

Vergaderjaar 2023–2024

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 1174

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 17 april 2024

Met deze brief informeer ik u, mede namens de Minister van Financiën, over de uitkomsten van het Platform hypotheek van 2023. Tijdens de bijeenkomsten van het Platform hypotheek spreek ik elk jaar met partijen in de sector over belangrijke ontwikkelingen en mogelijke knelpunten in de hypotheekverstrekking. Door samen met deze partijen oplossingen te bedenken voor actuele knelpunten in de woningmarkt houden we de financiering van koopwoningen toegankelijk en verantwoord.

Ieder jaar staan bij het Platform hypotheek een aantal actuele thema's centraal. In deze brief blik ik eerst kort terug op de resultaten van de thema's van het voorgaande Platform hypotheek over alternatieve woonvormen en levensfasen. Daarna ga ik in op de thema's van dit jaar: ouderen en starters. Ik benoem welke stappen we het afgelopen jaar hebben gezet met de sector en hoe we hiermee verder gaan. Tot slot blik ik vooruit op het Platform hypotheek 2024, waar onder andere het thema klimaatadaptatie aan bod zal komen.

Terugblik Platform hypotheek 2021

Over de uitkomsten van het Platform hypotheek 2021 is uw Kamer in juli 2022 geïnformeerd¹. Er zijn toen drie onderwerpen nader uitgewerkt: flexwoningen, erfpacht en schuldhulp. In 2022 en 2023 ben ik verder aan de slag gegaan met de openstaande actiepunten op deze thema's.

Flexwoningen

Flexwoningen worden vooralsnog vooral in het sociale huursegment gerealiseerd. Ik ben met partijen in gesprek om te bezien hoe de toepassing van verplaatsbare woningen kan worden verbreed. Hier zit al

¹ Kamerstukken II 2022/2023, 32 847, nr. 926

wat beweging in; zo zijn bijvoorbeeld de eerste hypotheeklen voor verplaatsbare woningen reeds verstrekt.

Erfpacht

De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) heeft begin 2023 nieuwe richtlijnen op het gebied van erfpacht gepubliceerd. Om de risico's voor consumenten te beperken en aanbieders te helpen verantwoorde constructies aan te bieden heeft NHG richtlijnen opgezet waar een constructie minimaal aan moet voldoen om in aanmerking te komen voor NHG. Zo zijn er kaders gesteld voor de vaststelling en ontwikkeling van de canon en over de verdeling van de waardevermindering- of daling bij de verkoop van de woning. Ook zijn aanbieders voortaan verplicht om bij informatie over een constructie een bijsluitende uitleg aan te bieden met begrijpelijke uitleg over de voorwaarden en mogelijke (toekomstige) financiële consequenties.

Begin tweede kwartaal kom ik daarnaast met een handreiking voor gemeenten die kan helpen bij het opstellen of herzien van erfpachtvoorwaarden.

Schuldhelpverlening

Op het gebied van schuldhelpverlening is de samenwerking tussen betrokken partijen naar aanleiding van het Platform hypotheeklen geïntensiveerd. Zo is de samenwerking in het initiatief Schakel! in de zomer van 2023 vernieuwd en uitgebreid met onder andere NHG. Het doel van Schakel! is om hulpvragers vroegtijdig in contact te laten komen met de juiste partijen en inefficiënte oplossingen te voorkomen.

Platform hypotheeklen 2023

De thema's van het Platform hypotheeklen 2023 waren doorstroming van ouderen en positie starters op de woningmarkt. Tijdens de bijeenkomsten heb ik met partijen in de sector de knelpunten voor deze twee doelgroepen onderzocht en zijn we op zoek gegaan naar oplossingen.

Ouderen

Een van de doelen van het programma Wonen Zorg voor Ouderen², waarin ik samenwerk met de Minister van VWS, partijen uit de zorg- en woonsector en ouderen zelf, is dat zoveel mogelijk ouderen passend kunnen wonen. Passend wonen betekent wonen in een woning die aansluit bij de wensen en de levensfase van de oudere. Hier ligt ook een kans voor de hypotheeksector. Steeds meer ouderen wonen namelijk in een koopwoning en willen bij een eventuele verhuizing doorstromen naar een andere koopwoning. Onder ouderen met een eigen woning leven vragen die specifiek zijn voor deze doelgroep. Bijvoorbeeld over de overwaarde van de woning en de invloed van het pensioen op de mogelijkheid om een nieuwe hypotheek te krijgen. Ouderen zijn niet altijd goed op de hoogte van hun financiële mogelijkheden, terwijl deze er wel kunnen zijn.

