

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**

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2014-0000346757

Uw kenmerk

Datum 2 juli 2014
Betreft Maatwerk bij hypotheekverstrekking

Met deze brief over maatwerk bij hypotheekverstrekking geef ik invulling aan verschillende toezeggingen die zijn gedaan tijdens de begrotingsbehandeling en het algemeen overleg van 11 juni 2014, onder meer ten aanzien van hypotheekverstrekking aan tweeverdieners, flexwerkers en zzp-ers en de ruimte in de normen voor energiebesparende maatregelen, studieschulden en restschulden. Het doel van deze brief, die ik mede namens de minister van Financiën stuur, is te tonen welke mogelijkheden er zijn voor maatwerk in de hypothecaire kredietverlening en inzicht te geven in de wijze waarop die mogelijkheden in de praktijk worden gebruikt.

Verder biedt deze brief een reactie op de motie Verhoeven en Knops om te onderzoeken of het mogelijk is om ook binnen de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) voor mensen met een variabel inkomen meer mogelijkheden te scheppen voor maatwerk zonder dat de risico's voor het Rijk toenemen (kamerstuk 33 750-XVIII, nr. 19). Ook geef ik, mede namens de minister van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, invulling aan de toezegging in de brief van 17 juni 2013 over Hypotheekverstrekking aan zzp-ers, om in te gaan op de positie van flexwerkers en zzp-ers op de woningmarkt (Kamerstuk 32 847, nr. 75).

In de bijlage bij deze brief wordt uitgebreid ingegaan op de mogelijkheden die het wetgevende kader biedt voor maatwerk en op de manier waarop de geldgevers dat in de praktijk toepassen. Dat wetgevende kader voor de hypothecaire hypotheekverstrekking bestaat sinds 1 januari 2013 uit een ministeriële regeling en de daarin opgenomen toegestane afwijkingen.

Uit het in de bijlage opgenomen overzicht van maatwerk bij hypotheekverstrekking concludeer ik het volgende.

Zowel het kabinet als de kredietverstrekkers zijn van mening dat de hypotheekregels voldoende ruimte bieden voor het kunnen leveren van maatwerk, ook als het gaat om het kunnen verstrekken van krediet aan zzp-ers of mensen zonder een vaste arbeidsovereenkomst.¹ De aanbieders van hypothecair krediet beschouwen de bestaande ruimte als een maximum en kunnen zelf bepalen of zij

¹ Brief over uitkomsten periodiek overleg tussen Rijk, AFM en NVB, 21 april 2014 (Kamerstuk 32 847 Nr. 113).

gebruik willen maken van de toegestane afwijkingen.

Het maatwerk ligt op een lager niveau dan enkele jaren gelden. Hiervoor zijn verschillende verklaringen mogelijk. Dat heeft ten eerste te maken met het in het verleden gevoerde beleid vanuit de wetgever en de toezichthouder om de mogelijkheden voor het ruimhartig gebruik maken van de uitzonderingen in te perken. De transitie van zelfregulering en comply-or-explain in de Gedragscode Hypothecaire Financieringen naar nauwer omschreven toegestane afwijkingen in de ministeriële regeling ligt in het verlengde van dat beleid. Naast een inperking is er ten tweede op onderdelen ook sprake geweest van een verruiming van de normen. Door die verruiming als toegestane afwijkingen op te nemen in de regelgeving is de behoefte aan explain afgenomen. Ten derde heeft de bewuste inperking van enkele jaren geleden aanvankelijk geleid tot een zekere verstarring van de werkwijze van aanbieders en adviseurs bij hypotheekverstrekking en tot een zekere voorzichtigheid bij het toepassen van explains. Een aanvullende verklaring kan zijn dat sinds het uitbreken van de kredietcrisis de risico-attitude van sommige kredietverstrekkers is veranderd (ook met oog op de eigen balans) en dat vanuit interne overwegingen de kredietverstrekking is beperkt.

