

Vergaderjaar 2013–2014

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 125**

### **VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG**

Vastgesteld 5 augustus 2014

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst en de vaste commissie voor Financiën hebben op 11 juni 2014 overleg gevoerd met Minister Blok voor Wonen en Rijksdienst over:

- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 20 maart 2014 inzake toezegging informatieverstrekking over de lage inkomens in de koopsector (Kamerstuk 32 847, nr. 116);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 15 november 2013 inzake rapportage inventarisatie bouwsparen (Kamerstuk 32 847, nr. 105);**
- **de brief van de Minister van Financiën d.d. 4 november 2013 inzake informatie over de wijziging van de ministeriële regeling houdende de inkomenscriteria voor het verstrekken van hypothecair krediet en regels voor het vaststellen van de maximale hoogte van het hypothecair krediet in verhouding tot de waarde van de woning (Kamerstuk 32 847, nr. 98);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 3 april 2014 inzake ontwikkelingen met betrekking tot restschulden (Kamerstuk 32 847, nr. 118);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 19 mei 2014 ter aanbieding rapportage over aard en omvang van tijdelijke verhuur en antikraak (Kamerstuk 33 436, nr. 39);**
- **de brief van de Staatssecretaris van Financiën d.d. 2 juni 2014 inzake toezegging scenario's eigenwoningforfait (Kamerstuk 33 750 IX, nr. 28);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 6 juni 2014 houdende de reactie op de risico's in de Nederlandse hypotheekportefeuille uit het rapport Overzicht Financiële Stabiliteit (OFS) Voorjaar 2014 (Kamerstuk 32 847, nr. 122);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 10 juni 2014 ter aanbieding afschrift van de reactie aan Vereniging Eigen Huis en Consumentenbond inzake de toepassing van de overgangsregeling eigenwoningsschuld bij beëindiging partnerschap.**

Van dit overleg brengen de commissies bijgaand geredigeerd woordelijk verslag uit.

De voorzitter van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst,  
De Rouwe

De voorzitter van de vaste commissie voor Financiën,  
Duisenberg

De griffier van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst,  
Van der Leeden

**Voorzitter: De Rouwe**  
**Griffier: Van der Leeden**

Aanwezig zijn vijf leden der Kamer, te weten: Knops, Van der Linde, Monasch, De Rouwe, Verhoeven,

en Minister Blok voor Wonen en Rijksdienst, die vergezeld is van enkele ambtenaren van zijn ministerie.

Aanvang 11.30 uur.

De **voorzitter**: Goedemorgen. Welkom bij dit algemeen overleg. Ik zie drie woordvoerders. Het kan zijn dat er nog een paar binnenkomen. Op basis daarvan stel ik een spreektijd van vijf minuten per fractie voor. Als de collega's iets meer nodig hebben, is zes minuten ook geen probleem. Ik stel voor twee interrupties aan te houden. Daar geldt hetzelfde voor. Als we goed op schema blijven, is er ruimte voor meer en anders houd ik het op twee. Welkom aan de Minister, aan zijn ondersteuning en ook verder aan iedereen die hier aanwezig is of meekijkt via de moderne kanalen. Ik geef de heer Van der Linde namens de VVD als eerste het woord.

De heer **Van der Linde** (VVD): Voorzitter. De huizenmarkt is zich aan het herstellen van een grote prijscorrectie, die is vergemakkelijkt door een aantal maatregelen van het kabinet. Ik denk natuurlijk aan de verlaging van de overdrachtsbelasting, aan de vereenvoudiging van de hypotheek en andere financiële producten en aan het belastingvrij schenken van € 100.000. Zoals wij nu tegen die markt aankijken, wil eigenlijk iedereen alleen maar rust hebben op de markt. Dat betekent dat wij als politiek niet met leuke plannetjes moeten komen, laat staan met woeste hervormingen. Dat betekent wat ons betreft al helemaal geen verlaging van de «loan to value»-ratio naar 80%. Dat meende ik ergens te zien. Wij denken dat ons dat echt in grote problemen zou brengen. We hebben al gezien dat bij de verlaging van de «loan to value»-ratio naar 100% de starters in de problemen kwamen. Vervolgens hebben we tegen de gemeenten gezegd: ga dan maar startersleningen geven. Wij denken dat dit de wereld op zijn kop is. Is de Minister het met mij eens dat een verdere verlaging van de «loan to value»-ratio, als die er al moet komen, gewoon een zaak is van de financiële sector en niet van de overheid? Is hij het ermee eens dat het aan de banken is om prikkels in te bouwen voor snelle aflossing? Een ander punt dat op de agenda staat, is bouwsparen. Daar geldt, wat ons betreft, hetzelfde voor. Het is een prima idee, maar dan wel op eigen initiatief en zonder fiscale rimram eromheen. Het gaat om eenvoud. De Minister is er in zijn brief zorgvuldig omheen gegaan, maar ik zou toch van hem willen horen hoe hij aankijkt tegen bouwsparen. Is dat überhaupt te combineren met het systeem dat wij nu hebben? Is het werkbaar dat je in de duurste tijd van je leven huurlasten moet ophoesten én sparen? Is dit economisch gezien de tijd om de spaarquote op te drijven? Dat doe je immers als je iedereen laat sparen voor een huis. Ook als je geen leuke plannetjes hebt en geen woeste hervormingen wilt doorvoeren, is er nog meer dan voldoende te doen op de koopmarkt. Ik denk bijvoorbeeld aan de funderingsproblemen waar steeds meer mensen in Nederland mee te maken krijgen. Banken zien hun onderpand letterlijk in de modder zakken en nemen hun verantwoordelijkheid op dit punt. Hetzelfde geldt voor de restschuld. We hebben daar nu wat cijfers over gekregen. Mijn beeld was heel sterk dat de banken hun verantwoordelijkheid pakken en de restschuld zo veel mogelijk meefinancieren, dat we de NHG daaraan laten meewerken, dat we het fiscaal ondersteunen, dat we ook wat dingen hebben gedaan met de Leegstandswet. De Vereniging Eigen Huis denkt daar echter heel anders over. Ik ben erg benieuwd hoe de Minister daar tegenaan kijkt.

Een ander punt waar we op dit moment veel aan kunnen doen, is de erfpacht. Ik begeef mij nu een beetje buiten de agenda, maar ik wil dit toch genoemd hebben. Erfpacht blijft een bron van onzekerheid en onrust voor huizenbezitters en dient in de meeste steden geen enkel doel. Ik vraag mij nog steeds af of wij daarbij als centrale overheid een voorbeeld kunnen stellen, bijvoorbeeld bij de recreatiewoningen van Staatsbosbeheer. Daarmee bedoel ik niet dat mensen die 80 jaar lang voor een dubbeltje op de eerste rij hebben gezeten, dat de volgende 80 jaar mogen blijven doen. Ik bedoel: waarom verkopen we stukken grond niet? Waarom blijven we vasthouden aan erfpacht?

Ik kom op de brief die gisteren nog is toegevoegd aan de agenda, namelijk de brief van de Consumentenbond en van de Vereniging Eigen Huis over de eigen woningschuld bij relatiebeëindiging. Ik worstel daar een beetje mee, zeg ik in alle eerlijkheid. Ik zie dat de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis daar terecht aandacht voor vragen, maar ik begrijp tegelijkertijd ook het antwoord van de Minister. We willen proberen het systeem eenvoudig te houden en dit compliceert het weer. Begrijp ik de regeling nu goed dat je zelfs in het nieuwe systeem valt als je getrouwd zou blijven en binnen je huwelijk jouw deel van het huis overdraagt? Dat zou toch wel wat zijn. Stel dat je een eigen bedrijf begint en veiligheids-halve jouw deel van het huis aan je echtgenote overdraagt, dan zou je meteen moeten gaan afbetalen. Graag hoor ik daarop een reactie. Ik zie dat ik al aan mijn vijf minuten ben. Als mij nog één minuut gegund wordt, dan probeer ik het kort te houden. Ten aanzien van het overzicht financiële stabiliteit wil ik kwijt dat er zijdelings gesproken wordt over een nationale hypotheekinstelling. De Minister zal zich herinneren dat de VVD constructief kritisch was over de NHI. We hebben gezegd dat wij die binnen het bestaande risicoprofiel willen instellen en dat die ook echt iets moet betekenen voor de financiële sector. Ik ben zo langzaam wel heel nieuwsgierig hoe dat ervoor staat. Wanneer kunnen we iets tegemoet zien?

Mijn laatste punt zijn lage inkomens in de koopsector. Op verzoek van de SP heeft de Minister wat cijfers op een rij gezet over lage inkomens dan wel armoede in de koopsector. Ik ben daarvan geschrokken. Het toont weer eens aan dat er heel veel stille armoede is bij ondernemers en dat dit een groep is die het meest getroffen lijkt. Voor ouderen geldt dat de hypotheek meestal wel afbetaald is, maar de ondernemers zitten er middenin.

Een eigen huis is en blijft een ideale oudedagsvoorziening. Wie rond zijn 65ste een eigen huis zonder hypotheek heeft, gaat relatief zorgeloos zijn pensioen in. Dat geldt vooral voor mensen met een laag inkomen.

De heer **Knops** (CDA): Voorzitter. Allereerst wil ik de Minister van... – ja, van wat eigenlijk? – complimenteren met de nieuwe functiebenaming. We kregen op 5 juni een brief die was ondertekend door de Minister voor Wonen en Bouwen. Ik moet zeggen: dat spreekt me zeer aan. Ik weet niet of er al een kabinetsbesluit is genomen, maar dit geeft in ieder geval de ambitie van de Minister goed weer. Een kleinere rijksdienst en we gaan vanaf nu gewoon bouwen.

Dit is een belangrijk algemeen overleg waarin veel thema's aan de orde zijn. De heer Van der Linde zei: geen rigoureuze ingrepen in de woningmarkt. Daar ben ik het op zich wel mee eens, maar dat is geenszins een reden om achterover te leunen en alles op zijn beloop te laten, want die markt kent zeker nog een aantal problemen. We hebben de afgelopen tijd een heel aantal signalen gekregen dat het beter ging. Die signalen worden door iedereen omarmd, maar als je door die zonnestraaltjes heen kijkt, zie je toch donkere lichten. Er zijn diverse onderzoeken gedaan die ook nu op de agenda staan. De heer Van der Linde noemde een onderzoek, maar het blijkt ook uit de analyse van de Nederlandsche Bank: heel grote groepen zitten ramvast in de woningmarkt. Ze kunnen geen kant uit, hun huis staat

onder water en als ze wel gaan bewegen, betalen ze daar een heel hoge prijs voor. Die kunnen ze vaak niet betalen. Achter de zonnestraaltjes, waarvan ik hoop dat ze de voorbode van een doorbraak van de zon zullen blijken, schuilt ook nog veel ellende. Daar zouden we vandaag ook over moeten spreken.

Laat ik beginnen bij de huizen onder water. Als je huis onder water staat en je moet verhuizen, dan heb je een groot probleem. Heel veel mensen kunnen dat op dat moment niet opbrengen. Echtscheiding is al eerder genoemd. Daarnaast kunnen faillissement of geen inkomen redenen zijn waarom mensen helemaal klem komen te zitten. In zijn bekende brief van 5 juni gaat de Minister in op de percentages van mensen wier huis onder water staat. Mij valt op dat daarbij drie berekeningsmethodes gehanteerd worden door CBS, DNB en de Minister zelf. Om geen appels met peren te gaan vergelijken, lijkt het mij goed dat de Minister ingaat op de vraag wat een verantwoorde methode zou zijn. Die van DNB lijkt mij, omdat ze in het midden zit, heel verantwoord. Waarom kiest de Minister toch voor een andere berekeningsmethode, waardoor hij veel lager uitkomt en de problematiek dus kleiner lijkt?

Banken financieren nog niet altijd de restschuld mee, zeker niet als die restschuld boven de «loan to value»-norm ligt. Die norm ligt nu op 104, maar zal gaan dalen. Die ruimte wordt dus steeds kleiner. Is de Minister van mening dat de banken de afspraken die daarover gemaakt zijn, onverkort moeten nakomen? Waar kunnen mensen die daarmee problemen hebben, zich melden? De Vereniging van Nederlandse Banken heeft een meldpunt geopend. Daar kunnen mensen informatie opvragen. De vraag is echter of daar ook geregistreerd wordt hoeveel mensen nu echt een probleem hebben. Dat probleem wordt breed gedeeld door de sector. De NVM maakt zich daar zorgen over. Wij krijgen ook mails van individuele mensen, maar ik heb niet het overzicht hoe groot het probleem is. Ik wil graag van de Minister een uitvoerige reactie op dit punt horen.

De afgelopen periode bereikten ons signalen dat banken zelf nieuwe normen gaan instellen en dat ze risico-opslagen gaan implementeren op het moment dat de rentevaste periodes van hypotheeknemers aflopen. Dat betekent dat mensen die vaak nu al in de problemen zitten en een huis hebben dat onder water staat, aan het einde van de rentevaste periode een boeteopslag krijgen van banken. De vraag is toch hoe zich dat verhoudt met de ambitie om de woningmarkt in beweging te brengen. Immers, dit leidt er uiteindelijk toe dat de betaalbaarheid onder druk staat en dat er nog meer mensen in de problemen komen. Gaan de banken hierin niet te ver in de opvatting van de Minister?

Over de betalingsachterstand heeft DNB gezegd dat die internationaal wel meevalt. Als je de grote aantallen ziet wel, maar als je inzoomt en kijkt naar specifieke categorieën, dan is er vaak sprake van heel grote problemen die zich voordoen, of van een opeenstapeling van problemen. Er zijn op dit moment 100.000 huiseigenaren met een hypotheekachterstand. Daar zitten 100.000 gezinnen achter, en dat zijn er al 9.000 meer dan een halfjaar geleden. De verwachting is dat dit aantal door het na-ijleffect nog zal gaan stijgen. Tegelijkertijd zien wij dat de BKR-toetsing streng is. Ik kreeg een casus van iemand die een BKR-notering had gekregen als gevolg van een faillissement. Hij had inmiddels weer voldoende inkomen, maar kan nergens meer terecht. Niet in de sociale huursector, want daarvoor is het inkomen te hoog, en niet in de private huursector, want die werkt ook met zo'n notering, dan mag je niets. En een hypotheek krijg je al helemaal niet. De vraag is of niet ook hier maatwerk van toepassing kan zijn. Iedereen die weer toegang krijgt tot de woningmarkt, is een extra impuls voor die markt.

Dan ga ik in op de zzp'ers. Het blijft een probleem dat er steeds meer zzp'ers komen en dat zij door banken steeds meer beoordeeld worden op wat zij de afgelopen jaren gedaan hebben. De banken zouden een

aanvraag ook kunnen bekijken op basis van een prognose van toekomstige inkomsten, maar dat wordt in de praktijk bijna nooit gedaan. Kan de Minister hier iets tegen doen? Kan de Minister ervoor zorgen dat mensen die eerlijk hun centen verdienen en een toekomstverwachting hebben, op basis daarvan een reële hypotheek kunnen krijgen? Als we dat niet doen, zullen al deze mensen niet toetreden tot de markt.

Over het bouwsparen ga ik nu niet veel zeggen, behalve dat ik mij aansluit bij de vraag van de heer Van der Linde wat de Minister zelf vindt van die rapportage, een soort verslag zonder al te veel mening van de Minister. Wij willen daarover een rondetafelgesprek organiseren na de zomer en komen er dus nog uitgebreid over te spreken, maar de vraag is nu hoe de Minister daarover denkt.

Tot slot. De situatie van starters lijkt te verbeteren omdat de prijzen dalen, waardoor de toegang vergemakkelijkt wordt. Tegelijkertijd veroorzaken de strengere normen voor de ratio's loan to income (LTI) en loan to value (LTV) ook weer problemen voor de starters. Het is dus helemaal niet zo gemakkelijk. Als je daar nog bij optelt dat de starters over een aantal jaren te maken zullen hebben met een behoorlijke studieschuld, dan is de vraag hoe toegankelijk de woningmarkt voor starters is. Graag hoor ik een reactie van de Minister op dat punt.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Een paar weken geleden werd bericht dat de Vereniging Eigen Huis zich zorgen maakte dat de banken een tekort aan hypotheekadviseurs hebben en dat ze de aanvragen op dit moment niet aankunnen. In mijn contacten met makelaars werd dat bericht bevestigd. Als je dat een jaar geleden had voorspeld, was er tegen je gezegd: u gelooft in sprookjes en mist elke zin voor realiteit. Voor zover de politiek een bijdrage kan leveren, is dat op een gegeven moment rust en zekerheid bieden in regelgeving, in ieder geval tot en met de volgende verkiezingsdatum. Wij hopen dat deze maatregelen tot 2017 kunnen blijven doorgaan, want dat is volgens mij van buitengewoon belang voor de markt. Er zijn heel veel andere factoren, maar dat wij met de partijen die hun handtekening onder het akkoord hebben gezet, die rust hebben geboden, is volgens de PvdA-fractie een goed besluit geweest. Ik hoop alleen maar dat die aanvragen versneld kunnen worden afgewikkeld, zodat de verkoop verder gestimuleerd wordt.

Op een aantal zaken uit de stukken ga ik niet in, maar ik wil er wel mijn dank voor uitspreken dat we die stukken toegestuurd hebben gekregen. Daar heeft toch veel werk in gezeten. Ik heb er verder geen vragen over, maar ik denk aan de inkomenspositie van kopers en het stuk over het bouwsparen. Dank daarvoor. We krijgen ook rond de Leegstandswet een hoorzitting. Dit is een eerste inventarisatie. We zullen de volgende inventarisaties moeten afwachten en bezien hoe zich dat verder ontwikkelt. In ieder geval dank voor die stukken.

In een van de stukken wordt verwezen naar het feit dat de «loan to income»-ratio voor energieneutrale woningen is vergroot, mede op ons verzoek. Daar zijn wij erg blij om. Kan de Minister er iets meer over vertellen hoe zich dat op dit moment ontwikkelt? Zijn de banken daar ook toe bereid? De ruimte creëren is één, maar pakken de banken en de hypotheekverstrekkers dit ook op?

We zijn natuurlijk verheugd dat het veel beter gaat dan een jaar geleden, maar er blijven voldoende zorgpunten over. Zie alleen al de brief over de restschulden en de brief van de Nederlandsche Bank. Daar hebben wij een aantal vragen over. Er blijft zorg bestaan over de restschuld. Uit berekeningen van DNB blijkt dat als alles meezit – ik noem de prijsontwikkeling en de economische groei – de restschulddispositie misschien zal afnemen van een derde van de huishoudens naar een kwart van de huishoudens. Dat is natuurlijk nog steeds veel te veel. Nu zegt de Minister zelf dat hij in de aanloop naar de begroting nog met een aparte brief wil komen, dat hij de situatie toch nog verder wil monitoren. In navolging van mijn collega

van de VVD vraag ik hem hoe hij aankijkt tegen de klachten van Vereniging Eigen Huis en andere, die zeggen dat hypotheekverstrekkers toch heel erg moeilijk doen over het meefinancieren van restschulden bij de aankoop van een nieuw huis en dat zij de ruimte die wij daartoe geboden hebben, niet echt benutten. Hoe taxeert de Minister de binnengekomen klachten?

Tegelijkertijd liggen er andere voorstellen, bijvoorbeeld van de SVN, om te bezien of de restschuld apart gefinancierd zou moeten worden, of die restschuld dus een eigen plek zou moeten krijgen in het nieuwe hypotheekproduct. Aan de ene kant heb je dan je huis en aan de andere kant zou je de financiering van de restschuld faciliteren, misschien met andere randvoorwaarden. Wij nemen in dezen op dit moment geen standpunt in, maar naar de mening van mijn fractie blijft die restschuld toch wel zorgelijk hoog en zal deze, ondanks alle positieve scenario's, ook in de komende jaren veel mensen blijven achtervolgen. Enige creativiteit is gevraagd. We moeten erover blijven nadenken wat we daaraan kunnen doen. Daarom verwijs ik bijvoorbeeld naar de mogelijkheid om de restschuld op een aparte manier te financieren. Ik hoor daar graag de mening over van de Minister, zodat we ook op dat punt ons beleid verder kunnen bepalen.

Gelukkig hebben wij met dit kabinet het taboe rondom de hypotheekrente-af trek doorbroken en doen we iets aan de ongebreidelde aftrek. Uit de stukken van DNB blijkt toch ook weer dat 35% van Nederland een aflossingsvrije hypotheek heeft. Die mensen huren hun huis van de bank. Gelukkig zijn daar veel mensen bij die inmiddels zo veel vermogen in hun eigen huis hebben opgebouwd dat het voor hun geen probleem is, maar met name voor de jonge generatie blijft dat een probleem. DNB wijst erop dat dit feit het financiële stelsel van Nederland kwetsbaar maakt. Dat zijn geen kleine woorden. Hoe denkt het kabinet dat er ook na 2017 moet worden omgegaan met die kwetsbaarheid?

Ik pak even een vraag op die is blijven liggen bij het AO Huurmarkt. Toen heb ik er geen antwoord op gekregen. In de brief van de Nederlandsche Bank wordt verwezen naar een potje vanuit het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW), waarin 20 miljoen beschikbaar is gesteld voor mensen die niet aan hun lening kunnen voldoen. Zij krijgen dus tijdelijk een verzachting van hun leningvoorwaarden. Wij hebben iets soortgelijks gevraagd, niet eens financieel, maar in de vorm van regelgeving, voor huurders die tijdelijk of in verband met schuldsanering in de problemen komen. We vroegen of de huur van deze mensen tijdelijk verlaagd kon worden. Wettelijke beperkingen stonden dat in de weg. Die vraag had ik gesteld in het algemeen overleg over de huurmarkt. Ik heb er toen geen antwoord op gekregen en ben vergeten de Minister daaraan te herinneren, dus doe ik dat maar op deze manier. Ik zie dat die mogelijkheid er is op de koopmarkt. Wij hebben gevraagd om een dergelijke mogelijkheid nog niet eens financieel, maar via regelgeving ook te bieden op de huurmarkt. We horen graag hoe het daarmee staat.

