorlegt, hou je de situatie van wat ik maar even het geval Nieuwkoop noem, maar wat op veel plaatsen speelt: woonboten in natuurgebieden, woonboten langs vaarwegen. Als ik mij verplaats in de positie van de kredietverstrekker, weet ik dat hij dan altijd veel meer onderzoek wil doen voordat hij die lening op die woonboot verstrekt. Ik vrees dat wij gewoon met de realiteit te maken hebben dat een woonboot nog steeds financierbaar is, maar dat het aanbod kleiner is dan ideaal.

De voorzitter:

De Minister van Financiën moet over een halfuur weg, dus ik vraag om enige snelheid.

Minister Blok:

Ik kom bij de vragen van de heer Bashir. Is het redelijk dat spaarhypotheken een hogere opslag hebben? Dat hebben ze vanaf het begin gehad. Bij het sluiten is de rente hoger. Dat mag overigens niet meer, althans het mag wel, maar dan is er geen aftrek. Dat heeft sterk te maken met de financiering: het is een niet-aflossende lening.

De voorzitter:

De heer Bashir heeft hier een vraag over.

De heer Bashir (SP):

Tegelijkertijd hanteren banken een staffelsystematiek, waarin bij een lagere LTV-waarde een hogere korting wordt gegeven. Bij deze producten is er ook een waarde, weliswaar niet meteen afgelost, maar ook verpand aan de hypotheeknemer. Je zou dan verwachten dat er rekening wordt gehouden met de waarde van de spaarhypothek. Dat gebeurt dus niet. Vindt de Minister dat terecht?

Minister Blok:

Ik durf niet uit mijn hoofd te zeggen dat dat nooit gebeurt. Daar zou ik echt moeten induiken en dan kom ik daarop terug.

De heer Bashir vroeg ook hoe met pgb-inkomsten wordt omgegaan. Het pgb is een vergoeding voor het verlenen van zorg. Waarschijnlijk doelt de heer Bashir op een zelfstandige die uit een aantal pgb's inkomsten heeft. Die zal naar ik aanneem als een ondernemer beoordeeld worden. Een individueel pgb zal waarschijnlijk een aantal jaren lopen, maar geen 30 jaar. Die kans lijkt mij althans niet zo groot. Het ondernemersperspectief zal de aanvrager beoordelen.

De heer Bashir vroeg naar de gevolgen van het leenstelsel voor de studiefinanciering. Er is heel bewust voor gekozen om de maandelijkse aflossingsnorm voor de studieleningen op een laag percentage te zetten. Er zijn ruime mogelijkheden om kwijtschelding te krijgen. Het aflossingspercentage is ook lager dan onder het huidige leenstelsel. Tegen de heer Koolmees heb ik al gezegd dat wij met de AFM nog een laatste klap zullen geven op de ruimte die er bij aflopende leningen is. Ik zie niet onmiddellijk grote knellende problemen voor de woningmarkt vanuit het nieuwe leenstelsel.

Hiermee hoop ik de vragen aan mij gesteld, beantwoord te hebben.

De voorzitter:

Dan kunnen wij meteen door naar de Minister van Financiën.

Minister Dijsselbloem:

Voorzitter, u hebt mij van tevoren gevraagd om het kort en snel te doen, dus dat ga ik proberen. De heer Van der Linde vroeg naar hypotheken voor senioren die een deel van hun overwaarde willen omzetten in een hypotheek, de zogenaamde verzilverhypotheken. Deze mensen lopen aan tegen de inkomensnormen. De regeling biedt op zichzelf ruimte voor verzilverhypotheken. Verschillende partijen bieden het product ook al aan. De regeling biedt ruimte voor maatwerk. Als men wil afwijken van normen, bijvoorbeeld de inkomensnormen, moet men het wel motiveren en onderbouwen. Daar kan gebruik van worden gemaakt. Ik vraag de heer Van der Linde de casuïstiek gewoon aan ons te geven, zodat wij met de AFM kunnen bekijken of er belemmeringen zijn, of er koudwatervrees is bij de hypotheekverstrekkers. Dan kunnen wij dat gewoon bespreken. De AFM spreekt regelmatig met hen over de praktijk: hoe wordt met dat maatwerk omgegaan? Het helpt ons zeer als wij concrete casuïstiek hebben.