Om te voorkomen dat voorzichtigheid ingegeven door onzekerheid over het terecht toepassen van de explains tot een te grote terughoudendheid leidt, wijzen het Rijk en de Autoriteit Financiële Markten (AFM) er sinds ten minste twee jaar regelmatig op dat gebruik mag worden gemaakt van maatwerk en explains. Ook benadrukt de AFM reeds enkele jaren dat als normen een belemmering vormen om verantwoord krediet te verstrekken zij graag daarover in gesprek gaat. De kredietverstrekkers geven aan dat ook zij willen werken aan het benutten van de ruimte om verantwoord krediet te verlenen. Het is in de eerste plaats aan de kredietverstrekkers zelf om dit op te pakken.

De AFM en de Rijksoverheid ondersteunen dat proces, onder meer met het stimuleren van periodiek overleg over de normen dat al enkele jaren mede op initiatief van de sector plaatsvindt. Eind 2013 is tijdens zo'n overleg afgesproken dat, indien gewenst, vaker overleg zal plaatsvinden tussen de sector en de AFM waarbij praktijkvoorbeelden open kunnen worden besproken. De sector is op weg om een nieuw evenwicht te vinden voor de toepassing van explains. In dat nieuwe evenwicht zullen de kredietverstrekkers ruimte hebben om eigen afwegingen te maken en zal de toezichthouder in de onderbouwing kunnen vertrouwen op een verantwoorde verstrekking.

Het kabinet hanteert geen doelstellingen wat betreft het aandeel van maatwerk in de hypotheekverstrekking. Daar waar maatwerk gewenst, passend en verantwoord is kunnen kredietverstrekkers het toepassen. Verantwoorde verstrekking staat voorop.

Voor het kunnen leveren van maatwerk is het van groot belang dat de sector op de hoogte is van de mogelijkheden voor maatwerk. De brancheverenigingen kunnen daarbij een ondersteunende rol spelen. Met deze brief wordt ook een bijdrage geleverd aan het verstrekken van informatie over de mogelijkheden voor maatwerk. Mijn indruk is dat de kredietverstrekkers doorgaans goed op de hoogte zijn van de wettelijke mogelijkheden. Tenslotte is het van belang dat de regels helder en eenduidig zijn. Het kabinet overlegt regelmatig met diverse betrokken partijen in de eigen woningsector om te bezien of eventuele verduidelijkingen nodig zijn. Verder kan het periodiek overleg tussen de toezichthouder en de

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Kenmerk
2014-0000346757

kredietverstrekkers over het toepassen van maatwerk in de praktijk (het kabinet is daarbij toevoorder) bijdragen aan deze helderheid en het wegnemen van terughoudendheid waar dat niet nodig is.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Kenmerk
2014-0000346757

drs. S.A. Blok

Bijlage Regels en praktijk van maatwerk bij hypotheekverstrekking

Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Kenmerk
2014-0000346757

1. Kader voor het verstrekken van een hypothecair krediet

Normen voor hypotheekverstrekking zijn vastgelegd in een ministeriële regeling, de tijdelijke regeling hypothecair krediet.² Het gaat daarbij om de normen ten aanzien van Loan to Income (LTI, lening ten opzichte van het inkomen) en de Loan to Value (LTV, lening ten opzichte van de waarde van de woning). Voor de LTI normen geldt dat de hoogte van de hypotheekuitgaven niet hoger mag zijn dan een bepaald percentage van het bruto inkomen, de zogenaamde financieringslastnormen of financieringslastpercentages. Deze normen worden door het Nibud opgesteld en in de ministeriële regeling vastgelegd. Voor de LTV geldt dat de lening in 2014 niet hoger mag zijn dan 104% van de woningwaarde. Aanbieders van hypothecair krediet kunnen in een aantal expliciet genoemde situaties afwijken van de inkomenscriteria (zoals bij het oversluiten van een hypothecair krediet, het treffen van energiebesparende voorzieningen, aankoop van een energiezuinige woning of in overbruggingssituaties). Tevens kunnen aanbieders van hypothecair krediet afwijken van de inkomenscriteria indien zij kunnen aantonen dat het verstrekken van het hypothecair krediet in een concreet geval verantwoord is. De regeling bevat slechts minimumnormen en laat de aanbieders van hypothecair krediet vrij om bij de beoordeling van aanvragen voor hypothecair krediet strengere normen te hanteren.