Dan ga ik in op de Nederlandse Hypotheek Instelling (NHI). De Nederlandsche Bank zegt wederom dat de banken te veel afhankelijk zijn van de marktfinanciering. Wij horen in gesprek met de banken dat er op dit moment voldoende geld beschikbaar is. Het is goed om te horen dat men kan lenen, ook voor hypotheekleningen. Daarmee blijft echter onverkort het probleem bestaan dat dit altijd gaat om financieringen op korte termijn. De NHI was bedoeld om het gat tussen de kortetermijnfinanciering waar banken aan voldoen en de langetermijnfinanciering van hypotheekleningen te vullen – er wordt vaak verwezen naar het Deense model – en om te voorzien in de zekerheid die pensioenfondsen ook zoeken voor de lange termijn. Wanneer kunnen we daar meer stukken over ontvangen? Voor ons blijft het de kern van de NHI om de langetermijnfinanciering van de hypotheekmarkt veel beter te garanderen.



Dan kom ik tot mijn laatste punt, het eigenwoningforfait. Dat heeft een halfjaar geleden hier in de Kamer terecht geleid tot de nodige commotie. Nu hebben wij berekeningen gekregen van de collega van de Minister, naar ik aanneem met de goedkeuring van deze Minister. Die berekeningen komen op ons wat rooskleurig over. Niemand wil kopers of huurders te veel op kosten jagen, maar als ik die berekeningen zie, heb ik het gevoel dat er wel heel erg rooskleurig afgerond en gerekend is. Sprak men een halfjaar geleden over dit onderwerp, dan werd het eigenwoningforfait voor de helft veroorzaakt door de huurstijgingen. Nu wordt er gezegd dat dit nog maar voor 0,0 tot 0,05% de oorzaak is. Hoe kan het dat een halfjaar geleden tegen de Kamer is gezegd dat de stijging van het eigenwoningforfait voor de helft verklaard wordt door de huurstijgingen, en dat het effect daarvan nu ineens minimaal zou zijn?

Er wordt gerekend met heel lage huurpercentages. Op zich ben ik daar heel blij mee, maar als ik de discussie over de huurprijzen zie, krijg ik een heel ander beeld. Ik krijg te horen dat twee derde van alle huurcontracten die dit jaar zijn afgesloten, gebaseerd zijn op de maximale huurstijging. Dan kun je toch niet uitgaan van berekeningen die uitgaan van een huurstijging van 1,1%? Als we weten dat de minimale huurstijging boven inflatie anderhalf procent is en er wordt hier geraamd met 1,1%, dan lijkt mij dat wel een heel erg rooskleurig uitgangspunt. Wij zijn er nog niet van overtuigd dat dit het reële beeld is en dat er niet aan knoppen gedraaid is om uit te komen op een zo laag mogelijk percentage. Wij willen er niet door verrast worden dat er in het najaar ineens veel hogere lasten zullen zijn voor de kopers.

De heer **Verhoeven** (D66): Voorzitter. Het CDA was nog niet zo heel erg overtuigd. Het is geloof ik «lauwe zonnestrallen» genoemd. Ik denk dat we inderdaad ook moeten kijken naar de donkere wolken die achter ons liggen, maar de conclusie moet in ieder geval zijn dat het met de koopmarkt steeds beter gaat. De belangrijkste indicatoren wijzen daar ook gewoon op. Het aantal verkopen stijgt, de huizenprijzen zijn ook weer heel voorzichtig omhoog aan het gaan, in ieder geval in de gebieden van schaarste, en het vertrouwen onder consumenten neemt toe. We hoeven onszelf niet te prijzen, maar we mogen ons wel gelukkig prijzen dat het zo is en dat de stabiliteit er nu weer is die veel meer mensen doet denken: ik kan best instappen in deze markt.

Voor de rest beperkt ik mij tot mijn belangrijkste punt vandaag, de restschulden, want die remmen het herstel van de woningmarkt. Het is heel vervelend voor de mensen die een restschuld hebben. Bijna 1 miljoen huishoudens heeft een huis onder water staan. Nu hoeft dat lang niet in alle gevallen direct tot problemen te leiden, maar één van de vier eigenaren van een huis onder water heeft meer schuld dan huis. Als je blijft wonen waar je woont, en je kunt de hypotheek betalen, is dat eigenlijk geen probleem, maar als je noodgedwongen moet verkopen of als je wilt verhuizen naar een andere baan, dan is het een groot obstakel dat ook de doorstroming op de woningmarkt beperkt, los van alle vervelende gevolgen en gevoelens die je hebt als huizenbezitter, wanneer de schuld op je huis groter is dan de waarde van dat huis.

Hoe is het zo gekomen? Dat weten wij eigenlijk allemaal, mede dankzij het onderzoek dat wij zelf hebben gedaan of waar wij opdracht toe hebben gegeven. De banken hebben in een periode in de jaren negentig, in een periode van veel te lage rente en aangejaagd door de hypotheekrentemogelijkheden, enorme bedragen uitgeleend aan mensen die niet wisten waar ze aan begonnen. Er was toen ook sprake van onvoldoende zorgplicht door de banken. In individuele gevallen zijn er uitspraken van rechters waaruit dat ook blijkt. Vorige week hadden we een debat over rentederivaten in het mkb. Ook daar zijn er individuele gevallen waarin de rechter heeft uitgesproken dat banken op dat dossier een te rooskleurig beeld hebben voorgespiegeld aan huishoudens en kleine bedrijven. In het



geval van die huishoudens gaat het om het kunnen lenen van geld voor een groter huis. De huizenprijzen explodeerden daardoor. Nu zijn banken eigenlijk heel weinig bereid om de restschulden, die mede door hun toedoen zijn ontstaan, te financieren. Zelf vinden de banken overigens dat zij er wel voldoende aan doen. Ik las een persbericht waarin stond: we zijn goed bezig. Ik vind het prima dat mensen persberichten versturen, maar in dit geval denk ik: doe er dan ook echt wat aan, zeker voor de mensen die nu niet alleen hun huis onder water zien staan, maar wie het water ook echt aan de lippen staat.

Het is voor de banken zelf overigens ook van groot belang dat er op een goede manier wordt omgegaan met die restschulden. Die banken moeten niet alleen de mensen helpen, ze moeten ook zichzelf helpen, want ze hebben gewoon te maken met inkomsten die ze niet kunnen binnenhalen als ze geen oog hebben voor het feit dat de hypotheeklasten niet meer betaald kunnen worden. Dus ik zou zeggen: laat de banken kritisch naar zichzelf kijken en realistisch naar de toekomst.

Wat betekent dit concreet? Ik wil de Minister in ieder geval vragen om met de banken te bezien wat de mogelijkheden zijn om meer ruimte en maatwerk te bieden aan de groep mensen die tegen dit probleem aanloopt. Allereerst het feit dat de restschuld nu binnen tien jaar moet worden afgelost, om de aflossingsperiode gelijk te houden aan de aftrek van de belasting. Waarom zou je niet langere termijnen kunnen hanteren, uiteraard zonder extra aftrek? De overheid hoeft daar niet voor op te draaien, maar het zou de mensen wel extra tijd geven om hun restschuld af te betalen. Kan de Minister met de banken bezien of langere aflossingsperiodes mogelijk zijn?

Het tweede is dat banken restschulden vaak niet meefinancieren. De collega's Monasch en Knops hadden het daar al over. Als alternatief krijg je dan een consumptief krediet aangeboden met hoge rentes. Onder dat stuk zit dan immers geen onderpand. Het is namelijk precies het stukje dat je tekortkomt vanwege de gebrekkige huizenwaarde. Vanuit de banken geredeneerd is dat begrijpelijk, maar is het niet ook zo dat de banken in dezen gebruikmaken van de situatie van weinig concurrentie, omdat mensen natuurlijk ook geen keuzevrijheid hebben om naar een andere bank te stappen met dat probleem? Als de lener geen andere mogelijkheden heeft, kun je als bank natuurlijk enorm zware consumptieve leenvoorwaarden stellen. Kan de Minister hier iets over zeggen? Heeft hij hier zicht op? Wat zijn de afwegingskaders bij het beoordelen van de restschulden en de rentes daarop?

Het derde punt: restschulden kunnen makkelijker worden gedragen als mensen hun pensioenpremie mogen gebruiken. Volgens mij zijn er in het pensioenakkoord afspraken over gemaakt dat mensen dat geld mogen aanwenden om de aflossing van de hypotheek mogelijk te maken. Kan de Minister de voortgang op dit gebied dadelijk mededelen?

Tot slot nog een belangrijk punt, namelijk de studieschuld. We hebben aan de ene kant een heel mooie stap gezet, zeg ik tegen de heer Knops. We hebben er met het studievoorschot voor gezorgd dat er een langere looptijd komt, waardoor de maandlasten van een studieschuld omlaag gaan. Dat geeft ruimte voor mensen die een hypotheek willen aangaan. Dat is ook geconcludeerd door de Nederlandse Vereniging van Banken en dat is heel hoopvol.

Er is echter nog een probleem, en wel dat banken zich nog steeds baseren op de volledige studieschuld. Dat is logisch, want die volledige studieschuld is leidend voor de maandlasten die iemand moet betalen, maar de banken houden geen rekening met het feit dat er bijvoorbeeld al een groot deel is afgelost. Nu heeft de aflossing van de oorspronkelijke schuld geen invloed op de hoogte van de maandlasten, maar wel op de toekomstige duur van de maandlasten. Als je al veel hebt afgelost, heb je misschien nog steeds wel € 300 per maand af te betalen, alleen hoeft je dat niet meer tien jaar lang te doen, maar nog slechts twee jaar. Daar kunnen banken

misschien toch wat meer rekening mee gaan houden. Is de Minister bereid om te bezien of de normen op dat punt kunnen worden aangepast, zodat bij de beoordeling van de studieschuld de werkelijke maandlasten en de aflossingsduur van de studieschuld beter worden meegewogen? Dan komt er meer ruimte voor mensen die hun studie afgerond hebben en nog met een schuld zitten, maar wel een goed perspectief hebben om een huis te kunnen kopen.

De **voorzitter**: Mijnheer Verhoeven, het studienekschot stond nog niet geagendeerd voor dit algemeen overleg, maar goed, u wist hem erin te fietsen.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik neem aan dat u een onafhankelijk voorzitter bent...

De **voorzitter**: O, ik zei het verkeerd: studievoorschot, pardon. Ik zei studienekschot, maar ik bedoelde studievoorschot.

De heer **Verhoeven** (D66): Het lijkt mij ook voor de Handelingen goed om te zeggen dat de voorzitter onafhankelijk is en dat de heer Knops het waarschijnlijk meer met mij eens is dan de voorzitter in zijn functie als politicus.

De **voorzitter**: U corrigeert mij terecht. Ik zei het verkeerd. Het is studievoorschot, en niet studienekschot. De Minister heeft mij gevraagd om de vergadering voor tien minuten te schorsen. Daarna gaan wij luisteren naar zijn beantwoording in eerste termijn.

De vergadering wordt van 12.02 uur tot 12.14 uur geschorst.

Minister **Blok**: Voorzitter. Ik zal antwoorden aan de hand van drie thema's, namelijk de restschulden waar veel vragen over zijn gesteld, de vragen over de manier waarop omgegaan wordt met de hypotheeknormen en een aantal vragen over diverse onderwerpen, zoals het bouwsparen en de NHI.