Minister Dijsselbloem:

Op zichzelf is het mogelijk. Er is ook niets op tegen om het te doen. Als mensen aan de vermogenskant ruimte hebben, maar aan de inkomenskant wat minder, dan is het risico voor een bank beperkt. De heer Ronnes vroeg aandacht voor mensen die een stap terug willen doen en een nieuwe, kleinere hypotheek willen afsluiten. Op basis van hun huidige inkomen hebben ze formeel een te hoge hypotheek, maar dat mag, want die is eerder afgesloten. Ze krijgen bij het afsluiten van die kleinere hypotheek natuurlijk wel met de strengere inkomensnorm te maken. Hoe vreemd is dat? De heer Ronnes heeft natuurlijk gelijk dat dat een ongewenste praktijk is. Dat is ook precies waarom de regeling die ruimte biedt om opnieuw, waar het verantwoord is, mensen in staat te stellen om een kleinere hypotheek te nemen, wat hun risico's natuurlijk vermindert. Ook hier vraag ik om die informatie met elkaar te delen, zodat wij en de AFM ernaar kunnen kijken en het zo nodig met de hypotheekverstrekkers kunnen opnemen.

Er zijn steeds meer partijen die aan rentemiddeling doen. Er zijn negen aanbieders en acht andere hebben aangegeven het voor het eind van het jaar te gaan aanbieden. Daarbij gaat het om de bulk van de hypotheekaanbieders in Nederland. Rentemiddeling is het oversluiten van de hypotheek. De boeterente, die eigenlijk geen boeterente is maar gaat om reële kosten van een bank door het eerder beëindigen van de oude hypotheek, moet aan de bank worden voldaan en kan opnieuw worden meegefinancierd. Dat is rentemiddeling, maar het is lang niet voor iedereen aantrekkelijk. De aanwezigen weten dat, maar ik zeg het voor de mensen thuis die massaal meeluisteren naar dit debat. Je nettomaandlasten kunnen hoger uitvallen. In de regel is het goedkoper om die boeterente, die dus geen boeterente is, in één keer te voldoen, maar niet iedereen zal dat kunnen. Je moet echt goed advies hebben van de hypotheekverstrekker of de adviseur.

Ik kom op de doorlooptijden. Er zijn nog steeds banken die reclame maken met: een hypotheek binnen een week. Ik ben daar niet voor. Het is een opgelierde, hyperige sfeer waar wij heel erg voor moeten oppassen. Mijn grootste zorg is niet dat die doorlooptijd niet gehaald wordt – het is op zichzelf laakbaar dat een belofte wordt voorgehouden, maar niet wordt waargemaakt – maar dat mensen, bijvoorbeeld in de Amsterdamse woningmarkt, veel te snel ver boven de koopprijs bieden zonder ontbindende voorwaarden. Eventuele bouwkundige problemen of noodzakelijke asbestverwijdering neemt men zomaar voor eigen rekening, hatseflats. En dan gaat men naar de bank. Een zpp'er moet dan heel veel papieren aanleveren. Dat kost veel tijd. In een motie van de VVD is ons gevraagd om eens kritisch te kijken naar die doorlooptijden. Dat gaan wij doen, maar op dit moment zie ik grotere problemen. Ik zeg het tegen alle zpp'ers die thuis met ons meeluisteren: ga op tijd naar de bank, zorg van tevoren dat je weet welke papieren je moet leveren, verken met de bank wat je mogelijkheden zijn en hou in alle gevallen die ontbindende voorwaarden in je koopovereenkomst. Ze staan in de standaard voorlopige koopovereenkomst en laat ze er vooral rustig in staan. Laat je niet gek maken. Ik blijf het zeggen, omdat er echt mensen in de problemen komen. De Telegraaf schreef er deze week nog over. Er zijn steeds meer voorbeelden van mensen die echt in de problemen zijn gekomen. Zij krijgen het niet rond en moeten vervolgens een boete van 10% van de koopsom betalen. Jongens, allemaal blijven ademen, eerst naar de bank en je niet gek laten maken.