Daarom heb ik samen met partijen in de sector het convenant Ouderen en toekomstbestendig wonen ondertekend. Het convenant is als bijlage van deze brief meegestuurd. Met dit convenant geef ik uitvoering aan het financieel actieplan dat genoemd staat als actie in het programma Wonen en zorg voor ouderen. In het convenant maken we afspraken om ouderen

² Bijlage bij Kamerstukken II 2022/2023, 29 389, nr. 112

te helpen passend te blijven of gaan wonen. Dat doen we door hen goed te informeren over hun mogelijkheden op het gebied van wonen, verhuizen en hypotheek. Daarnaast brengen we in kaart welke financiële mogelijkheden er nu al zijn voor ouderen, en wat er nog ontbreekt met het oog op hun woonwensen.

De komende twee jaar voer ik samen met de ondertekenaars van het convenant de gemaakte afspraken verder uit. Na twee jaar evalueren we onze voortgang, de behaalde resultaten en een mogelijk vervolg. De resultaten zal ik delen met uw Kamer.

Starters

De positie van starters is de afgelopen periode verbeterd. Hun aandeel in de woningaankopen en aangevraagde hypotheek is toegenomen. Maar we zijn er nog niet. Voor veel mensen is het nog lastig een eerste stap te zetten op de koopwoningmarkt. Ook voor startende huurders is het moeilijk een geschikte woning te vinden, door de schaarste aan betaalbare huurwoningen. Voor beide groepen ben ik met de hypotheeksector op zoek gegaan naar oplossingen in de hypotheekverstrekking.

Voor koopstarters kunnen speciaal ontworpen instrumenten een uitkomst bieden om de aankoop van een woning beter betaalbaar te maken. Om meer zicht en structuur aan te brengen in het toenemende aanbod van deze instrumenten is samen met NHG en het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) een inventarisatie gemaakt. Daarnaast is er een handreiking geschreven om gemeentes meer houvast te bieden bij de keuzes die gemaakt moeten worden bij de inzet van dergelijke instrumenten. Hier heb ik uw Kamer over geïnformeerd in februari 2023³. In ben in gesprek gegaan met het Platform hypotheek omdat het belangrijk is dat het gebruik van deze instrumenten niet leidt tot onnodige risico's voor de starter en problemen bij de hypotheekverstrekking. NHG heeft hierover richtlijnen opgesteld waaraan dergelijke constructies moeten voldoen om in aanmerking te komen voor een hypotheek met NHG-garantie. De lijst met geaccepteerde constructies is te vinden op de site van NHG⁴. Voor veel kredietverstrekkers is het een voorwaarde dat een instrument op deze lijst staat.

Zoals toegezegd aan uw Kamer⁵ is in het Platform hypotheek afgelopen jaar ook aandacht geweest voor hospitaverhuur. Er zijn diverse gesprekken gevoerd met hypotheekverstrekkers over hun beleid rondom hospitaverhuur. Hieruit kwam naar voren dat hypotheekverstrekkers terughoudend zijn om toestemming te geven voor hospitaverhuur. Ze staan hospitaverhuur niet of alleen onder strikte voorwaarden toe. Dit komt met name door de risico's bij een eventuele verkoop van de woning. De verkoopprijs van een woning is meestal lager als deze in verhuurde staat – dus mét huurder – wordt verkocht. In een recente brief aan de Tweede Kamer⁶ heb ik aangekondigd dat ik wil gaan kijken hoe we de knelpunten bij sommige verhuurders en kredietverstrekkers weg kunnen nemen. Daarbij kijk ik onder meer met NHG welke rol zij kunnen spelen bij het toestaan van hospitaverhuur. Ik wil in dit licht ook een wetswijziging voorbereiden die bijdraagt aan het stimuleren van hospitaverhuur. Hierbij onderzoek ik bijvoorbeeld of het huurcontract, in het geval van hospitaverhuur, eenvoudiger beëindigd kan worden bij verkoop van de woning. Ook onderzoek ik of er verdere wijzigingen nodig zijn, waarbij gedacht kan

³ Kamerstukken II 2022/2023, 32 847, nr. 996

⁴ <https://www.nhg.nl/professional/geaccepteerde-erfpacht-en-kortingsconstructies>

⁵ Kamerstukken II 2022/2023, 32 847, nr. 1038

⁶ Kamerstukken II 2023/2024, 32 847, nr. 1135

worden aan het invoeren van een specifiek tijdelijk huurcontract voor hospitaverhuur. Daarbij zullen de belangen van alle betrokken partijen worden gewogen, waaronder het belang van de bescherming van huurders. Ik zal hier ook verder over spreken met hypotheekverstrekkers. Ik zal uw Kamer vóór de zomer van 2024 nader informeren over mijn bevindingen en de beoogde uitwerking van deze wetswijziging.

Vooruitblik Platform hypothekeken 2024

Ook in 2024 werken we met partijen in de hypotheeksector verder aan het oplossen van knelpunten in de hypotheekverstrekking. Eén van de thema's voor het Platform hypothekeken 2024 wordt klimaatadaptatie. Op basis van gesprekken met en signalen uit de sector wordt daarnaast een tweede thema gekozen.

