

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

3073

Vragen van de leden **Kops** en **Tony van Dijck** (beiden PVV) aan de ministers van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en van Financiën over *hypotheken voor «duurhuurders»* (ingezonden 24 mei 2019).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties), mede namens de Minister van Financiën (ontvangen 18 juni 2019)

Vraag 1

Kent u het bericht ««Duurhuurders» krijgen toegang tot hypotheek»?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Wat vindt u van het initiatief van hypotheekverstrekker BLG Wonen die een zogeheten «huurverklaring» heeft geïntroduceerd, waarmee een huurder kan aantonen dat hij, gezien de (hoge) huur die hij al jaren kan betalen, ook een hypotheeklast kan dragen?

Antwoord 2

Binnen het Platform hypotheken spreek ik jaarlijks met de sector over knelpunten in hypotheekverstrekking. Sinds de start van dit platform in 2017 is maatwerk een belangrijk thema. Eén van de onderwerpen die de afgelopen jaren meermaals is teruggekomen, is maatwerk aan consumenten met een huur die hoger ligt dan de maximaal toegestane hypotheeklast² · ³. Individueel maatwerk kan in deze situaties verantwoord zijn, mits dit goed onderbouwd wordt en naar de gehele financiële situatie gekeken wordt. De pilot Huurverklaring van BLG Wonen kan bijdragen aan het verbeteren van de mogelijkheden voor verantwoord maatwerk aan deze groep. Ik ben daarom geïnteresseerd naar de verdere uitwerking van de pilot en ik heb BLG Wonen gevraagd om opgedane ervaringen met de pilot met mij te delen.

¹ FD, 23 mei 2019; <https://fd.nl/ondernemen/1302304/duurhuurders-krijgen-toegang-tot-hypotheek>

² Kamerstuk 32 847, nr. 303

³ Kamerstuk 32 847, nr. 416

Vraag 3

Deelt u de mening dat het oneerlijk is dat huurders louter op basis van hun inkomen geen hypotheek kunnen krijgen en daardoor gedwongen worden tot «duur huren»? Deelt u de mening dat deze «duurhuurders», die maandelijks een flinke huurprijs aftikken, ook voor een hypotheek met vergelijkbare of zelfs lagere maandlasten in aanmerking moeten kunnen komen? Deelt u de mening dat daarom bij hypotheekverstrekking niet alleen het inkomen, maar vooral de feitelijke maandlasten bepalend moeten zijn? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 3

Er zijn belangrijke verschillen tussen een koopwoning en een huurwoning. De financiële en vermogensrisico's zijn groter bij een koopwoning, mede omdat een hypotheek een langlopende financiële verplichting is. Daarnaast heeft een eigenaar-bewoner bijkomende kosten voor onderhoud, belastingen en verzekeringen. De maandlasten van een huur- en koopwoning zijn dus niet één-op-één vergelijkbaar. Uit de bijeenkomsten van het Platform hypotheek is tot dusverre niet gebleken dat de groep die van een huurwoning naar een koopwoning willen doorstromen in algemene zin belemmerd wordt door de inkomensnormen.

Wel kan in individuele situaties een hogere hypotheek verantwoord zijn. In deze situaties is maatwerk mogelijk, mits dit goed onderbouwd wordt en naar de gehele financiële situatie van de consument gekeken wordt. Huidige huurlasten kunnen een onderdeel van deze onderbouwing zijn, indien rekening gehouden wordt met bijkomende kosten. Het Nibud maakt deze kosten, naar aanleiding van discussies tijdens het Platform hypotheek, jaarlijks inzichtelijk. Dergelijk maatwerk wordt op dit moment door een beperkt aantal kredietverstrekkers toegepast. Ik kijk daarom met interesse naar de uitkomsten van de pilot.