Ik kom op de stresstest waar DNB voor heeft gepleit. De rente is heel laag, maar mensen nemen daardoor misschien een te hoge hypotheek, onvoldoende rekening houdend met toekomstige rentestijgingen. Er zit zorgvuldigheid in de systematiek. Als mensen een hypotheek afsluiten met tien jaar vaste rente, dan moeten zij van 5% uitgaan. Ook al krijgt men 2,5% rente, men moet laten zien dat men 5% kan betalen. Daar zit dus al

een buffertje in en het lijkt mij goed om dat vast te houden. In de toekomst kan de rente natuurlijk verder oplopen. In het adviesgesprek moet dat echt aan de orde worden gesteld. Daar zit geen harde verplichting aan. De consument mag zeggen: bedankt voor uw advies en uw waarschuwing, desalniettemin kan ik op dit moment met de normen meer lenen. In de brief aan de Kamer over dit onderwerp hebben wij al aangegeven dat de AFM met hypotheekverstrekkers en -adviseurs gaat praten over hoe het in de praktijk loopt. Misschien blijkt dat er meer procesafspraken over moeten worden gemaakt om ervoor te zorgen dat het echt voldoende aandacht krijgt. Het valt wat mij betreft gewoon onder de zorgplicht van hypotheekverstrekkers.

De heer Bashir vroeg of voor consumenten zichtbaar kan worden gemaakt hoelang zij nog gebruik kunnen maken van de hypotheekrenteaf trek. Moeten zij die informatie bij de Belastingdienst kunnen opvragen? In de aangifte inkomstenbelasting is per leningdeel vermeld wanneer de lening is afgesloten.

De heer **Bashir** (SP):

Die informatie is misschien voldoende voor iemand zoals ik, maar er zijn situaties waarin mensen een aantal keren gescheiden zijn of waarin mensen al een tijdje huren nadat zij eerder hypotheekrenteaf trek hebben genoten. Als die mensen een nieuwe hypotheek willen afsluiten, kan het voor hen moeilijk zijn om te bepalen hoeveel jaar hypotheekrenteaf trek zij nog zullen hebben. Die informatie is alleen bij de Belastingdienst te vinden. In 2031 moet de dienst die informatie natuurlijk hebben.

Minister **Dijsselbloem**:

In individuele gevallen kan het heel complex zijn. Het is mogelijk dat de hypotheekverstrekker met wie je dan aan tafel zit, het complete beeld niet heeft of kan reconstrueren. Ik moet echt even bij de Belastingdienst nagaan of hij in individuele gevallen die informatie kan leveren. Ik zal erop terugkomen. Gelukkig hebben wij tot 2031 de tijd.

De **voorzitter**:

Misschien kan ik u uit de brand helpen. Er is een overgenomen motie-Van Vliet op grond waarvan de Staatssecretaris van Financiën heeft toegezegd zich in te spannen om meer informatie over de aftrekbaarheid rond de eigen woning in het aangifteproces aan te leveren. Daar is dit een element van.

Minister **Dijsselbloem**:

Dan zal de Staatssecretaris daarop terugkomen, zo zeg ik ruimhartig toe. Wij komen erop terug.

De heer De Vries vroeg naar de MCD, de Mortgage Credit Directive. Deze zal medio juli van kracht worden. De implementatiedatum is, zoals bekend, verstreken. Wij hebben er plenair over gedebatteerd en wij zitten nu in de laatste fase. Ik moet nog een handtekening zetten onder het ministeriële besluit. Daarna wordt het gepubliceerd, hatseflats. De banken kennen de regels al lange tijd en hebben erop kunnen anticiperen. De heer Ronnes vroeg hoeveel de overheid bespaart door de lagere rente op de aftrekbaarheid van hypotheekrente. Ik kan dat zo niet zeggen. Wij kunnen wel op jaarbasis zien hoeveel de hypotheekrenteaf trek bedraagt.

De **voorzitter**:

De heer Ronnes vraagt of er een trend zichtbaar is.

Minister **Dijsselbloem**:

Als die niet zichtbaar is, gaat hij zich natuurlijk aftekenen naarmate meer mensen nieuwe hypotheek afsluiten of hun hypotheek opnieuw afsluiten. Tot zover mijn bijdrage.