Allereerst de restschulden. Eigenlijk maakte iedereen de analyse dat er gelukkig weer positieve geluiden en cijfers over de koopwoningmarkt zijn. Ik vond wat de heer Monasch zei heel illustratief dat er her en der al een tekort aan hypotheekadviseurs is. Ik had dat ook gelezen. Waarschijnlijk heeft de Kamer ook in het rapport van de Nederlandsche Bank van gisteren gelezen dat DNB inmiddels een prijsstijging verwacht voor de komende jaren. Dat zijn natuurlijk slechts verwachtingen en gemiddelden. Je ziet ook nu al dat er regionaal behoorlijke verschillen zijn. Een jaar geleden hadden we deze verwachtingen waarschijnlijk nog als erg optimistisch van de hand gewezen, dus er zijn grote stappen gemaakt. De restschuldenproblematiek is nog steeds omvangrijk en knellend. Zowel de heer Van der Linde als de heer Knops vroeg hoe de omvang van die problematiek nu eigenlijk bepaald wordt. De crux zit in de vraag of je bij aflossingsvrije spaar- c.q. beleggingshypotheken de opgebouwde tegoeden meerekent. Daar is geen centrale administratie van, terwijl dat natuurlijk voor de bepaling van de financiële positie wel van belang is om zo'n tegoed mee te nemen. Het cijfer van het Centraal Bureau voor de Statistiek is dat 1,4 miljoen hypotheekleningen onder water staan. Dat is dus zonder rekening te houden met de spaartegoeden. DNB houdt rekening met de zuivere spaarhypothek. Daar hebben ze uit de bankadministratie inzicht in. In 2012 is in een ASR-onderzoek een raming gedaan van de tegoeden op beleggingshypotheken. Op grond van die raming staat in mijn brief het aantal van 950.000. Het lijkt mij overigens goed om die cijfers te blijven verstrekken. Daar horen deze kanttekeningen bij. Er is nu

eenmaal niet een heel harde administratie van met name de laatste categorie, de beleggingshypotheek, die toch heel omvangrijk is.

De heer **Knops** (CDA): De Minister zegt: het is prima dat we al die cijfers hebben. Volgens mij is het goed om zo veel mogelijk eenduidigheid te hanteren. Natuurlijk verschillen de berekeningsgrondslagen, maar is het toch niet beter om gewoon voor één bepaalde methode te kiezen? De methode van DNB lijkt mij heel reëel, omdat daarin spaartegoeden wel meetellen en beleggingstegoeden niet. De Minister telt de laatste wel mee in zijn schatting, waardoor hij onder een miljoen uitkomt. Die beleggingen zijn natuurlijk risicovol, omdat je niet exact weet hoe zich dat gaat ontwikkelen. Dat is anders dan bij sparen. Als je dus voor een wat conservatieve, degelijke schatting zou kiezen, lijkt mij de methode van DNB een goed inzicht te geven in de actuele situatie. Is de Minister het met mij eens dat het door elkaar gebruiken van al deze cijfers zonder de nuance – niet in de brief van de Minister, maar wel daarbuiten – alleen maar leidt tot verwarring en dat we behoefte hebben aan één norm?

Minister **Blok**: Ik ben het eens met de stelling dat het gebruiken van cijfers zonder nuance tot verwarring leidt. Ik zou het onverstandig vinden om niet een serieuze poging te doen, de waarde van beleggingspolissen in te schatten, want de beursindex staat niet op nul en een deel van die beleggingen zit in staatsobligaties. Daarmee zouden we ons dus weer nodeloos de put in redeneren. Ik vind het heel reëel om deze cijfers met nuance naast elkaar te laten bestaan. Het is een indrukwekkend cijfer. Dat is ook de reden waarom de Kamer en ik de vinger aan de pols blijven houden wat de ontwikkeling ervan betreft en de inzet van de extra instrumenten die we geboden hebben. Ik geloof niet dat we het probleem eenvoudiger maken door het versimpelen van de definitie.

De heer **Knops** (CDA): Beleggingen zijn beleggingen. Dat is niet iets wat altijd zijn waarde behoudt. Het is heel simpel: daar zit een risico aan vast en het risico is dat deze cijfers elk jaar behoorlijk gaan fluctueren door de component beleggingen, die de Minister wel meerekent en anderen niet. Daardoor krijg je een soort troebeling van de cijfers. Welke beleggingen worden dan meegenomen? Worden alle beleggingen meegenomen? Wordt de stand van de beleggingen elk jaar opnieuw gemeten? Er kan immers heel veel verschil in zitten. Draagt dat bij aan een eenduidig begrip van de restschuldproblematiek?

Minister **Blok**: Er is gewoon geen centrale registratie van beleggingshypotheek. Dat kan ik ook niet helpen. «Beleggingen zijn beleggingen» is grammaticaal een juiste uitspraak, maar er zit een enorm verschil tussen de categorieën die ik net noemde, staatsobligaties en aandelen. Ik zou het belachelijk vinden om ze allemaal op nul te waarderen, en dat zou je doen als je alleen maar de spaarhypotheek meeneemt. Er zit een zekere schommeling in, ja. Vandaar dat het een raming blijft, maar het is nog altijd een betere raming dan net doen alsof al die mensen helemaal niets hebben opgebouwd. Dat is gewoon niet zo.

De **voorzitter**: De Minister vervolgt zijn beantwoording.

Minister **Blok**: Het kabinet heeft natuurlijk een heel aantal maatregelen genomen om de restschuldproblematiek te kunnen aanpakken. Bij de aanscherping van de «loan to value»-regels is expliciet gezegd dat de restschuld apart in ogenschouw mag worden genomen. De rente over restschulden is tien jaar aftrekbaar. We hebben sinds 1 januari de mogelijkheid om restschulden onder voorwaarden mee te financieren onder de NHG. De heer Van der Linde wees op de schenkingsmoge-

lijkheid, waarvan inmiddels zo'n 34.000 keer gebruik is gemaakt. Er is een pakket aan maatregelen. Tegelijkertijd krijg ook ik de signalen die ik eigenlijk van alle sprekers hoor, namelijk dat er nog steeds praktische problemen zijn. Sommige problemen kan ik ter plekke oplossen, bijvoorbeeld de vraag van de heer Verhoeven of er langer afgelost mag worden dan de tienjaarstermijn. Ja, dat mag, maar de renteaftrek blijft op tien jaar staan. Wat ik doe en wil blijven doen is met banken en verzekeraars de vinger aan de pols houden over hoe er nu echt gebruik wordt gemaakt van deze regeling. Een jaar geleden hebben we hier ook een overleg gehad en toen wisten we eigenlijk niet eens welke ruimte banken boden. Door de druk die is uitgeoefend door consumentenorganisaties, door de Kamer en door mijzelf, maken de meeste banken inmiddels bekend hoe ze omgaan met de financiering van restschulden. Dan is het beeld gelukkig niet dat er helemaal niets kan, maar wel dat er eisen worden gesteld. Op zich is dat overigens juist, want de heer Verhoeven heeft gelijk als hij constateert dat de financiële crisis mede is ontstaan door het feit dat de zorgplicht in het verleden onvoldoende werd ingevuld. Het zou ook niet van een goede zorgplicht getuigen om zomaar restschulden te financieren. Dat blijft maatwerk. Ik zou de vinger aan de pols blijven houden en wil in ieder geval ook met de verzekeraars nog om de tafel zitten, omdat uit de rapportage van Vereniging Eigen Huis blijkt dat daar klaarblijkelijk een grotere terughoudendheid is dan aan de kant van de banken.

De heer **Verhoeven** (D66): De Minister stelt een terechte vraag. Welke ruimte bieden banken nu precies? Dat is natuurlijk wel heel belangrijk, want wij kunnen hier in de Kamer praten over een aantal maatregelen die we hebben vastgelegd, maar vaak blijkt de crux juist te liggen in de manier waarop banken bepaalde regelingen interpreteren of de manier waarop zij omgaan met de wettelijke ruimte die door de politiek geschapen is. De Minister zegt: langer dan tien jaar aflossen mag al. Gebeurt dat dan in alle gevallen ook al? Of verschilt dat dan weer per bank? Ik heb toch ook informatie gekregen dat het soms niet mag. Hoe zit dat dan? Volgens mij is dat het grijze gebied waar we misschien wat meer grip op moeten krijgen.

Minister **Blok**: Het ingewikkelde bij het beantwoorden van dit type vragen – ik kom er zo meteen met nog een – is dat er niet altijd een centrale administratie is en dat ik dus in overleg met banken en met verzekeraars gegevens moet zien te verzamelen. Ik herken het onmiddellijk als de heer Verhoeven zegt: heel vaak wordt er geen langere termijn dan tien jaar gegeven. Dat kan soms in het kader van de zorgplicht van de banken een verstandige beslissing zijn, maar het kan soms ook net wat te krap zijn. Ik denk dat de heer Verhoeven noch ik toe wil naar een standaardregel, naar iets wat altijd moet. Dit zijn nu precies de zaken die ik boven tafel probeer te krijgen. Het goede nieuws is: vorig jaar kenden we niet eens de criteria die banken hanteerden bij restschulden. Daarin hebben we nu een stap gezet. Ook hierover blijf ik de vinger aan de pols houden en aan de Kamer rapporteren, maar het antwoord op deze specifieke vraag heb ik nu niet paraat.

De heer **Verhoeven** (D66): Helder. Mag ik het dan iets concreter maken? Mijn gegevens zijn dat banken die langere looptijd dan tien jaar vooral niet toestaan. Dus ja, de Minister kan hier volledig naar waarheid zeggen – daar vertrouw ik ook op – dat het mogelijk is, maar de praktijk is dat het vooral niet gebeurt. Zou de minister dit concrete voorbeeld van het verschil tussen praktijk en wettelijke mogelijkheid eens willen inbrengen in zijn gesprekken? Wil hij eens vragen aan de banken of zij hem cijfers kunnen geven waaruit blijkt in hoeveel gevallen er wel langer dan tien jaar mag worden afgelost en in hoeveel gevallen niet? Dan hebben we in ieder

geval zo'n simpel cijfer eens binnen. Immers, als banken dit vooral niet doen, dan hebben heel veel mensen er niets aan dat het wel mag.

Minister **Blok**: Dat zal ik doen, bij banken en zoals gezegd ook bij verzekeraars.

De heer **Knops** (CDA): Het is goed dat de minister daar zo in zit. Ik kan mij het overleg nog herinneren van een jaar geleden, waarin we tegen de minister zeiden: het is goed als u daar met de NVB als koepel van de banken over spreekt, want de banken doen niet altijd automatisch wat wij willen. De Kamer heeft in eerdere instantie rondom het Lenteakkoord een aantal normen aangescherpt. Er was heel veel voorzichtigheid. Wij hebben nu het gevoel dat we misschien wat aan de te voorzichtige kant zaten en dat er in een aantal gevallen – denk aan zzp'ers, maar ook aan mensen met een huis dat onder water staat – iets meer ruimte is, ook in het belang van de banken zelf.