Het thema klimaatadaptatie komt voort uit recent gepubliceerde onderzoeken van onder andere de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en enkele banken over de gevolgen van klimaatrisico's voor woningeigenaren. Concreet gaat dat over verhoogde risico's op funderingsschade en overstromingsschade door een veranderend klimaat. Bij het Platform hypothekeken 2024 spreek ik met verschillende stakeholders over de wijze waarop potentiële kopers beter kunnen worden geïnformeerd over klimaatrisico's en funderingsschade. Hiermee geef ik invulling aan de toezegging uit de kabinetsappreciatie van het advies «Goed gefundeerd» van de Raad voor leefomgeving en infrastructuur (Rli)⁷ om in gesprek te gaan met banken, verzekeraars en andere betrokken partijen over verbetering van de informatievoorziening over funderingsrisico's.

Overig

Naast de organisatie van het Platform hypothekeken werk ik ook op andere wijze aan het wegnemen van belemmeringen in de hypotheekverstrekking. Middels deze brief wil ik uw Kamer ook informeren over de moties van Dijk en Grinwis⁸, Koerhuis⁹ en van Baarle¹⁰.

Naar aanleiding van de motie Van Dijk en Grinwis is gesproken met de Dienst Uitvoering Onderwijs (DUO), SVn, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB), het Verbond van Verzekeraars (VvV), het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en het Ministerie van Financiën. Er is gekeken of een herfinanciering van studieleningen door bijvoorbeeld een starterslening levensvatbaar is om zo oud-studenten meer kans te bieden op een koopwoning. De conclusie van dit gesprek is dat herfinanciering van de studieleningen niet wenselijk is. De huidige voorwaarden voor studieleningen bij DUO zijn namelijk zeer gunstig, waardoor de studielening in vergelijking met andere consumptieve leningen relatief weinig drukt op de leencapaciteit. Bij herfinanciering van de studielening naar een nieuwe (consumptieve) lening zal de nieuwe lening in beginsel tegen minder gunstige voorwaarden (bijvoorbeeld hogere rente, kortere looptijd, geen draagkrachtbeginsel) worden verstrekt waardoor de leenruimte juist minder groot wordt. Een herfinanciering van de studieleningen zou alleen aantrekkelijk kunnen worden voor een consument als deze nieuwe lening onder betere voorwaarden wordt verstrekt als de huidige studielening van DUO. Hiervoor zou een Rijksgarantie nodig zijn op deze nieuwe lening en dient extra budget te worden vrijgemaakt om deze gunstige voorwaarden

⁷ Kamerstukken II 2023/2024, 28 325, nr. 266

⁸ Kamerstukken II 2022/2023, 32 847, nr. 1088

⁹ Kamerstukken II 2020/2021, 32 847, nr. 793

¹⁰ Kamerstukken II 2022/2023, 36 200 VII, nr. 105

te faciliteren. Ook is het een complexe en kostbare operatie om studieleeningen (op grote schaal) te herfinancieren bij een andere kredietverstrekker. Alles overwegende raden de partijen het af om deze optie verder te verkennen. Ik deel deze conclusie.

De motie Koerhuis heeft gevraagd of banken en NHG kunnen kijken naar mogelijkheden om langer uitstel van hypotheekaflossingen te geven. In gesprek met deze partijen is gebleken dat zij deze zogenaamde betaal-pauze als mogelijkheid gebruiken bij (mogelijke) betaalproblemen op basis van maatwerk. Een betaalpauze is echter niet altijd de beste passende of verantwoorde optie. Het langer uitstellen van aflossingen leidt immers tot een hogere resterende schuld en op lange termijn tot hogere rentelasten. Daarom kunnen andere maatregelen die woning-behoud mogelijk maken, soms beter passend zijn. Kredietverstrekkers en banken geven aan dat ze met het huidige palet aan mogelijkheden goed uit de voeten kunnen en dat het aantal consumenten met betaalproblemen mede hierdoor erg laag is.

De motie van Baarle verzoekt de regering om onderzoek te doen naar de behoefte aan rentevrije alternatieven om woningbezit te realiseren en hoe belemmeringen om voldoende aanbod hiervan te realiseren kunnen worden weggenomen. Hierover heb ik samen met NHG gesproken met diverse partijen die overwegen rentevrije hypotheeklen op de markt te brengen. Zij herkennen zich in het algemeen in de belemmeringen die zijn genoemd in de brief aan uw Kamer eind 2021¹¹. De partijen met wie ik heb gesproken zijn nog bezig met de ontwikkeling van hun producten binnen de kaders van de huidige (fiscale) regelingen. Een eventueel besluit om de regeling aan te passen is aan een volgend kabinet.

Tot slot dank ik de betrokken partijen voor hun inzet en waardevolle initiatieven. Ik kijk ernaar uit om in 2024 met hen verder te werken aan oplossingen in de hypotheekverstrekking.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
H.M. de Jonge

¹¹ Kamerstukken II 2021/2022, 32 545, nr. 155