

AH 3523

2021Z11404

Antwoord van minister Ollongren (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 8 juli 2021)

Vraag 1

Is het waar dat ondanks het feit dat de verplichte kennis- en ervaringstoets voor het verhogen van een hypotheek zonder advies voor het verduurzamen van woningen sinds 1 april is vervallen er in de praktijk nog weinig aanbieders gebruik maken van deze mogelijkheid? Wat is daar volgens u de oorzaak van?

Antwoord vraag 1

Het klopt dat in de praktijk nog weinig kredietaanbieders de mogelijkheid bieden aan consumenten om zonder advies een aanvullende hypotheek af te sluiten voor de financiering van verduurzamingsmaatregelen zonder dat een kennis- en ervaringstoets hoeft te worden afgelegd. Echter de kennis- en ervaringstoets is pas per 1 april jl. geschrapt dus ik kan me voorstellen dat kredietaanbieders hierover nog een beslissing moeten nemen. Bovendien vergt het aanpassen van systemen ook de nodige tijd.

Vraag 2

Deelt u de mening dat bewoners die zelf in actie komen om hun woning te verduurzamen daarbij zoveel mogelijk ondersteund moeten worden en dat (financiële) belemmeringen moeten worden weggenomen?

Antwoord vraag 2

Ja.

Vraag 3

Wat is de achterliggende gedachte van het opnemen van de eis dat een aanvullende hypotheek voor het verduurzamen van een woning binnen vijf jaar na het sluiten van de al aanwezige hypotheek moet worden afgesloten?

Antwoord vraag 3

De achterliggende gedachten bij de vijf jaar is dat als de consument reeds een hypotheek heeft en die binnen vijf jaar verhoogt bij dezelfde aanbieder, mag worden aangenomen dat de consument nog de kennis heeft van het hypotheekproduct en inzicht heeft in de financiële risico's die samenhangen met een hypotheek.

Vraag 4

In hoeverre is deze beperking van 5 jaar nodig gezien het feit dat in alle gevallen door de geldverstrekker wordt getoetst of de hypotheek verantwoord is?

Antwoord vraag 4

De kennis- en ervaringstoets en de krediettoets dienen een verschillend doel. De kennis- en ervaringstoets is voorgeschreven zodat de hypotheekaanbieder kan beoordelen of een consument over voldoende kennis- en ervaring beschikt om het hypotheekproduct te begrijpen en inzicht heeft in de financiële risico's die zijn verbonden aan het afsluiten van een aanvullend krediet. Daarnaast dient de kennis- en ervaringstoets om te beoordelen of de consument in staat is om zonder advies een financieel product (in dit geval een hypotheek) af te sluiten. De kredietwaardigheidstoets dient de hypotheekaanbieder uit te voeren om te beoordelen of het krediet verantwoord is voor de consument. Daarbij gaat het om de vraag of de consument de rente en aflossing van het krediet kan betalen. Het uitsluitend beoordelen of een krediet verantwoord is, is niet voldoende. De consument moet ook zelf kunnen beoordelen of het betreffende hypotheekproduct passend is gelet op zijn situatie, wensen en behoeften. Om die reden bestaan de kennis- en ervaringstoets en de krediettoets naast elkaar.

Vraag 5

Erkent u het feit door deze eis het aantal huiseigenaren dat wordt gestimuleerd om te investeren in het verduurzamen van hun woning aanzienlijk beperkt wordt? Deelt u de mening dat dit een onnodige beperking is en dat hierdoor een grote potentiële verduurzaming van het woningbestand wordt gemist, gezien de recente waardeinstijgingen van woningen waardoor veel huiseigenaren een forse overwaarde hebben opgebouwd? Zo nee, waarom niet?

Antwoord vraag 5

Door het schrappen van de kennis- en ervaringstoets kunnen de kosten voor het afsluiten van een aanvullende hypotheek voor verduurzaming zonder advies voor huiseigenaren dalen. De huiseigenaar kan eenvoudiger zelf (zonder advies) zijn hypotheek verhogen ter financiering van verduurzamingsmaatregelen. Hierdoor kunnen huiseigenaren worden gestimuleerd om te investeren in het verduurzamen van hun woning. Het is wenselijk om hierbij de beperking van vijf jaar te hanteren, omdat er niet zonder meer vanuit kan worden gegaan dat na vijf jaar na afsluiten van de reeds aanwezige hypotheek de kennis over de hypotheek nog voldoende is om zonder advies een aanvullende hypotheek af te sluiten. De kennis- en ervaring van de consument zal dan opnieuw moeten worden getoetst.