Op één specifiek punt heb ik een vraag aan de minister, namelijk de toegankelijkheid van de informatie over de rechtshulpproblematiek op de websites van banken. Ik ben eens gaan kijken. Dan moet je helemaal door zo'n website heen en dan nog heb je het idee dat je niet de informatie vindt die je als consument nodig hebt, namelijk informatie over wat het in een concrete situatie voor je betekent als je moet herfinancieren, als je zou willen oversluiten. Dan raken we ook aan het punt van de concurrentie. Daar hebben we eerder over gesproken. Mijn tweede vraag aan de minister is hoe hij dat ziet met de concurrentie. Een aantal mensen zit nu gewoon gevangen bij de eigen bank. Zeker als je huis al onder water staat kom je niet zomaar meer binnen bij een andere hypotheekverstrekker of verzekeraar.

Minister **Blok**: Op het punt van de toegankelijkheid heeft de NVB in ieder geval een poging gedaan de website te verbeteren. Er valt bij mij niet onmiddellijk een kwartje.

De heer **Knops** (CDA): Het gaat over de toegankelijkheid van de websites van banken, dus niet van de NVB als koepel, maar die van de banken zelf, dan wel de verzekeraars.

Minister **Blok**: Daar durf ik niet onmiddellijk op te reageren. Ik zal ernaar kijken.

De tweede vraag ging in feite over het gebruikmaken van maatwerk. Ik heb aan de heer Verhoeven toegezegd dat ik met een brief kom over de positie van zzp'ers op de hypotheekmarkt. Die brief krijgt hij voor de zomer. De reden dat dat even duurt, is precies de reden die ik net ook noemde: er is geen centrale registratie van zzp'ers. Banken registreren over het algemeen wel of iemand ondernemer is of in loondienst werkt. Daar hangt dan ergens een code aan in de administratie. Dat is ook echt maatwerk. We gaan dat uitzoeken.

In diezelfde brief wil ik ook ingaan op de vraag van de heer Monasch hoe er in de praktijk wordt omgegaan met de extra ruimte voor energiebesparing. Ik kan daar wel iets over zeggen. Ik breng zo veel mogelijk in beeld hoe dat maatwerk geleverd wordt, maar het blijft een beetje schrapen, ook wel binnen – daar moeten we elkaar eveneens kritisch op houden – de realisatie dat een belangrijke les van de kredietcrisis is dat je niet opeens alle remmen los moet gooien. De opbouw van particuliere schulden en ook de restschuldpromblematiek zijn een recent verschijnsel, in die zin dat nog maar heel kort geleden iedere huizenkoper in Nederland begon met een restschuld. Het was heel raar als je dat niet deed. Je kon 125% lenen en de rest stak je in de keuken of gaf je uit in de meubelzaak of wat dan ook. Dit vraagt echt om heel zorgvuldig manoeuvreren tussen

niet doorschieten, maar ook niet opeens weer onverantwoord krediet gaan verlenen.

De **voorzitter**: De tweede vraag van de heer Knops ging volgens mij vooral over concurrentie en over overstappen. De minister versmalt dat nu tot zpp'ers, maar ik had het idee dat de vraag breder was.

Minister **Blok**: Over overstappen heeft ACM een rapport geschreven. Ik ben met de NVB in overleg over de follow-up daarop. Daar krijgt de Kamer aanvullende informatie over. Ook daarin gaat het vooral om de vraag hoe een en ander in de praktijk wordt toegepast.

De heer **Knops** (CDA): Ik realiseer mij heel goed dat wij ook allerlei vragen stellen die de minister niet meteen op zijn dashboard gepresenteerd krijgt, omdat het antwoord bij de banken zit, maar ik wil toch even het beeld wegnemen dat er hier Kamerleden zouden zitten die zeggen: zet de schuiven maar open. Dat is geheel niet het geval, bij niemand. We lopen slechts aan tegen knelpunten die we met heel kleine tikjes proberen op te lossen. De uitslagen van een paar jaar geleden waren grote uitslagen, nu proberen we problemen op te lossen. Dat is in het belang van de banken, dat is in het belang van de consument en dat is ook in het belang van de hele woningmarkt, want dan komt daar weer beweging in. Ik wil de minister vooral meegeven dat hij dat moet blijven doen, ook al is de ruimte daartoe niet ongelimiteerd, dat begrijp ik heel goed.

Minister **Blok**: Ik deel de beschrijving dat het er niet om gaat de kraan open te zetten maar om te kijken waar toch wat te krampachtig wordt gereageerd.

De heer **Verhoeven** (D66): Van mijn kant een andere nuancering, want de minister zegt heel mooi dat iedereen vroeger begon met een restschuld omdat je toen veel meer mocht lenen dan de waarde van het huis. Ja, maar dat was toen een ingecalculerde restschuld, waarvan je zelf bedacht dat die oké was, terwijl het nu om restschulden gaat die deels zijn ontstaan door marktdynamiek als gevolg van de rooskleurige voorspiegelingen van vroeger. Ingecalculeerde restschulden met niet ingecalculerde restschulden vergelijken zou je kunnen beschouwen als het vergelijken van appels met peren.

Minister **Blok**: Nu maken we het de heer Knops nog ingewikkelder. In de aantallen die ik noemde, rond een miljoen, zitten beide soorten restschulden. We kunnen nu niet meer aan een restschuld zien of het iemand betreft die tussen 2000 en 2008 startte met een lening van 125% of van 100% – het laatste kwam in die tijd niet veel voor, maar voordien wel – en waarvan de waarde inmiddels is gedaald.

Dan kom ik bij de vragen die zijn gesteld rond een aantal meer technische onderdelen van hoe we omgaan met de hypotheekverstrekking.

De heer Van der Linde vroeg allereerst naar de «loan to value»-ratio (LTV), die tot 2018 met 1% per jaar wordt afgebouwd naar 100%. Het kabinet heeft daarvan duidelijk gezegd dat dit de route is en dat we bij een robuust herstel van de woningmarkt bekijken of er überhaupt nadere stappen moeten worden gezet. Die uitspraak geldt nog steeds.

De heer Knops vroeg naar het boetebeleid bij aflossingen en oversluitingen. De meeste banken hanteren 10% boetevrij aflossing. Voor de extra schenkingsmogelijkheid van maximaal € 100.000 hebben de banken eigenlijk allemaal maatwerk geleverd.

De heer **Knops** (CDA): Ik ben niet helder geweest in de vraagstelling, vrees ik.



De **voorzitter**: Dan verduidelijkt u nu even uw vraag.

De heer **Knops** (CDA): Mijn vraag ging over contracten die aflopen.

Minister **Blok**: Einde rentevaste periode.

De heer **Knops** (CDA): Precies. Er wordt nu nieuw beleid op gezet dat je bij een LTV hoger dan 70% opslag krijgt bij een nieuw contract. Het is voor die categorie moeilijk om over te stappen, zeker als je boven de 104% zit. Wat vindt de minister daarvan? Dit zet de betaalbaarheid ernstig onder druk van een categorie die toch al een probleem heeft. Is dit nu een type maatregel waarmee banken verder moeten gaan?

Minister **Blok**: Dit raakt eigenlijk de overstapproblematiek in zijn algemeenheid, want op zich vind ik het tegenover de consument zuiver om te zeggen dat diens rente bij een lager risico ook lager is. Ik vind dat we dat op zichzelf moeten toejuichen omdat het een stimulans op aflossen is. Dus dan kan ik ook niet helpen dat dat betekent dat bij een hogere schuld de rente daar ook bij past. Dat wordt natuurlijk een probleem op het moment dat iemand met de rug tegen de muur zou staan en haast willekeurig iedere rente in de maag gesplitst kan krijgen. Ik kom op het punt waarvan ik net zei dat de ACM daar ook op heeft gewezen. Daarover ben ik met de NVB in gesprek omdat die dat probleem ook wel ziet.

De heer **Knops** (CDA): Dit concrete geval betrof de Rabobank. Zo veel banken hebben we in Nederland trouwens niet. Misschien kan de minister hierop in de brief die hij toch al gaat schrijven specifiek ingaan. Dan maken we het concreet.

Minister **Blok**: Prima.

Op de vraag van de heer Monasch naar de ruimte bij energiebesparing zal ik nog exacter ingaan. De gesprekken die ik daarover voer, geven als eerste indicatie aan dat de belangstelling van consumenten voor een extra lening om die reden gewoon beperkt is, dus dat dit ook heel erg met de consumentenvraag te maken heeft. Door het Nationaal Energiebespaarfonds met goedkope leningen geven wij daar natuurlijk een duw aan. Ik hoop dat nader cijfermatig te kunnen illustreren, maar het loopt niet enorm storm, zo begrijp ik van banken.

De heer Van der Linde heeft gevraagd of een overdracht van hypotheekschuld binnen het huwelijk zou betekenen dat voor het overgedragen deel de annuïtaire aflossingsplicht geldt. Dat is niet zo, althans niet wettelijk. Mogelijk is de heer Van der Linde een bank tegengekomen die dit toch bedingt, maar dat is geen wettelijke verplichting.

De heer Monasch heeft gevraagd of de brief over het eigenwoningforfait niet te rooskleurig is. Er zijn drie scenario's geschetst, uitgaande van een inflatie van 2%, waarvan je kunt zeggen dat die gezien de raming van de Nederlandsche Bank van gisteren somber is. Daarnaast zijn drie mogelijke huurverhogingen geschetst, waarvan de middelste eigenlijk overeenkomt met de feitelijke huurverhoging van vorig jaar, bovenop de inflatie. Feitelijk was die vorig jaar 1,4%, terwijl de middelste rekent met een huurverhoging van 1,5%. Hoe is het dan mogelijk dat deze brief beperkte invloeden op het eigen woningforfait laat zien, terwijl de heer Monasch, als ik het goed heb begrepen, zei dat dat voor de verkeerde helft was? Ik denk dat die helft extra geld was van het eigenwoningforfait. Zo herinner ik mij het. Het ging naar ik meen om 200 miljoen, waarvan 100 miljoen uit de huur kwam. Dit zijn percentages van het eigenwoningforfait, dus gaat het om een andere helft, om het zo maar te zeggen. Het middelste scenario is in feite een kopietje van wat er het afgelopen jaar gebeurde.



Vorig jaar speelden meer factoren een rol, zoals de afronding die ongunstig uitviel. De andere scenario's liggen daaronder en daarboven.

De heer **Monasch** (PvdA): We hoeven dit niet vandaag op te lossen, maar dit zijn wel belangrijke gegevens voor de begroting. Als ik het mij goed kan herinneren, krijgen wij over een maand van het CBS te horen wat de nieuwe index zal zijn voor volgend jaar. Dan is de huurverhoging per 1 juli overal doorgevoerd, dus dan weten wij iets exacter waar we aan toe zijn. Waarom gebruik ik het woord «rooskleurig»? Omdat er vorig jaar nog veel corporaties waren die de inkomensafhankelijke huurverhoging niet hebben doorgevoerd omdat systemen niet waren aangepast of omdat men niet wilde. Nu hoor je toch veel meer geluiden dat er meer is doorgevoerd. Aan de andere kant zijn er corporaties die eerst op hun bedrijfslasten gaan bezuinigen. Dat houdt een keer op, dus dan ga je naar andere bronnen zoeken. Vandaar dat ik toch wel wat te veel rooskleurigheid in deze berekeningen zie. Om huizenbezitters niet te verrassen, lijkt het mij goed, ook voor de Kamer, dat wij, zodra in juli bekend wordt wat de nieuwe index is waarmee er wordt gerekend, in het najaar toch te zien krijgen wat de percentages worden, maar ook wat de bedragen zijn. Bij 0,75% is het maar net hoe het kwartje valt. Als het 0,76% wordt, scheelt dat 200 miljoen eigenwoningforfait, als het 0,74% wordt, wordt die 200 miljoen niet doorgevoerd. Ik denk dat het gewoon goed is om bij de begroting inzichtelijk te krijgen wat de percentages worden, geëxtrapoleerd op basis van de situatie in juli 2014, en wat de bedragen zijn die daarbij horen. Dan kan de Kamer al bekijken of er nog wat zou moeten worden bijgestuurd of niet.

