

Vergaderjaar 2019–2020

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 573

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

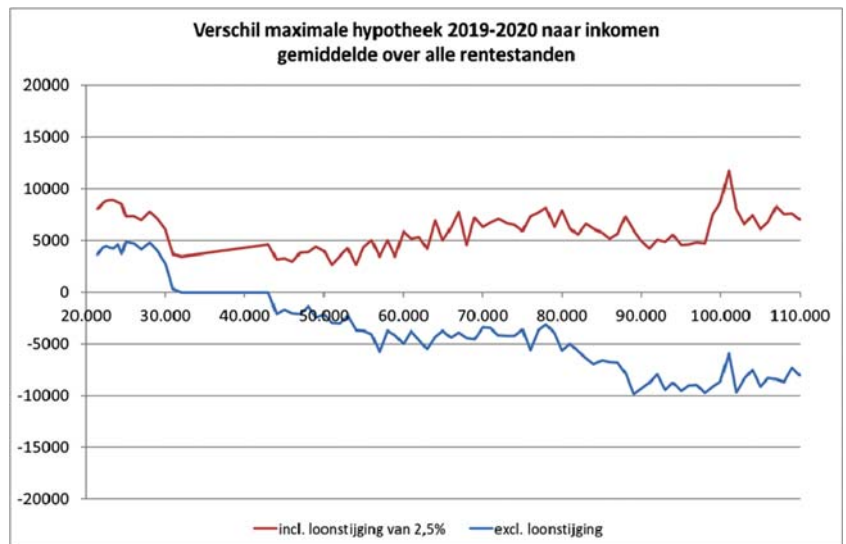
Den Haag, 21 oktober 2019

Veel huishoudens zijn voor de aankoop van een woning afhankelijk van hypothecair krediet. De leennormen voorkomen dat huishoudens bij het aangaan van een hypotheek onverantwoorde risico's nemen. Dit betekent dat huishoudens ook voldoende financiële ruimte voor andere uitgaven moeten overhouden. Het Nibud adviseert het kabinet jaarlijks over de financieringslastpercentages die in de Regeling hypothecair krediet verankerd zijn. Ik hecht aan dit onafhankelijke advies. Met deze brief informeer ik u, mede namens de Minister van Financiën, over de hypotheaire leennormen die per 1 januari 2020 in werking treden. Ook licht ik onderstaand de belangrijkste adviezen van het Nibud toe.

Gevolgen leencapaciteit

Indien wordt uitgegaan van de voorziene gemiddelde loonstijging zien we voor alle inkomens een lichte stijging van de maximale hypotheek. De onderstaande figuur geeft, voor niet-AOW-gerechtigden, het gemiddelde verschil in de maximale hypotheek voor 2020 weer ten opzichte van 2019. Het verschil wordt zowel inclusief de gemiddelde verwachte bruto loonstijging van 2,5 procent als exclusief loonstijging weergegeven.

Vanaf 2020 weegt het tweede inkomen, conform het advies van het Nibud, voor 80 procent mee in plaats van 70 procent. Hierdoor kunnen de meeste huishoudens met twee inkomens in 2020 iets meer lenen dan in 2019. Voor tweeverdieners is het inkomen van de minstverdienende partner de afgelopen jaren voor een steeds groter deel gaan meewegen bij de bepaling van het maximale financieringslastpercentage. Deze toename loopt parallel aan de afbouw van de overdraagbaarheid van de algemene heffingskorting voor de minstverdienende partner.



Verduidelijking in de regelgeving

Naar aanleiding van het advies van het Nibud en andere signalen wordt de Regeling hypothecair krediet op drie punten verduidelijkt. Allereerst bleek het niet eenduidig hoe de leencapaciteit van tweeverdieners moet worden bepaald indien slechts één van beide partners de AOW-leeftijd heeft bereikt. De Regeling hypothecair krediet bevat aparte tabellen met financieringslastpercentages voor AOW-gerechtigden. Op advies van het Nibud wordt nu verduidelijkt dat men in deze gevallen de tabel moet gebruiken die behoort bij de partner met het hoogste toetsinkomen.

Daarnaast is het mogelijk voor huishoudens die een zeer energiezuinige woning kopen om maximaal € 15.000 extra te lenen. Het gaat dan om woningen met een energie-index of een energieprestatiecoëfficiënt gelijk aan of lager dan nul. Op 1 juli 2020 vervalt de energiepresentatiecoëfficiënt en wordt een nieuwe methode geïntroduceerd voor de bepaling van de energieprestatie van gebouwen (NTA8800). Vertaald naar de nieuwe methodiek is nu opgenomen dat ook maximaal € 15.000 extra kan worden geleend voor woningen met een maximaal primair fossiel energiegebruik dat gelijk aan of lager is dan 0 kWh/m² per jaar.

Tenslotte is verduidelijkt dat bij het verhogen van een bestaand hypothecair krediet voor het treffen van energiebesparende voorzieningen in een woning een bedrag van ten hoogste € 9.000 buiten beschouwing mag worden gelaten bij het vaststellen van de financieringslast.

Middelen van financieringslastpercentages

Sinds 2017 worden de financieringslastpercentages over vier jaar gemiddeld. Dit voorkomt grote schokken in de leencapaciteit van huishoudens bij de overgang naar een nieuw jaar. Daarnaast draagt het bij aan een minder procyclisch verloop van de maximale hypotheek. Het Nibud laat in het adviesrapport zien dat middeling inderdaad heeft geleid tot een stabiel verloop van de leencapaciteit en geeft aan het niet nodig te achten om de financieringslastpercentages over een langere periode te middelen. Het Nibud adviseert daarom om de huidige middeling te blijven hanteren, en dit advies zal worden opgevolgd.

Digitalisering van het hypotheekproces

De afgelopen jaren is door de sector sterk ingezet op digitalisering van het hypotheekproces. Voor consumenten biedt dit in potentie grote voordelen: door gegevens digitaal te ontsluiten hoeven consumenten minder handelingen te verrichten. Bovendien kan dit leiden tot een sneller acceptatieproces waardoor consumenten minder lang in onzekerheid zitten over de financiering. Ik neem daarom, mede via het Platform hypotheek, met belangstelling kennis van de verschillende initiatieven.

De tabellen met financieringslastpercentages in de Regeling hypothecair krediet zijn gebaseerd op het toetsinkomen (dat is gebaseerd op het bruto inkomen). Een toenemend aantal aanbieders van hypothecair krediet maakt nu ook gebruik van het Sociale Verzekeringsloon (SV-loon) en verschillende partijen hebben de wens uitgesproken om de tabellen met financieringslastpercentages in de toekomst op het SV-loon te baseren. Een dergelijke wijziging is ingrijpend. Het komende jaar ga ik hier onder andere met de deelnemers aan het Platform hypotheek over in gesprek om in kaart te brengen wat dit zou omvatten en om te bezien of dit uitvoerbaar en wenselijk is.

Het bijgevoegde adviesrapport¹ vormt de basis voor de leennormen die door de Minister van Financiën, in overeenstemming met mij, zijn vastgelegd in de Regeling hypothecair krediet. De ministeriële regeling is openbaar geconsulteerd en zal binnenkort in de Staatscourant worden gepubliceerd.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren

¹ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl