

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-
Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**
Directie Woningmarkt

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
Nederland

Kenmerk
2019-0000428869

Uw kenmerk

Bijlage(n)
1

Datum 13 september 2019

Betreft Onderzoek Nibud naar kloof tussen huur en koop

Mede namens de minister van Financiën informeer ik u met deze brief over de uitkomsten van het Nibud onderzoek "Inkomenscriteria voor huurders en kopers". Ik geef hiermee invulling aan een motie van het lid Koerhuis¹.

Achtergrond

Naar aanleiding van de motie heb ik het Nibud gevraagd om breed onderzoek te doen naar de ontwikkeling van de inkomensnormen voor hypotheekverstrekking en hoe deze inkomensnormen zich verhouden tot de inkomenseisen die verhuurders hanteren. U treft het onderzoeksrapport als bijlage bij deze brief.

Hypotheekverstrekkers moeten de maximale financieringslast bepalen aan de hand van de financiële positie van de aanvragers. De financieringslastpercentages zijn vastgelegd in de Regeling hypothecair krediet. Deze financieringslastpercentages worden op advies van het Nibud jaarlijks aangepast op basis van ontwikkelingen zoals inflatie, uitgavenpatronen en fiscale regelgeving. Voor het geliberaliseerde huursegment zijn geen wettelijke inkomensnormen vastgelegd. Veel verhuurders hanteren wel inkomenseisen om het risico op betalingsachterstanden te beheersen. Uit het Nibud onderzoek blijkt dat deze inkomenseisen verschillen tussen verhuurders. Doorgaans wordt een bruto-inkomen van 3,5 tot 4,5 keer de netto huursom geëist. Het tweede inkomen telt, afhankelijk van de verhuurder, veelal voor de helft of volledig mee. Dit komt overeen met het beeld dat ik eerder uit gesprekken met Aedes en IVBN heb gekregen².

Ontwikkeling inkomensnormen hypothecair krediet

In berichtgeving wordt regelmatig het beeld geschetst dat de leencapaciteit van huishoudens in de loop van de tijd steeds verder is afgenomen. Het Nibud heeft nu in kaart gebracht hoe de leencapaciteit van huishoudens zich over de jaren heeft ontwikkeld. Hieruit blijkt dat de leencapaciteit van huishoudens in de afgelopen 15 jaar is toegenomen. Loonstijgingen en ontwikkelingen in de hypotheekrente hebben daar een belangrijke bijdrage aan geleverd. Desondanks

¹ Kamerstuk 32 847, nr. 494, vergaderjaar 2018-2019

² Kamerstuk 32 847, nr. 440, vergaderjaar 2018-2019

kan ik me voorstellen dat dit niet altijd zo ervaren wordt. Het rapport laat namelijk ook zien dat de huizenprijzen in de afgelopen jaren sterker zijn gestegen dan de leencapaciteit.

Kenmerk
2019-0000428869

Inkomensnormen hypothecair krediet versus inkomenseisen verhuurders

Het Nibud heeft vervolgens onderzocht hoe de huidige inkomensnormen uit de Regeling hypothecair krediet zich verhouden tot de inkomenseisen van verhuurders. Het beeld bestaat dat de inkomensnormen voor hypotheekverstrekking strenger zijn dan de inkomenseisen die verhuurders hanteren. Dit beeld kan ontstaan als mensen de toegestane maandelijkse huurlast vergelijken met de toegestane maandelijkse hypotheeklast. Het onderzoek van het Nibud laat echter zien dat dit beeld niet terecht is, omdat deze vergelijking niet compleet is. Eigenaar-bewoners hebben namelijk meer bijkomende kosten dan huurders, zoals onderhoudskosten, de premie voor de opstalverzekering en extra gemeentelijke heffingen. Het Nibud toont in het onderzoek aan dat de inkomensnormen voor hypotheekverstrekking, wanneer rekening gehouden wordt met deze extra kosten, meestal niet strenger zijn dan de inkomenseisen van verhuurders. Voor huurders betekent dit dat zij, wanneer verhuurders de inkomenseisen juist hanteren, bij nieuwe verhuur doorgaans ook een betaalbare huur hebben.

Afwijken van inkomenseisen

Het Nibud doet, naast de bijkomende kosten, ook een drietal andere constatering die bij kunnen dragen aan de perceptie van mensen dat inkomenseisen bij hypotheekverstrekking strenger zijn dan bij verhuur. Zo worden financiële verplichtingen als consumptief krediet en studieschulden door veel verhuurders niet meegewogen, terwijl dit bij hypotheekverstrekking wel bij de kredietwaardigheidstoets wordt meegenomen.