Vraag 4

Hoeveel van de 500.000 huurders in de vrije sector willen hun huurhuis inruilen voor een koopwoning, maar kunnen dat niet vanwege de te strikte inkomenseisen? Onderschrijft u de conclusie van BLG Wonen dat zij daarmee vermogen mislopen, oplopend tot ruim 50.000 euro in tien jaar tijd? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 4

In het WoOn2018 is onderzoek gedaan naar de verhuiswensen van bewoners. Van de bewoners in een vrije sector huurwoning die eventueel willen verhuizen geeft ruim de helft aan een woning te willen kopen. Bij bewoners die beslist willen verhuizen wil ruim driekwart kopen.

Uit het WoOn2018 blijkt ook dat van de mensen die vanuit een vrije sector huurwoning zijn verhuisd, in de twee jaar voorafgaand aan het onderzoek, ruim de helft verhuisd is naar een koopwoning. Het is niet bekend welk aandeel zou willen kopen, maar vanwege de inkomenseisen niet de gewenste woning kan kopen.

Het kopen van een woning is geen garantie voor het opbouwen van vermogen. Het afsluiten van hypothecair krediet kent risico's. Uitgangspunt is dan ook dat hypothecair krediet alleen verstrekt mag worden als dit verantwoord kan. Ik vind het eventueel mislopen van vermogen geen argument om hypothecair krediet te verstrekken aan mensen voor wie dit niet verantwoord is.

Vraag 5

Deelt u de mening dat minder strikte inkomenseisen leiden tot de volgende voordelen: opbouw van vermogen, meer doorstroming op de woningmarkt?

Antwoord 5

Ik deel dat er voordelen zijn aan het hebben van een eigen woning. Tegelijkertijd zijn in de afgelopen jaren door het kabinet de regels op het gebied van hypothecaire kredietverlening aangescherpt. De maximale loan-to-value is bijvoorbeeld stapsgewijs verlaagd naar 100%. Dit om huishoudens te beperken in het aangaan van hoge hypotheekschulden en de weerbaarheid van huishoudens te vergroten. Ik ben geen voorstander van het generiek versoepelen van de inkomenseisen voor hypothecair krediet, omdat dit het risico van overkreditering van consumenten doet toenemen. Ik hecht veel

waarde aan de huidige leennormensystematiek, waarbij het Nibud jaarlijks onafhankelijk op basis van de bestedingsruimte van huishoudens bepaalt wat huishoudens aan hypotheeklasten kunnen dragen. Voor huishoudens die onnodig beperkt worden biedt de explainbepaling in de Regeling Hypothecair Krediet mogelijkheden om een hogere hypotheek te verstrekken.

Vraag 6

Waarom maken hypotheekverstrekkers niet vaker gebruik van de zogenaamde «explain»-optie, waarbij zij van de inkomenseisen mogen afwijken (indien zij dat kunnen verantwoorden)? Hoe gaat u ervoor zorgen dat de «explain»-optie vaker wordt ingezet?

Antwoord 6

Kredietverstrekkers maken zelf de afweging in hoeverre zij gebruikmaken van maatwerk. In 2017 is tijdens het Platform maatwerk, de voorloper van het Platform hypotheek, onderzoek gedaan naar het gebruik van maatwerk. Dit bleek vaak een commerciële afweging. Een deel van de kredietverstrekkers gaf aan zich bewust te richten op standaardhypotheken, terwijl andere kredietverstrekkers zich met maatwerk aan doelgroepen onderscheiden. Bij hypotheekadviseurs spelen dergelijke afwegingen ook. Daarnaast spelen de wijze waarop de kredietverstrekker de hypotheekportefeuille financiert en de mate waarin de acceptatie is uitbesteed een rol. Ten slotte gaven kredietverstrekkers en hypotheekadviseurs aan dat het leveren van maatwerk extra kosten met zich meebrengt en dat dit meespeelt bij de afweging om al dan niet maatwerk aan te bieden.

Sindsdien heeft het Platform hypotheek knelpunten voor maatwerk weggenomen en zijn er meer mogelijkheden gekomen. Begin 2018 gaf bijna de helft van de bevraagde hypotheekadviseurs aan dat kredietverstrekkers het afgelopen jaar meer mogelijkheden zijn gaan bieden voor maatwerk en adviseurs hier beter over informeren. Voor de zomer zal ik uw Kamer opnieuw informeren over de laatste ontwikkelingen.