Naast het verhogen van hun hypotheek (al dan niet zonder advies) kunnen huiseigenaren er ook voor kiezen om de verduurzamingsmaatregelen te financieren met een consumptief krediet (al dan niet via het Nationaal Warmtefonds). Daarnaast heb ik diverse subsidieregelingen opengesteld, zoals de ISDE, RRE, SAH en RVV-V. Meerjarig onderzoek laat overigens zien dat de meeste woningeigenaren de verduurzaming van hun woning betalen met spaargeld. Er zijn derhalve diverse financieringsmogelijkheden voor woningeigenaren.

Vraag 6

Bent u gezien het bovenstaande bereid om de eis dat een aanvullende hypotheek voor het verduurzamen van een woning binnen vijf jaar na het sluiten van de al aanwezige hypotheek moet worden afgesloten te laten vervallen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord vraag 6

Als voorwaarde voor het zonder kennis- en ervaringstoets afsluiten van een aanvullende hypotheek via *execution only* (zonder advies) voor het verduurzamen van de woning is opgenomen dat de aanvullende hypotheek binnen vijf jaar na het afsluiten van de al aanwezige hypotheek moet zijn afgesloten. Achterliggende gedachte hierbij is dat als de consument reeds een hypotheek heeft en die binnen vijf jaar verhoogt bij dezelfde aanbieder, mag worden aangenomen dat de consument nog de kennis heeft van het hypotheekproduct en inzicht heeft in de financiële risico's die samenhangen met een hypotheek. Ik zie geen reden om de termijn van vijf jaar te laten vervallen omdat er niet zonder meer vanuit kan worden gegaan dat na deze periode van vijf jaar de kennis over het financieel product nog voldoende is om zonder advies een aanvullende hypotheek af te sluiten.

Vraag 7

Bent u tevens bereid om te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om de taxatiekosten voor de financiering van het verduurzamen van de woning zoveel mogelijk te beperken, bijvoorbeeld door gebruik te maken van taxaties die zoveel mogelijk zijn gebaseerd op modelmatige waarderingen?

Antwoord vraag 7

Voor het verhogen van de hypotheek voor het verduurzamen van de woning is een taxatie van de woning verplicht. Voorheen kon er in bepaalde gevallen gebruik gemaakt worden van een volledig modelmatige waardering. In mei 2020 heeft de Europese Bankautoriteit (EBA) de richtsnoeren over initiëring en monitoring van leningen vastgesteld¹. De Nederlandsche Bank (DNB) en de Europese Centrale Bank (ECB) passen deze richtlijnen sinds 30 juni toe.

Hierdoor is het voor bancaire hypotheekverstrekkers niet meer mogelijk om gebruik te maken van enkel een volledig modelmatige waardering bij het verstrekken van een hypothecair krediet. Dit geldt ook voor een verhoging van de hypotheek voor het verduurzamen van de woning.

De richtsnoeren van de EBA laten wel ruimte voor een zogenaamde hybride taxatie². Dit is een taxatievorm waarbij een modelmatige waardering het uitgangspunt is, die vervolgens door een taxateur wordt beoordeeld, geëvalueerd en goedgekeurd. Met het hybride taxatieproduct kan onder meer een verhoging van de hypotheek voor verduurzaming laagdrempelig blijven en kan de situatie worden vermeden dat voor deze aanpassingen een duurdere fysieke taxatie moet worden uitgevoerd.

Om gebruik te kunnen maken van een hybride taxatievorm moet aan bepaalde criteria worden voldaan. Zo kan deze vorm van taxeren alleen worden gebruikt als het gebruikte model voldoende betrouwbaar de waarde van de individuele woning kan bepalen. Daarnaast geldt dat een hybride taxatie alleen gebruikt mag worden indien de maximale hoogte van het hypothecair krediet ten opzichte van de waarde van de woning (loan-to-value) niet meer dan 90 procent bedraagt.

Zoals toegelicht in mijn recente Kamerbrief³ over woningtaxaties zijn er verschillende hybride producten ontwikkeld. De prijs van deze producten kan

¹ European Banking Authority, Final Report: Guidelines on loan origination and monitoring.

² In de markt worden verschillende namen gebruikt voor de hybride taxatie, waaronder desktoptaxatie en bureauwaardering.

³ Kamerstuk 32847, nr. 759.

verschillen. Ik vind het belangrijk dat het product laagdrempelig en goedkoop is voor de consument, maar dat ook de kwaliteit voldoende is geborgd. Daarom zal ik de vinger aan de pols houden wat betreft de uiteindelijke kosten van de hybride taxatieproducten.