Minister **Blok**: Als de corporaties en andere verhuurders dit jaar wat meer gebruik zouden maken van de inkomensafhankelijke mogelijkheid, dan zou je in scenario 3 terecht komen. Als iedereen volledig gebruik zou maken van de inkomensafhankelijke mogelijkheid, kom je namelijk gemiddeld op ongeveer 2% uit, dus scenario 3 zit daar net iets onder. Het eigenwoningforfait kan voor het huurdeel bij de begroting worden beoordeeld. Ik moet even checken of dat voor het ozb-deel ook het geval is, want ik meen dat de andere component niet op tijd beschikbaar is. Daar kom ik nog op terug, misschien lukt dat nog in tweede termijn. Dan vroeg de heer Verhoeven naar het meenemen van de studieschuld bij de berekening van de leencapaciteit onder het bestaande stelsel van studiefinanciering, naar ik aanneem, want voor de toekomst moeten er nieuwe sommetjes komen. Er mag rekening worden gehouden met extra aflossingen. In dat geval kun je die 0,75% over het bedrag na extra aflossing toepassen. Doelde de heer Verhoeven nu ook nog op een andere situatie? Dat was mij niet helemaal duidelijk.

De heer **Verhoeven** (D66): Stel dat je een schuld hebt van € 15.000, dan zegt de bank op basis daarvan dat je een bepaalde maandlast hebt, waarmee de bank rekening houdt bij het al dan niet verstrekken van een hypotheek. Die wordt dus verstrekt op basis van de combinatie van je inkomensgegevens en je maandelijkse uitgavenplicht. Dan kun je zeggen dat die restschuld een bepaalde maandlast oplevert, maar dat daarbij geen rekening wordt gehouden met het feit dat als twee derde van die restschuld is afgelost, de looptijd veel korter is dan wanneer je nog helemaal niets hebt afgelost. Daarmee houden banken nu gewoon geen rekening. Dus het maakt niet uit of je € 15.000 studieschuld had en daarvan al € 10.000 hebt afgelost, of dat je € 15.000 studieschuld hebt en daarvan nog € 0 hebt afgelost. Dat maakt voor de banken niets uit. Ik vind dat raar. Daar ging mijn vraag over.

Minister **Blok**: Dat gaat over de situatie van reguliere aflossing, want als er in een keer extra is afgelost, kan het bedrag wel worden verminderd. Bij

reguliere aflossing ontstaat natuurlijk extra leefruimte op het moment dat er is afgelost, want tot die tijd moet je blijven aflossen. Anders zou je steeds de looptijd gaan verlengen. Dus er ontstaat leenruimte op het moment van aflossing. Ik zie technisch eigenlijk geen tussenweg.

De heer **Verhoeven** (D66): Volgens mij is die er wel, want als je een studieschuld hebt, dan spreek je een maandelijkse aflossing af onder de systematiek die geldt voor een studieschuld, namelijk dat je tot een bepaald jaartal gewoon elke maand dat bedrag moet aflossen. Als dat helemaal aan het begin van de lening is, moet je het misschien in vijftien jaar aflossen; als dat helemaal aan het eind van de lening is, of als je al een deel van de lening hebt afgelost, heb je een veel minder lange looptijd. Daar kijkt de bank niet naar; die kijkt alleen maar naar de oorspronkelijke omvang van de schuld en niet naar de nog af te betalen periode daarvan. Daar zou je wat mij betreft toch beter naar kunnen kijken. Dat is gewoon een kwestie van maatwerk leveren. Dat gebeurt vaak niet.

Minister **Blok**: Je mag sowieso sinds de aanpassing van de regeling hypothecair krediet van vorig jaar januari rekening houden met de toekomstige inkomensontwikkeling. Het feit dat de aflossing van een studieschuld over twee of drie jaar afloopt, lijkt mij een zo zekere inkomensontwikkeling dat je binnen die wettelijke mogelijkheid daarmee sowieso rekening kunt houden. Bij echt heel lange looptijden ben je wel ver vooruit aan het kijken.

De heer **Verhoeven** (D66): Dan komen we op een vergelijkbaar punt als zojuist, met de tienjaarstermijn die je verlengt. Ook hiervoor geldt dat de minister volledig terecht zegt dat het al mag, maar dat een lokale bankmedewerker – om maar even te schetsen hoe het gaat in de praktijk – gewoon kan zeggen: ik doe dit niet. Daar heeft de consument uiteindelijk niets aan, want de minister kan wel veel ruimte bieden aan banken om de consument te helpen, maar banken die die ruimte uiteindelijk niet gebruiken om de consument te helpen, zijn gewoon waardeloos voor die consument. Daarom vraag ik de minister om in het gesprek met de verzekeraars en de banken ook dit punt mee te nemen. Dan heeft hij de mogelijkheid om op verzoek van de Kamer twee concrete mogelijkheden die hij heeft geboden te toetsen aan de mate waarin ze in de praktijk ook daadwerkelijk worden ingezet. Dat zou ik heel prettig vinden, want anders komen we geen stap verder.

Minister **Blok**: Ja, dat zal ik op deze manier doen. Het waren overigens met name de banken die vroegen om de mogelijkheid om toekomstig inkomen mee te nemen. Het concrete voorbeeld dat over twee of drie jaar de lening is afgelost, leg ik ook op tafel in dat gesprek.

De heren Monasch en Van der Linde vroegen wanneer de Kamer het rapport over de Nationale Hypotheekinstelling kan verwachten. De heer Van Rutte is heel ver en wij voeren op dit moment een gesprek met de Europese Unie over dat deel waar de Europese Unie over gaat, namelijk de gevolgen voor de eerlijke markttoegang. Ik hoop daar snel uit te zijn, want dit is eigenlijk het openliggende onderwerp. Die gesprekken verlopen constructief, maar ik wil die helderheid ook hebben voordat ik met een rapport bij de Kamer kom, want dat wordt een go- of no-go-beslissing. Dan heeft de Kamer ook recht op de juiste informatie daarover. Dus so far, so good, maar dit is nog wel een belangrijk onderdeel.

De heren Van der Linde en Knops vroegen wat ik van bouwsparen vind. Dat wil ik graag nog een keer vertellen, maar dat heb ik al verteld op het moment dat ik toezegde er toch een onderzoek naar te doen. Ik heb toen aangegeven dat ik er niet zo enthousiast over ben, althans, als dit een door de overheid aangeboden mogelijkheid is. Van mijn eerste hypotheek

vertel ik altijd dat die drie keer mijn inkomen was, dat ik die in 30 jaar moest aflossen en dat ik toen ook eerst een spaarrekeningetje bij een bank kon sluiten zonder dat ik afsluitprovisie of zo hoefde te betalen. Dus dat product kan ook zonder overheidsingrijpen. Ook met het onderzoek dat de Kamer heeft gekregen, wat ik op zich een interessant overzicht vind van de manier waarop andere landen hiermee omgaan, kom ik tot dezelfde conclusie die ik eerder met de Kamer heb gedeeld, namelijk dat het introduceren van bouwsparen betekent dat je nog meer besparingen gaat uitlokken, althans, als je dat stimuleert. Terwijl het een van de eigenaardigheden van de Nederlandse economie is dat er zo veel beklemd vermogen is, zoals een econoom dat noemt. Er wordt relatief heel veel in pensioenfondsen gestort, waarvan wij proberen het op een verantwoorde manier ook in de Nederlandse samenleving actief te maken. Zolang het mogelijk was, waren er heel veel spaar- en beleggingshypotheken. Dus dat beklemd vermogen is nu niet iets wat ik zou willen stimuleren. Daarnaast kennen we in Nederland het goed werkende systeem van de Nationale Hypotheek Garantie, dus is er voor het functioneren van de woningmarkt ook geen dringende aanleiding. Ik was daarom al niet overtuigd van de noodzaak en ook na lezing van dit rapport ben ik niet overtuigd.

De heer **Knops** (CDA): Ik ga ervan uit dat we hierover nog uitgebreid komen te spreken, maar wat de stelligheid van de minister betreft dat beklemd vermogen geen bijdrage zou leveren, wijs ik erop dat dat ook vermogen is. Dat is ook de aflossing van schuld, die ook bijdraagt aan bezitsvorming. Dus vanwaar die terughoudendheid van de minister op dit punt? Met andere woorden, wat is het verschil tussen bestaande hypotheek die worden afgelost en het bouwsparen, dat uiteindelijk ook leidt tot aflossing?

Minister **Blok**: Bouwsparen leidt tot het opbouwen van vermogen voordat je een huis koopt. Ik meende de heer Knops goed verstaan te hebben dat we juist moeten zorgen dat er opnieuw beweging komt in de huizenmarkt. Eerst sparen en dan kopen leidt tot een vertraging daarin. Dus voor de huidige situatie op de Nederlandse huizenmarkt zie ik hier geen voordeel in. Overigens, ook binnen de vermogensrendementsheffing kunnen mensen per persoon ruim € 20.000 belastingvrij sparen, dus als zij kiezen voor eerst sparen, worden zij daarbij niet gehinderd door de fiscus. Dus ik zie gewoon geen voordelen. Dat heb ik ook eerder aangegeven. In dit rapport zie ik eerlijk gezegd een bevestiging van mijn oordeel daarover.

De heer **Knops** (CDA): De minister is daar helder in. Tegelijkertijd zou hij ook kunnen redeneren dat dit voor een aantal mensen interessant is, al zal het dat nooit voor de hele doelgroep zijn. Als dit een nieuwe loot is aan de stam op de huizenmarkt die er echt toe kan bijdragen dat die markt uiteindelijk toegankelijker wordt voor meer mensen, dan zou de minister daar toch niet tegen kunnen zijn? Laat duizend bloemen bloeien, zou ik zeggen.

Minister **Blok**: Mijn vraag zou zijn welk probleem hiermee wordt opgelost.

De **voorzitter**: Dan stel ik voor dat we daar de tweede termijn voor gebruiken.

Minister **Blok**: Ik laat mij graag overtuigen. Vandaar dat ik dit onderzoek heb laten doen, maar ik zie in dat onderzoek geen enkele aanleiding om iets anders te vinden dan ik toen vond. Ik ga graag in discussie met de heer Knops. Maar dan helpt het ook als ik iemand overtuigend de voordelen hoor noemen. Die mis ik een beetje.