De voorzitter:

Mochten er nog vragen zijn aan de Minister van Financiën, dan kunnen die het best nu gesteld worden, opdat hij na de beantwoording daarvan zijn weg kan vervolgen. Ik zie dat dat niet het geval is. Ik dank de Minister bij dezen voor zijn aanwezigheid. Wij gaan over tot de tweede termijn. Ik bepaal de spreektijd op ongeveer anderhalve minuut per spreker.

De heer Van der Linde (VVD):

Voorzitter. Ik dank de ministers voor hun uitvoerige antwoorden. Ik had gerekend op de prudentiële benadering van de Minister van Financiën, maar ik probeer het toch nog even via een andere manier. Over starters zegt de Minister voor Wonen: mits goed onderbouwd kan het. Maar daarmee zit je in de explainsfeer. Wat ik voor starters nu juist zo graag zou willen, is dat je een beetje kunt wegblijven uit een generieke regeling. De meeste ambtenaren van de Minister beginnen in schaal 10.0 of 10.1. Als zij geen brokken maken – dat doen zij natuurlijk bijna nooit – zitten zij over tien jaar in schaal 10.10 en verdienen zij anderhalf keer zoveel. Waarom nemen wij dat niet gewoon in die regeling op? Dan kan een bank dat naadloos toepassen. Hetzelfde geldt voor senioren. Daarover zei de Minister van Financiën dat het maatwerk was en dat het onderbouwd en gemotiveerd moest worden. Dat is dus weer die explainsfeer. Waarom leggen wij in die Tijdelijke regeling hypothecair krediet niet gewoon vast dat je altijd een hypotheekje met een loan to value van 10% kunt afsluiten en dat daar geen inkomenstoetsing voor nodig is? Dan kan de bank de zaak uitrollen, dan is er niks aan de hand en dan kun je gewoon door. Ik neem overigens graag de uitnodiging van de Minister van Financiën aan om dat gesprek te voeren.

De heer Ronnes (CDA):

Voorzitter. Ik dank de ministers voor de beantwoording in eerste termijn. Het antwoord over de advieskosten was dat de regeling het niet onmogelijk maakt. Wij zien dat bij een aantal onderwerpen terugkomen, maar de praktijk blijkt weerbarstiger. Tussen de regels door heb ik begrepen dat gewoon nog met AFM, de banken en de verzekeraars, die overigens ook hypotheekverstrekken, wordt bekeken waar in de praktijk de knelpunten zitten die misschien met afspraken of een soort convenant kunnen worden opgelost. Het zou een mooie uitdaging voor de aanbieders zijn om in de concurrentiesfeer iets te doen met die advieskosten.

Ik ben blij met de toezegging van de Minister dat hij bereid is om bij de vaststelling van de nieuwe Nibud-normen nadrukkelijk te kijken naar de argumenten die door de heer Boelhouwer zijn ingebracht. Het zou goed zijn als daar iets meer maatwerk in geboden kan worden.

Wij zullen de voorbeelden aanleveren waar de Minister van Financiën om vroeg.

Het leenstelsel wordt echt een probleem voor starters op de woningmarkt. Ik ben benieuwd hoe dit zich verder gaat ontwikkelen.

De heer Koolmees (D66):

Voorzitter. Ik dank Minister Blok en de Minister van Financiën voor de beantwoording. Ik heb nog twee punten. Dank voor de toezegging om in het kader van de studielening met de AFM te gaan praten over invoering van de regeling. Zou de regeling per 1 januari 2017 in werking kunnen treden? De Minister gaat het in najaar met de AFM praten en de richting is helder. Ik hoop dat 1 januari 2017 dan haalbaar is.

Individuele gevallen waarover ik berichten in mijn mailbox krijgt, zal ik naar de Minister van Financiën sturen. Aan de hand daarvan zouden we best weleens kunnen uitkomen op het stuk van de heer Van der Linde: simpele uitzonderingsregels voor bijzondere gevallen. Ik hoor vaak dat banken en andere hypotheekverstrekkers terughoudend zijn met de

explainvariant vanwege toezicht, boetes en allerlei ingewikkelde gevallen, en daarom strikt vasthouden aan die loan-to-income- (LTI-) en LTV-regels. Misschien kunnen wij langs de weg van de heer Van der Linde tot een praktische oplossing komen.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):

Voorzitter. Ik dank de ministers voor de antwoorden. Over de woonschepen zullen wij verder van gedachten wisselen bij de behandeling van het wetsvoorstel, maar ik had ook nog gevraagd of de Nationale Hypotheek Garantie van toepassing zou kunnen worden verklaard op leningen voor woonschepen.

Met betrekking tot de starters en de senioren ben ik het helemaal eens met de heer Van der Linde. Ik denk echt dat het verstandig is om daar een aantal kaders voor te creëren, zodat het niet in de uitzonderings sfeer gebeurt maar in de reguliere sfeer.

De Minister van Financiën heeft wel een reactie gegeven op rare situaties die soms optreden als men van de ene naar de andere lening overstapt, maar ik had ook gevraagd naar situaties waarin mensen veel meer huur betalen dan zij kwijt zouden zijn aan een hypotheek. Bij heel veel mensen komt dat als erg onredelijk over. Ook daar is heel veel casuïstiek over, maar ik krijg graag een reactie van de Minister.

De heer **Bashir** (SP):

Voorzitter. Ik dank de ministers voor de beantwoording van de vragen en voor de toezeggingen. Ik ben niet helemaal tevreden over de reactie op mijn opmerking over het pgb. Het is waar dat het bij zzp'ers natuurlijk over het ondernemerschap gaat, maar het ging mij om mensen die gewoon inkomsten uit een pgb hebben, bijvoorbeeld omdat zij voor iemand anders op structurele basis diensten verrichten en de verwachting is dat zij dat de komende jaren zullen blijven doen. Toch gaan banken daar heel erg voorzichtig mee om, sterker nog, pgb-inkomsten worden niet als inkomen gezien. Kan de Minister hier nog eens naar kijken en er zijn oordeel over geven?

Minister **Blok**:

Voorzitter. De heer Van der Linde vroeg om een generieke regeling voor starters. Ik vind dat niet zo makkelijk. De zekerheid van de stappen in de loonschaal worden door een ambtenaar misschien beleefd als zekerheden, maar moeten wat mij betreft wel verdiend worden. Je moet er goed voor functioneren. Bij andere werkgevers zullen die stappen toch al snel minder een automatisme zijn dan bij de overheid. Ik zie dus niet zo erg hoe ik dat op een verantwoorde manier zou kunnen vastleggen. Wat de senioren betreft zou ik een combinatie willen maken. Ik begrijp het voorbeeld van de heer Van der Linde met een heel lage loan to value. Wij hebben afgesproken dat wij gevallen die Kamerleden tegenkomen of die organisaties aanleveren, met elkaar gaan delen. Als wij nou eens afspreken dat wij daar dit najaar op terugkomen? Dan heb ik een aantal gevallen en dan heb ik een beter beeld dan nu. Ik wil er niet nu één onderdeel uit pakken.

De **voorzitter**:

Wanneer in het najaar?

Minister **Blok**:

Ik ga ervan uit dat we in oktober een aantal voorbeelden hebben. Mede aan de hand daarvan kunnen wij er in overleg met de sector nog eens naar kijken. In oktober zal ik de Kamer dan informeren, specifiek gericht op de financiering voor ouderen.

Wij gaan de werking van het provisieverbod in 2017 evalueren.

De heer Koolmees ging in op de omgang met studieleningen. Na de zomer ga ik er met de AFM over praten. Het is niet mijn inschatting dat de regelgeving aangepast moet worden, maar er kan misschien wel iets gebeuren aan de uitleg over de manier waarop de regelgeving moet worden toegepast. Dat moet helderder worden. De datum van 1 januari 2017 voor helderheid daarover lijkt mij logisch.

