

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

1591

Vragen van de leden **Van der Linde** en **Aukje de Vries** (beiden VVD) aan de Ministers voor Wonen en Rijksdienst en van Financiën over *het bericht «Te hoge hypotheek verstrekt door verwarring over regels»* (ingezonden 28 januari 2016).

Antwoord van Minister **Blok** (Wonen en Rijksdienst), mede namens de Minister van Financiën (ontvangen 22 februari 2016).

Vraag 1

Kent u het bericht «Te hoge hypotheek verstrekt door verwarring over regels»?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Klopt het dat instellingen bewust Nationale Hypotheek Garantie-hypotheek tot 106% loan-to-value hebben verstrekt op basis van minieme energiebesparende maatregelen? Handelden zij daarmee in strijd met wet- en regelgeving? Is het waar dat de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) deze praktijk heeft gesanctioneerd?

Antwoord 2

Het klopt dat een aantal instellingen hypotheek hebben verstrekt met een LTV van 106% zonder dat de volledige extra financieringsruimte is besteed aan energiebesparende maatregelen. Dit is in strijd met de ministeriële regeling hypotheek krediet.

Het WEW heeft mij geïnformeerd dat het voorstelbaar is dat de door het WEW opgestelde Voorwaarden en Normen ten aanzien van NHG omtrent de toepassing van de norm «Energiebesparende Voorzieningen» tot verwarring heeft kunnen leiden. Aangezien een groot deel van de hypotheek in de Nederlandse markt met NHG wordt verstrekt, en het WEW daardoor een autoriteit in de woningmarkt is, kan dit een rol gespeeld hebben bij de onjuiste toepassing van de wet- en regelgeving door een aantal hypotheekverstrekkers. Om mogelijke verwarring terstond weg te nemen, heeft het WEW de relevante passage omtrent energiebesparende voorzieningen in de

¹ <http://nos.nl/artikel/2082667-te-hoge-hypotheek-verstrekt-door-verwarring-over-regels.html>

toelichting verduidelijkt, een persbericht uitgegeven en contact opgenomen met de hypotheekverstrekkers.

Vraag 3

Kunnen huizenbezitters de dupe worden van deze situatie? Voldoet hun hypotheek nog aan de voorwaarden voor fiscale aftrekbaarheid? Wordt deze aftrekbaarheid geheel of ten dele beperkt? Kunnen huizenbezitters hun hypotheekverstrekkers aansprakelijk stellen voor eventuele schade?

Antwoord 3

Huizenbezitters lopen geen fiscale schade op indien de lening is aangewend voor de eigen woning. De LTV-ratio is daarbij als zodanig niet van belang. De lening moet bijvoorbeeld zijn gebruikt voor de aankoop van een eigen woning of voor de verbouwing van een eigen woning. Ook is fiscale aftrek mogelijk als de lening wordt besteed aan bepaalde (financierings)kosten bij de aankoop van de eigen woning.

Het WEW heeft laten weten dat een onjuiste toepassing van de uitzondering voor energiebesparende voorzieningen geen consequentie heeft voor de bescherming van consumenten met een NHG-hypotheek.

Vraag 4

Welke gevolgen zou deze praktijk naar uw mening moeten hebben voor de bestaande regeling? Is de uitzondering voor energiebesparende maatregelen bij de hypotheeknormering houdbaar? Of ligt juist een algemene verruiming van enkele procenten meer voor de hand?

Antwoord 4

Nadat het signaal kwam dat door bepaalde hypotheekverstrekkers op foutieve wijze omgegaan werd met de uitzondering voor energiebesparende maatregelen is het WEW op de hoogte gesteld van het feit dat zijn Voorwaarden en Normen voor hypotheeken met NHG op dit punt tot verwarring leiden in de markt. Het WEW heeft naar aanleiding hiervan de toelichting bij de Voorwaarden en Normen aangepast waarmee de onduidelijkheid is weggenomen. De uitzondering voor energiebesparende maatregelen bestaat omdat de overheid energiebesparing op verantwoorde wijze wil stimuleren. Een algemene verruiming van de loan-to-value ratio (LTV-ratio) zou leiden tot een groter restschuld risico en ingaan tegen de ingezette verlaging van de LTV-ratio tot 100% in 2018.

Vraag 5

Wat is, meer in het algemeen, uw oordeel over de fraudegevoeligheid van stimuleringsmaatregelen voor de verduurzaming van de gebouwde omgeving, zeker nu hiervoor € 100 miljoen extra ter beschikking komt? Is het mogelijk om bij een verbouwing of renovatie een objectief beeld te krijgen van de afzonderlijke kosten van verduurzaming? Wie controleert dat? Zou de fraudegevoeligheid toe- of juist afnemen als subsidies worden gekoppeld aan concrete stappen in het energielabel?

Antwoord 5

De fraudegevoeligheid van stimuleringsmaatregelen wordt bepaald door veel factoren: de criteria om in aanmerking te komen voor een bepaalde stimuleringsmaatregel, de doelgroep, indieningsvereisten en controle- en frauderegime. Het koppelen van subsidies aan concrete stappen in het energielabel zegt weinig over de fraudegevoeligheid. Bij stimuleringsmaatregelen voor een renovatie kan bijvoorbeeld gewerkt worden met normbedragen voor de kosten van verduurzamingsmaatregelen, gebaseerd op ervaringscijfers. Op die manier zijn de kosten objectief te maken. Wanneer met een normbedrag wordt gewerkt, is een aparte controle van de kosten van verduurzaming niet nodig.

Hypotheekverstrekkers dienen met betrekking tot de uitzondering voor energiebesparende maatregelen te controleren of de hypotheekaanvraag daadwerkelijk voldoet aan de wettelijke regels. Gangbaar met betrekking tot hypothecaire kredietverstrekking voor nieuwbouw en verbouwingen is dat niet onmiddellijk de hele lening wordt overgemaakt, maar dat deze in een depot wordt geplaatst en pas wordt uitgekeerd op het moment dat er daadwerkelijk kosten worden gemaakt.

Vraag 6

Welke afspraken maakt u naar aanleiding van deze praktijk met de Autoriteit Financiële Markten (AFM), de Stichting WEW en de hypotheekverstrekkers?

Antwoord 6

De Autoriteit Financiële Markten heeft als onafhankelijke toezichthouder een eigenstandige rol. Naar aanleiding van het signaal dat enkele hypotheekverstrekkers foutief hypotheek hebben verstrekt is contact geweest met zowel de AFM als het WEW. De AFM heeft aangegeven de omvang van de problematiek te zullen inventariseren. Verdere vervolgstappen zijn aan de AFM.

Zoals aangegeven in het antwoord op vraag 4 heeft het WEW besloten de toelichting op de Voorwaarden en Normen aan te passen, waarmee eventuele onduidelijkheid over de extra leenruimte in het geval van een energiebesparende voorziening per 8 januari jl. is weggenomen. De stichting WEW heeft tevens hypotheekverstrekkers op dezelfde dag hierover rechtstreeks ingelicht en zal bij de eerstvolgende aanpassing van de normen en voorwaarden deze volledig in lijn brengen met de ministeriële regeling hypothecair krediet.