De heer Verhoeven vroeg naar de mogelijkheid om pensioengeld op individueel niveau in te zetten, bijvoorbeeld voor het aflossen van restschulden. Dat was naar ik meen ook het verzoek van met name de SGP in het kader van het begrotingsakkoord. Daar wordt hard aan gewerkt. Het is woest ingewikkeld, dus dat wordt waarschijnlijk na het reces. Collega Klijsma is daarmee bezig, vanwege haar verantwoordelijkheid voor de pensioenen.

De heer Van der Linde vroeg ten slotte nog naar de pacht en in het bijzonder de erfpacht die wordt uitgegeven door het RVOB. Het Rijk is om historische redenen bezitter van veel landbouwgrond en in mindere mate ook van grond waar woningen op staan, met name recreatiewoningen, bijvoorbeeld op de Waddeneilanden. In feite is dat natuurlijk gemeenschapsgeld, dus her en der verkopen wij die grond waar die mogelijkheid zich voordoet. Dan is de standaard praktijk dat de koper zegt dat het een beetje te duur is. Van een minister, als hoeder van belastinggeld, mag u verwachten dat hij dat ook niet onder de marktprijs gaat verkopen – het geld brandt niet in de zak – en dat we ons houden aan de wettelijke regelingen voor pachtbescherming. Kortom, ik ben niet krampachtig tegen verkopen, wat je in een aantal gemeenten nog wel eens ziet. Dat is hun beleid, maar ik voel er niet voor om gemeenschapsbezit onder de prijs te gaan verkopen. Waarom zouden wij dat doen?

Hiermee hoop ik de vragen in eerste termijn te hebben beantwoord.

De **voorzitter**: Ik kijk even of er nog overgebleven vragen zijn.

Minister **Blok**: Ja, de vraag over de huren van de heer Monasch.

De heer **Monasch** (PvdA): Dat was er een. Een andere vraag was hoe de minister aankijkt tegen de analyse van de Nederlandsche Bank dat er sprake is van grote kwetsbaarheid voor het Nederlandse financiële stelsel met de hoge hypotheekschuld die wij nog steeds hebben.

Minister **Blok**: De vraag over de huren ging over de situatie dat een huurder door werkloosheid of tegenslag een forse achteruitgang in inkomen heeft en dat de verhuurder dan de huur zou willen verlagen. Voor dat verlagen is er geen wetswijziging nodig. Die zou nodig zijn om de huur naar het oude niveau op te trekken in een hoger tempo dan wij mogelijk hebben gemaakt met de inkomensafhankelijke huurverhoging. Ik ga nog met de Kamer in debat over de huursombenadering bij de wetswijziging. Het lijkt mij zuiver dat wij dit daarin meenemen, want anders krijgen wij allemaal losse wetswijzigingen rond hetzelfde onderwerp. De beperking zit hem in de huurverhogingsmogelijkheid. Wat de vraag over de Nederlandsche Bank en de financiële kwetsbaarheid betreft, dat is natuurlijk de reden waarom het kabinet de maatregel heeft genomen rond het verlagen van de loan to value, het weer aflossen op nieuwe hypotheekleningen. Ik heb zelf de overtuiging, die ik ook teruglees in de rapportages van de Nederlandsche Bank en de Europese Commissie, dat er waardering is voor de ingezette lijn en dat er ook steeds wordt gewezen op het feit dat er een broos herstel is op de huizenmarkt. De leden zeiden ook allemaal: laten wij nu rust creëren. In de rapportage van de Nederlandsche Bank lees ik nu geen aanleiding om daar extra maatregelen op te stapelen, maar in die maatwerkgevallen waar wij het net over hadden, en waarover wij niet in karikaturen moeten vervallen, zoek ik wel iedere keer het midden bij de druk die er is om te verruimen. Ik spreek ook wel eens voor een zaal hypotheekverstrekking. Soms is die druk reëel, dan moeten wij daar ook niet krampachtig over doen. Ik heb ook verruiming geboden in de afgelopen tijd, maar aan de andere kant moeten wij niet in de val trappen dat wij de kredietcrisis herhalen.

De **voorzitter**: Is er behoefte aan een tweede termijn? Dat is het geval.

De heer **Van der Linde** (VVD): Voorzitter. Ik heb twee maanden geleden een huis gekocht. Alles wijst erop dat ik die eindelijk op de bodem heb gekocht. Daarvoor dank aan alles en iedereen!

Als wij het hebben over financiële stabiliteit naar aanleiding van de antwoorden van de minister: DNB constateert dat hoe dan ook via de NHG de Staat het grootste risico draagt op hypotheekleningen die onder water staan. Nu zijn de normen voor de NHG aangescherpt. Verwacht de minister dan ook dat een verdere aanscherping nodig is? Ik vraag dat ook met het oog op de discussie die wij nog zullen krijgen over de NHI.

De heer **Knops** (CDA): Voorzitter. Ik had in eerste termijn nog een vraag gesteld over de BKR-noteringen, ook in het kader van maatwerk. Volgens mij is dat ook een mooi voorbeeld waaraan de minister, wellicht op basis van de ministeriële regeling hypothecair krediet, iets zou kunnen doen aan de starheid die hiermee gepaard gaat. Het gaat dan om vijf jaar niks meer kunnen, terwijl iemand misschien heel dynamisch is, inspeelt op nieuwe economische kansen en weer een inkomen verwerft, maar niet op de woningmarkt terecht kan. Misschien wil de minister die vraag nog beantwoorden.

Ik ga toch nog even in op de toegankelijkheid van de woningmarkt, waarover iedereen het eens is. Dynamiek en economische groei zou hartstikke mooi zijn, net als een iets ruimere inflatie, waarmee de problemen wat sneller zouden kunnen worden opgelost, ook de restschuldproblematiek. Uiteindelijk gaat het ook om de toegankelijkheid. Ik vraag de minister om een reactie op het feit dat het Nibud de LTI bepaalt, het bedrag dat iemand mag lenen ten opzichte van zijn inkomen. Ook de cijfers over 2013 en 2014 laten zien dat mensen bijna door de bank genomen 10% minder kunnen lenen dan een jaar geleden, omdat het Nibud die norm heeft bepaald en uitgaat van 5% rekeningrente, terwijl die rente op de lange termijn veel lager is op dit moment. Is dit niet een voorbeeld waarvan we ons moeten afvragen of we nu niet te veel de klepel de andere kant op laten slaan? Daardoor ontzeggen we heel veel mensen de toegang tot de woningmarkt, dan wel de toegang tot een ruimere woning die ze op zichzelf ook prima zouden kunnen betalen. Ik vraag de minister om specifiek nog op dat punt in te gaan.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Dank voor de beantwoording in eerste termijn.

Ik denk dat we waakzaam moeten zijn voor de berichten over de grote omvang van de hypotheekschuld in Nederland. Tegelijkertijd is er ook weer het heuglijke bericht dat voor het eerst in de naoorlogse geschiedenis de hypotheekschuld in omvang is afgenomen. Dat is precies de kant die we op moeten.

De minister gaf al aan dat er in dat verband 34.000 gevallen zijn die gebruik hebben gemaakt van de schenkingsmogelijkheid. Heeft de minister iets meer inzicht in die cijfers? Zijn die schenkingen gebruikt voor een aanschaf of juist om schulden af te lossen en wat was in die 34.000 gevallen het gemiddelde bedrag? Men mag schenken tot een ton. Dit zou buitengewoon nuttige informatie zijn om het succes van deze regeling verder te kunnen analyseren.

Ik gaf ook aan dat wij over de financiering van de restschuld een voorstel van SVN krijgen om te kijken of je die schuld eventueel apart zou kunnen financieren, dus los van het nieuwe huis. Nogmaals, ik neem daarin geen positie in maar ik denk wel dat het goed is om daarbij, gelet op de problematiek die volgens mij alle partijen hier delen, te bekijken of er eventueel nog alternatieven zijn die wij nu niet zien, zonder dat wij mensen weer op schulden jagen of de overheid tot te veel aftrek brengen. Het lijkt mij prima om de mogelijkheid van een tijdelijke huurverlaging waarna men teruggaat naar het oude niveau dan te bekijken. Dat punt lag er al een tijdje, maar als de minister toezegt dat dit, als de Kamer daarvoor

in meerderheid voelt, wordt betrokken bij een wetswijziging rond de huursombenadering, dan lijkt het me wel zo efficiënt om dat rond dat moment te doen.

De heer **Verhoeven** (D66): Voorzitter. Dank aan de minister voor de beantwoording.

Ik heb één antwoord gemist, over consumptief krediet en de concurrentiepositie die beperkt is, waardoor banken vrij makkelijk de voorwaarden hiervoor kunnen oprekken en daarmee de klant nog wat meer rente kunnen laten betalen.

Volgens mij is dit AO samen te vatten onder twee noemers. Aan de ene kant zegt de minister bij alle punten steeds dat er geen centrale administratie is en dat het lastig is om eenduidige cijfers ergens vandaan te halen, die hij bij de verschillende spelers zelf moet zien los te trekken. Aan de andere kant is er een groot verschil tussen de wettelijke speelruimte en de praktijksituatie op basis van die speelruimte. Beide aspecten leiden tot een grijs gebied waar je dan mee te maken hebt. Ik ben blij dat de minister in ieder geval over de langere looptijd mogelijkheden en het rekening houden met een deels afgeloste studieschuld concreet aan de banken en de verzekeraars gaat vragen waarom zij daarvan wel of niet gebruikmaken en in welke mate. Ik vind dat twee belangrijke punten, waarvan ik graag een indicatie krijg. Dank aan de minister dat hij dit navraagt.

Hij mag wat mij betreft best een beetje streng zijn. De corporatiesector, maar ook de bankensector, zeggen vaak in gesprekken dat ze eigenlijk alles goed doen, terwijl is gebleken dat dat lang niet altijd het geval geweest is. Er is dan ook echt geen enkele reden om aan te nemen dat ze nu wel alles goed doen. Dan kan een beetje druk van de minister die met die partijen praat geen kwaad.

Ik ben ook benieuwd naar de brief van de minister over de belangrijke categorie van de zzp'ers, dus als wij die twee antwoorden krijgen, denk ik dat wij in ieder geval weer wat meer licht op de zaak hebben gekregen. Tot slot nog één nieuwe vraag. Er is een Europese richtlijn aangenomen over het maximeren van de boeterente bij vervroegd aflossen, dan wel oversluiten, naar het niveau van de kosten die de bank zelf maakt. Wanneer gaat de implementatie daarvan plaatsvinden? Dat is toch een belangrijk punt: een Europese richtlijn die de mensen helpt en ze weer in een betere positie brengt, naast het feit dat Nederland dit op een goede manier behandelt om het draagvlak voor Europa weer wat verder te vergroten. Dat leek mij een mooie vraag, ook passend bij mijn partij.

Minister **Blok**: Voorzitter. Allereerst prijs ik natuurlijk het marktinzicht van de heer Van der Linde, die zijn huis op de bodem heeft gekocht. Maar hij had natuurlijk voorkennis, want hij was op de hoogte van het degelijke beleid dat zou worden gevoerd.