De heer De Vries vroeg naar de mogelijkheid om woonschepen onder de NHG te brengen. In de eenvoudiger gevallen is het wellicht mogelijk. Dat zal ik bespreken met het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW). Ook dat fonds staat natuurlijk voor de vraag of het dit kan handelen. Ik vind het redelijk om die vraag voor te leggen. Na de zomer kom ik erop terug. De heer De Vries had in eerste termijn gevraagd hoe ik aankijk tegen de situatie waarin de huur die iemand betaalt, hoger is dan de hypotheeklast die hij zou hebben als hij een koophuis had. Ik neem aan dat de heer De Vries dat op individueel niveau bedoelt, want in het WoonOnderzoek heb ik eens een nationale vergelijking gemaakt van huurlasten en lasten van huiseigenaren, en daaruit bleek dat die opvallend dicht bij elkaar liggen. Een hypotheek is een 30-jarige verplichting. Daar kan iemand, zeker in een tijd van economische tegenspoed, alleen maar tegen hoge kosten vanaf, en soms met een restschuld. Daarin verschilt het echt van een huurcontract, waar mensen wel van afkunnen. Als je aan de inkomensnormen voldoet, heb je bovendien huurtoeslag en de mogelijkheid om via de inkomensafhankelijke huurverhoging geen huurverhoging te krijgen. De verplichting van de hypotheek is veel zwaarder en langduriger en de ondersteuningsmogelijkheden in de huurmarkt zijn er niet voor de koopmarkt. Daarom vind ik het niet vreemd dat die normen wat uit elkaar kunnen lopen.

De heer Bashir kwam terug op het pgb en gaf aan dat zijn voorbeeld niet ging over een ondernemer, maar over de familie. Ik kan op dit punt slechts hardop meedenken. Ik denk dat een financier daarbij een paar inschattingen maakt. Bij een pgb voor een inwonend familielid zal het niet vaak om een periode van 30 jaar gaan. Als iemand jonger is, is er een reële kans dat hij een keer het huis uit gaat. Als het om een oudere gaat: wij hebben niet het eeuwig leven. Dat heeft dus een andere tijdshorizon dan inkomen uit arbeid of onderneming. Een financier zal daarnaast waarschijnlijk ook nog wel een inschatting maken van een politiek risico. Een pgb is namelijk nogal onderwerp van debat. Ik ben dus niet heel verrast dat een financier daar kritisch naar kijkt. Nogmaals, wij vragen ook van financiers om het klantbelang te dienen. Dat betekent dat een financier kritisch moet kunnen blijven kijken en dat een klant naar een andere financier moet kunnen stappen om er nog eens naar te kijken. Ik zie niet onmiddellijk een aanleiding om hier centraal te zeggen: je moet altijd het pgb gaan meerekenen. Daarvoor zijn de situaties namelijk echt te verschillend.

De voorzitter:

Ik dank de Minister voor Wonen en Rijksdienst. Is er nog een nabrander?

De heer **Van der Linde** (VVD):

Ik overweeg toch een VAO aan te vragen, zij het meer ter aanmoediging dan ...

De voorzitter:

Overweegt u het of doet u het?

De heer **Van der Linde** (VVD):

Laten wij het maar gewoon doen.

De voorzitter:

Dat neem ik mee in mijn afrondende opmerkingen. Ik dank de Minister en de Kamerleden voor hun inbreng. In tweede termijn hebben de leden werkzaamheden op hun schouders gekregen voor het aanleveren van praktijkvoorbeelden. De Minister zal met het Nibud overleggen over de bevindingen van mijnheer Boelhouwer. Daarnaast heb ik twee toezeggingen genoteerd.

- De Minister komt in oktober 2016 terug op de mogelijkheden voor een generieke regeling voor hypotheekverstrekking aan senioren.
- De Minister vindt dat eenvoudige gevallen van woonbootfinanciering onder de NHG zouden moeten kunnen vallen. Daarover zal hij overleg voeren met het waarborgfonds. Na de zomer zal hij de Kamer hierover nader informeren.

Minister Blok:

«Zouden moeten» was niet mijn uitspraak. Ik heb gezegd dat ik mij kan voorstellen dat het gebeurt. Ik zal dat met het WEW bespreken.

De voorzitter:

Dank u.

De heer Van der Linde van de VVD-fractie heeft een VAO aangevraagd. Hij zal daarbij de eerste spreker zijn.

Sluiting 11.27 uur.