Daarnaast werken de inkomenseisen van verhuurders met een factor die vaak onafhankelijk is van de hoogte van het inkomen. Bij hypotheekverstrekking neemt het budget voor woonlasten procentueel toe bij een hoger inkomen. Dit leidt er toe dat de hypotheeknormen bij een hoger inkomen relatief ruimer worden ten opzichte van de inkomenseisen van verhuurders.

Ten slotte laat het Nibud onderzoek zien dat 28 procent van de huurders een huur heeft die hoger is dan wat op grond van een ruime inkomenseis³ mogelijk zou zijn. Het gaat dan vooral om mensen die wat betreft inkomen ook in het gereguleerde huursegment kunnen wonen. Het zijn met name eenoudergezinnen, alleenstaanden en AOW-gerechtigden die over het maximum heengaan. Het Nibud kan niet vaststellen of dit ook tijdens het aangaan van het huurcontract het geval was, maar een logische verklaring lijkt een inkomensdaling door bijvoorbeeld een scheiding of pensionering. Uit eerdere gesprekken met Aedes en IVBN blijkt wel dat verhuurders onder bepaalde omstandigheden bereid zijn om bij het aangaan van het huurcontract van de inkomenseis af te wijken⁴. Het kan

³ Nibud heeft in het onderzoek de inkomenseisen van tien verhuurders onderzocht en hanteert als ruime inkomenseis de op een na ruimste inkomenseis onder de onderzochte verhuurders.

⁴ Kamerstuk 32 847, nr. 440, vergaderjaar 2018-2019

dan bijvoorbeeld gaan om ouders die borg staan, beschikbaar eigen vermogen, of starters die op korte termijn een inkomensstijging verwachten.

Kenmerk
2019-0000428869

Maatwerk door hypotheekverstrekkers

Ook hypotheekverstrekkers hebben de mogelijkheid om in individuele gevallen gemotiveerd van de inkomensnormen af te wijken. Zo kan een hypotheekverstrekker maatwerk leveren. In het kader van het Platform hypotheek heb ik de afgelopen jaren veel met de sector gesproken over de mogelijkheden om maatwerk te bieden en rekening te houden met de persoonlijke situatie van de consument. Ik heb u hier regelmatig over geïnformeerd^{5,6,7}.

Tijdens de platformbijeenkomsten is ook discussie gevoerd over de vraag in hoeverre de inkomensnormen huishoudens met hoge huurlasten onnodig belemmeren. Ik heb hier geen aanwijzingen voor. Casuïstiek waaruit dit zou blijken ontbreekt en ook het onderzoek van het Nibud toont dit niet aan. Op basis van de resultaten van het onderzoek vind ik het niet verstandig om de mogelijkheden voor hypotheekverstrekking te verruimen voor huishoudens met hoge huurlasten. De risico's op overkreditering zouden in dat geval toenemen. Tijdens de platformbijeenkomsten is uitgebreid gesproken over de verschillen tussen huren en kopen. Het ging daarbij niet alleen over de bijkomende kosten van eigenaar-bewoners, maar ook over de grotere financiële en vermogensrisico's voor eigenaren die met een hypotheek een langlopende verplichting aangaan. Huurlasten en hypotheeklasten zijn dus niet gemakkelijk met elkaar vergelijkbaar.

De Regeling hypothecair krediet biedt ruimte om in individuele situaties middels maatwerk van de inkomensnormen af te wijken. In dat geval moet goed onderbouwd worden waarom dit in het individuele geval verantwoord is. Hierbij moet naast de huidige huurlasten ook gekeken worden naar de hele financiële situatie van het huishouden. Dit type maatwerk wordt nu door een beperkt aantal hypotheekverstrekkers toegepast. Recentelijk is bekend geworden dat één hypotheekverstrekker gestart is met een pilot waarbij een huurverklaring kan worden gebruikt in de onderbouwing voor verantwoorde hypotheekverstrekking. Ik volg deze pilot met interesse en ik heb de hypotheekverstrekker gevraagd om ervaringen met mij te delen.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

⁵ Kamerstuk 32 847, nr. 303, vergaderjaar 2016-2017

⁶ Kamerstuk 32 847, nr. 416, vergaderjaar 2017-2018

⁷ Kamerstuk 32 847, nr. 529, vergaderjaar 2018-2019