

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

144

Vragen van de leden **Van Eijs** en **Van Meenen** (beiden D66) aan de Minister van Financiën over *het studievoorschot en het effect op de maximale hypotheek* (ingezonden 30 augustus 2018).

Antwoord van Minister **Van Engelshoven** (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap), mede namens de Ministers van Financiën en van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (ontvangen 3 oktober 2018).

Vraag 1

Bent u bekend met het bericht «Studieschuld obstakel bij aanvragen hypotheek»?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Klopt het dat niet alle hypotheekverstrekkers uitgaan van de actuele maandlast (na extra tussentijds aflossen en herberekenen) van de aanvrager, zoals beoogd door de motie Koolmees/Schouten?² Zo ja, houden zij zich dan wel aan gemaakte afspraken?

Antwoord 2

De inkomensnormen in de Regeling hypothecair krediet bepalen hoeveel een huishouden maandelijks maximaal kan uitgeven aan hypotheeklasten. De lasten die een consument maandelijks kwijt is aan overige verplichtingen, zoals het afbetalen van een studieschuld, worden in mindering gebracht op dit bedrag en hebben dus invloed op de hoogte van de maximale hypotheek. Bij het bepalen van de hoogte van de financiële maandlast van de studieschuld is de actuele hoogte van de studieschuld in principe niet relevant. De studieschuld wordt namelijk terugbetaald aan de hand van een annuïtaire aflossing. Een kenmerk hiervan is dat de maandlasten gedurende de hele terugbetaaltermijn, bij gelijkblijvende rente, constant blijven. Het maakt, los van rentewijzigingen of extra aflossingen, dus geen verschil voor de maandlasten of een oud-student recent is begonnen met afbetalen of bijvoorbeeld al tien jaar aan het afbetalen is.

¹ <https://nos.nl/artikel/2247712-studieschuld-obstakel-bij-aanvragen-hypotheek.html>

² 34 300 XVIII, nr. 23

Indien er tussentijds extra wordt afgelost op de studielening kan dat wel van invloed zijn op het bij de studielening horende maandbedrag. Naar aanleiding van de motie Koolmees-Schouten heeft Nibud onderzocht in hoeverre een overgang naar de actuele maandlasten wenselijk is. De conclusie van dit onderzoek was dat het beter is om gebruik te maken van wegingsfactoren, onder meer omdat dan ook rekening gehouden wordt met eventuele toekomstige rentestijgingen. Het is dus niet zo dat kredietverstrekkers die niet uitgaan van de actuele maandlast van de studieschuld, zich niet aan de gemaakte afspraken houden. In reactie op de uitkomst van het Nibud onderzoek heeft de regering aangekondigd dat bij vervroegde aflossing en bij nog maar korte resterende looptijd, gebruik kan worden gemaakt van de zogeheten explainmogelijkheden; Door gebruik te maken van een explain (een uitzondering) in de regeling hypothecair krediet kan een kredietverstrekker, indien verantwoord, een ruimer krediet verstrekken dan op basis van de hypothecaire leennormen is toegestaan. Wij hebben geen signalen dat aanbieders verkeerd omgaan met deze explain. Tijdens het volgende Platform Hypotheken in 2019, waar met de sector en de toezichthouder wordt gesproken over mogelijke knelpunten in de hypotheekverstrekking, zal worden geïnventariseerd op welke wijze aanbieders gebruik maken van deze explainmogelijkheid en of hier knelpunten worden ondervonden.

Vraag 3

Op welke manier zijn afspraken tussen het Rijk, de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en hypotheekverstrekkers in het kader van het studievoorschot vastgelegd? Houden alle partijen zich hieraan?

Antwoord 3

Bij het verstrekken van een hypothecair krediet dient de kredietverstrekker op grond van de Wet Financieel Toezicht (Wft) informatie over de financiële positie van de consument in te winnen om overkreditering van de consument te voorkomen. Hierbij moet rekening worden gehouden met de financiële verplichtingen die een consument heeft. Hier vallen ook studieschulden onder. In de regelgeving is niet specifiek voorgeschreven op welke wijze studieschulden meegewogen moeten worden bij het bepalen van de maximale hypotheek. Dit wegingspercentage is door de sector zelf, in overleg met de toezichthouder AFM en de ministeries van Financiën, BZK en OCW, door middel van zelfregulering tot stand gekomen. Bij studieleningen die zijn aangegaan vóór het studievoorschot, bedraagt de wegingsfactor 0,75% van de hoofdsom. Voor studieschulden aangegaan onder het studievoorschot is in 2014 besloten om, vanwege de lagere maandlasten door de socialere terugbetaalvoorwaarden de wegingsfactor op 0,45% vast te stellen. De wegingsfactor waarmee studieleningen worden meegewogen is daarmee significant lager dan bij consumptief krediet, waarvoor wordt uitgegaan van een wegingsfactor die 2% van de hoofdsom bedraagt. Het verschil tussen de wegingsfactoren weerspiegelt het sociale karakter van studieleningen. Zoals ik in antwoord op vraag 2 heb aangegeven, zal tijdens het volgende Platform Hypotheken in 2019, worden geïnventariseerd op welke wijze aanbieders gebruik maken van deze explain-mogelijkheid en of hier knelpunten worden ondervonden.

Vraag 4

Deelt u de mening dat hypotheekverstrekkers door maatwerk te bieden een veel beter aanbod zouden kunnen doen aan starters, bijvoorbeeld door ook te kijken naar de huurgeschiedenis? In hoeverre wordt dit door het platform maatwerk (nogmaals) onderzocht?

Antwoord 4

Hypotheekverstrekkers kunnen door middel van de explainmogelijkheden in de Regeling Hypothecair Krediet maatwerk bieden aan consumenten indien dit verantwoord is. Vanwege de aandacht die maatwerk de afgelopen jaren heeft gekregen, zie ik dat aanbieders en adviseurs minder terughoudend zijn om hier gebruik van te maken. Ook voor studieleningen zijn er explainmogelijkheden waarvan gebruik kan worden gemaakt, zoals bij vervroegde aflossing en bij een korte resterende looptijd, zoals genoemd bij vraag 2.

De mogelijkheden om de huurgeschiedenis van een consument te gebruiken om te onderbouwen waarom een hogere hypotheek kan worden verstrekt, zijn vorig jaar in kaart gebracht bij het Platform hypotheek³. Tijdens het platform zijn verschillende door adviseurs aangedragen casussen besproken van starters die van een huurwoning naar een koopwoning wensen te verhuizen. Uit de aangedragen casussen bleek niet aantoonbaar dat koopstarters die van een huurwoning naar een koopwoning wilden doorstromen, belemmerd worden door de inkomensnormen. Op basis van hun financiële situatie werd gezamenlijk geconcludeerd dat de gewenste hoogte van de hypotheeklening in de meeste gevallen niet verantwoord was. Een verhuizing naar een goedkopere koopwoning of voorlopig blijven huren lijken dan meer verantwoorde alternatieven. In individuele gevallen kan het voorkomen dat een hogere hypotheek wel degelijk verantwoord is. In dergelijke situaties kan via maatwerk de gewenste hypotheek verstrekt worden. Het is belangrijk dat de aanbieder dan goed onderbouwt waarom het in het individuele geval wel verantwoord is om van de inkomenscriteria af te wijken, waarbij naast de huidige huurlasten ook moet worden gekeken naar de hele financiële situatie van de consument.

³ Kamerstuk 32 847, nr. 303