De heer Van der Linde vroeg of in het kader van de oprichting van de NHI gekeken wordt naar een verdere aanscherping van de NHG. De NHG is aangescherpt in de vorm van een verlaging, weliswaar geleidelijk, in de komende jaren naar de gemiddelde woningprijs, op het niveau waarop die in het verleden ook stond. Ik heb op dit moment geen reden om aanvullende maatregelen te nemen. De NHG speelt ook weer een belangrijke rol in de toegankelijkheid van de woningmarkt.

De heer Knops had inderdaad in de eerste termijn gevraagd naar de gevolgen van een BKR-melding. Het is niet zo dat er een wettelijk verbod is om hypotheek te verstrekken als er een BKR-melding is, maar zo'n melding betekent wel dat er sprake is geweest van achterstanden of wanbetaling. Dus het is wel relevante informatie. Ik kan als wetgever dan ook moeilijk een norm gaan stellen hoe daarmee moet worden omgegaan. Een BKR-notering draag je niet levenslang met je mee, dus in die zin is er clementie, en terecht. Maar ik zie eigenlijk geen handvatten om tussentijds iets te doen. Dit is nu typisch maatwerk. Het betreft hier



een afweging van de kredietverstrekker wat nu de reden was voor die achterstand of die wanbetaling en of er inmiddels weer krediet kan worden verstrekt.

De heer **Knops** (CDA): Ik snap de minister. Het is lastig. Ik kan hem de casus buiten dit overleg wel aanreiken. Het gaat er ook om wat wij hiervan kunnen leren. Hoor ik de minister nu zeggen dat maatwerk wat hem betreft geen probleem is als er wel gewoon hypotheek worden verstrekt en dat er op basis van de individuele situatie gekeken wordt of dat wel of niet verantwoord is?

Minister **Blok**: Ja, er wordt in individuele gevallen gekeken, dat is het karakter van de BKR. Vandaar dat ik het ook lastig vind om daarover in mijn rol als minister iets algemeen te zeggen.

De heer Knops vroeg ook naar de Nibudnormen voor loan to income en naar de aanscherping van vorig jaar op dit jaar. Het Nibud maakt op basis van de koopkrachtcijfers een berekening van de leencapaciteit. De koopkrachtcijfers over dit jaar waren nu eenmaal gemiddeld niet zo fraai. Bij de rente gaat het om de periode waarin die wordt vastgezet. Bij korte renteperiodes wordt een veiligheidsmarge gehanteerd, bij periodes langer dan tien jaar wordt de reële rente gehanteerd. Dat vind ik uit het oogpunt van zorgvuldig omgaan met je klant niet gek, want als je de rente inderdaad voor tien jaar of langer vastzet, is het risico dat je daarna bij een gestegen rente nog kunt betalen overzichtelijk, omdat er in de tussentijd ongetwijfeld sprake zal zijn van inflatie en loonstijging over zo'n langere periode. Als je kiest voor een lage rente, dan neem je gewoon een groter risico. Dan vind ik het niet zo gek dat een kredietverstrekker om die reden voor het berekenen van de leencapaciteit een beetje aan de voorzichtige kant rekent, want historisch gezien is de huidige rente laag.

De heer **Knops** (CDA): Het feit blijft dat een inkomenscategorie van € 20.000 tot € 60.000 door de bank genomen 10% minder kan lenen dan het jaar ervoor. Dat zijn geen kleine slagen. Dit lijkt een beetje op meedeinen op de conjunctuur, terwijl het volgens mij er juist om zou moeten gaan dat we met kleine tikjes bijstellen. Dat is ook de les van de commissie Huizenprijzen geweest, om niet telkens rigoureuus in te grijpen. Ik vind 10% in één jaar heel veel.

Minister **Blok**: Volgens mij waren het twee tegengestelde effecten. Op grond van de Nibudnormen, gewoon gebaseerd op een koopkrachtberekening, is er een verkrapping van de leenmogelijkheid. Daar staat tegenover dat er door de gedaalde rente in de praktijk over het algemeen evenveel kan worden geleend. Daarbij is dan wel van belang of je kiest voor een lange of een korte renteperiode. Nogmaals, dat vind ik echt een verantwoorde benadering. Laten we hier overigens hoop ontlenen aan de verwachtingen over de ontwikkeling van de koopkracht in de komende jaren, waarover de Nederlandsche Bank gisteren ook weer wat positiever was.

De heer Monasch vroeg of het mogelijk is om al bij de begroting een inschatting te maken van de totale ontwikkeling van het eigenwoningforfait. Het bleek inderdaad zo te zijn als ik in eerste instantie inschatte. De woz-ontwikkeling is pas na de begrotingsdatum bekend. Dat is de reden waarom het niet op dat moment lukt die inschatting te maken.

De heer Monasch vroeg ook of ik een nadere uitsplitsing kan geven ...

De heer **Monasch** (PvdA): Kunnen wij dan in ieder geval wel geïnformeerd worden wat de huurindex zal zijn waarmee gerekend wordt, zodat wij niet weer met kerst overvallen worden door allerlei journalisten die opeens twee dagen voor oud en nieuw een brief ontvangen? Wij willen dit jaar wel tijdig die berekening krijgen, want zo ging het vorig jaar en dat



vond niemand prettig. Ook al is het na de begroting, wij willen wel tijdig te horen krijgen hoe die ontwikkeling zal zijn.

Minister **Blok**: De huurindex kan ik de Kamer inderdaad verstrekken zodra die bekend is. Dat zal ik doen. De Staatssecretaris heeft ook al beloofd dat hij bij de behandeling van het Belastingplan op dit probleem zal ingaan. De heer Monasch vroeg of ik nog verder kan uitsplitsen waarvoor de 34.000 gevallen de schenkingsmogelijkheid hebben gebruikt, voor aflossing of aankoop. Op dit moment heb ik die gegevens niet. Ik moet echt bij de Belastingdienst, die al veel geplaagd is, nagaan of die informatie te leveren is.

Dan de suggestie, mede van de SVN, om ...

De heer **Monasch** (PvdA): De vraag was wat het totaalbedrag is van die 34.000 gevallen.

Minister **Blok**: Die informatie heb ik niet paraat. Zodra ik die paraat heb, zal ik die de Kamer toesturen.

De heer **Monasch** (PvdA): Dat lijkt me namelijk niet zo ingewikkeld. Ik kan me voorstellen dat de uitsplitsing waar het voor gebruikt is wat ingewikkelder is.

Minister **Blok**: Vandaar dat ik daarvan ook zeg dat ik die gegevens zodra ik die heb de Kamer zal toesturen.

Dan de suggestie van de SVN om restschulden apart te financieren. Ik zie niet onmiddellijk een voordeel, want de crux in het financieren van restschulden is dat je die tegen dezelfde rente wilt kunnen financieren als de rente op basis waarvan de hypotheek is verstrekt, want anders zit je met een duurdere lening. Die mogelijkheid haal je er juist uit door dit apart te financieren, dus ik zie het voordeel niet. Ook hiervoor geldt dat ik daar graag naar wil kijken als er een concreet voorstel is dat geen belastinggeld kost, maar in eerste instantie zie ik het niet.

Op de tijdelijke huurverlaging kom ik terug.

De heer Verhoeven vroeg naar drie onderdelen waar ik op terug zal komen in de brief over maatwerk in hypotheek, het consumptief krediet, de studieschuld en de positie van zzp'ers.

Over de EU-richtlijn stelde de heer Verhoeven een goede vraag. Ik heb dat niet onmiddellijk paraat, dus daar zal ik voor zorgen.

De heer **Verhoeven** (D66): De minister is ook een zeer pro-Europese minister die daar eens naar zou kunnen kijken. Ik heb drie dingen gevraagd waarop de minister terugkomt, namelijk een langere looptijd-mogelijkheid, het meewegen van de al afgeloste studieschuld en de positie van zzp'ers. Op mijn vraag over het consumptief krediet in dit AO zou ik graag antwoord krijgen over de stand van zaken met betrekking tot de wijze waarop banken daarmee omgaan, omdat het voor de consument bijna niet mogelijk is om naar een andere bank te stappen die een aantrekkelijker lening zou geven, waardoor die consumptieve kredieten, die op zich terecht consumptief zijn omdat er geen onderpand is, wel heel zware voorwaarden kennen voor het renteniveau. Die vraag heb ik gesteld in dit AO. Als de minister dat antwoord niet kan geven, dan mag hij daar natuurlijk later op terugkomen, maar misschien kan hij er nu iets over zeggen.

Minister **Blok**: De situatie van het consumptief krediet ontstaat wanneer een restschuld niet kan worden meegefinancierd met of zonder NHG maar wel met de rente van hypothecair krediet. Daarom hangt die samen met

de vraag waarop ik zou terugkomen, in welke mate banken nu gebruikmaken van die wettelijke ruimte. Vandaar dat ik ze even op één hoop veeg.

De **voorzitter**: Ik dank de minister voor Wonen en Rijksdienst ...

Minister **Blok**: ... en Bouwen!

De **voorzitter**: Ik neem even de toezeggingen door die de minister heeft gedaan. Als de leden en de minister even meeluisteren of wij alles hebben genoteerd, dan kunnen wij tot een afronding komen.

- de Kamer ontvangt voor deze zomer een brief over de positie van zzp'ers op de hypotheekmarkt. Hierin wordt ook meegenomen hoe wordt omgegaan met de extra ruimte voor energiebesparing en hoe het precies zit met de aflossing van de studieschuld door banken.

Minister **Blok**: Het laatste is weer een kwestie van opvragen. Ik weet niet zeker of ik dit voor de zomer helder heb, maar ik kom erop terug.

De **voorzitter**:

- de Kamer ontvangt informatie hoe in de praktijk omgegaan wordt met overstappen naar andere hypotheekverstrekkers;
- de Kamer wordt na het reces geïnformeerd over de mogelijkheden voor inzet van pensioengelden voor de aflossing van restschulden van de lopende hypotheek.

Minister **Blok**: Dat is vanwege Staatssecretaris Klijnsma.

De **voorzitter**: SZW, dat staat hier ook genoteerd. Dan volgt er nog informatie over schenkingen. Alleen hebben wij daaraan geen termijn verbonden.

Minister **Blok**: Ik zal bij de Belastingdienst navragen of het mogelijk is om het totaalbedrag te vermelden en eventueel ook een uitsplitsing of het voor aflossing of voor aankoop is gebruikt.

De **voorzitter**: Ontvangt de Kamer die informatie voor of na de zomer?

Minister **Blok**: De navraag is voor de zomer, maar waarschijnlijk kan ik sneller het bedrag leveren dan een uitsplitsing.

De **voorzitter**: Prima, dan noteren wij dat.

Ten slotte komt er nog een reactie op de implementatie van de EU-richtlijnen over maximale boeterente.

De heer **Knops** (CDA): Bij het punt van oversluiten dat u zojuist noemde zat ook het punt van de boete bij verlenging op het moment dat je onder water staat.

Minister **Blok**: De extra renteopslag.

De heer **Knops** (CDA): Ik heb daarbij een concrete casus genoemd, dus ik neem aan dat die daarbij wordt meegenomen.

De **voorzitter**: Dat wordt meegenomen in een reactie, daar hebt u gelijk in.

Zijn er nog toezeggingen die ik ben vergeten? Dat is niet het geval. Dan dank ik u allen voor uw aanwezigheid.

Sluiting 13.15 uur.