De ministeriële regeling voor hypothecair krediet is ingegaan op 1 januari 2013. Daarvoor was er sprake van een open norm die de sector middels de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF) invulde. In die Gedragscode bestond er een algemene uitzonderingsmogelijkheid (*comply or explain*). Enkele jaren geleden, toen er nog sprake was van zelfregulering middels de GHF, heeft de Autoriteit Financiële Markten (AFM) specifiek onderzoek gedaan naar maatwerk. Uit dit onderzoek bleek dat het aandeel explain (onderbouwde afwijking van de normen door de hypotheekverstrekker) was gedaald van 31% in 2007 naar 13% in 2009. Recentere cijfers zijn er niet. De AFM heeft aangegeven in 2014 een marktbreed onderzoek uit te voeren naar de kwaliteit van de adviesdienstverlening bij hypotheek. Op basis van willekeurige steekproeven onderzoekt de AFM adviesdossiers van zelfstandige adviseurs, ketens, en aanbieders. De dossiers worden beoordeeld op advieskwaliteit, waarvan verantwoorde kredietverlening een onderdeel is. Bevindingen van het onderzoek worden naar verwachting aan het einde van het jaar gepubliceerd. Mogelijk geeft het onderzoek ook enig inzicht in de toepassing van de explain mogelijkheid. De AFM neemt dit mee in haar publicatie, als de uitkomsten voldoende representatief zijn.

Sinds het laatste onderzoek in 2009 is het regelgevend kader aangepast. Verschil is dat er nu vast omschreven uitzonderingsmogelijkheden zijn opgenomen in de ministeriële regeling. Daarnaast bestaat er ook een algemene uitzonderingsmogelijkheid. De huidige situatie is daarmee niet meer goed

² Regeling van de Minister van Financiën van 12 december 2012, kenmerk: FM/2012/1887 M, 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 (Tijdelijke regeling hypothecair krediet).

vergelijkbaar met die in 2009. Uit signalen van de sector hebben we niettemin het beeld kunnen destilleren dat er minder sprake is van maatwerk in 2014 dan in 2009. Diverse professionals hebben een cijfer van onder de 5% genoemd.

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Kenmerk
2014-0000346757

In de ministeriële regeling hypothecair krediet worden onderstaande toegestane afwijkingen benoemd. Hierbij wordt de volgorde gehanteerd zoals die in de ministeriële regeling is opgenomen.

Toegestane afwijkingen van de LTI-normen

1. Flexibele inkomsten: gemiddelde van laatste 3 jaar of prognose
2. Inkomsten uit vrij beschikbaar vermogen
3. Verwachte inkomensstijging binnen redelijke termijn
4. Tweeverdieners: financieringslastpercentage hoogste inkomen vermeerderen met 1/3 van het lagere inkomen
5. Algemene afwijking van financieringslast: dient uitleg te bevatten waarom krediet verantwoord is, onderbouwd met documenten en berekeningen
6. Bij oversluiten lening
7. Energiebesparing: buiten inkomenstoets van maximaal € 8.000 bij energiebesparende voorzieningen of ten minste A++ en maximaal € 13.500 bij nul-op-de-meter-woningen
8. Bij een overbruggingskrediet (een nieuwe en een nog niet verkochte woning)
9. Studieschuld: toetsen op 0,75% van de lening in plaats van op 2%

Toegestane afwijkingen van de LTV-normen

1. Een restschuld mag worden meegefinancierd
2. Bij energiebesparende voorzieningen mag LTV 106% zijn
3. Bij oversluiten lening [*zelfde als bij LTI*]
4. Bij gemeentelijke regeling voor risico op restschuld
5. Bij achterstallige betalingen aan Vereniging van Eigenaren
6. Bij een lage LTI

Voor de volledigheid wordt vermeld dat in de ministeriële regeling hypothecair krediet is opgenomen dat een studieschuld moet worden meegenomen bij de bepaling van de financieringslast, maar dat het genoemde percentage een afspraak binnen de sector is die niet in de ministeriële regeling is vastgelegd.

Een toegestane afwijking kan niet meteen als een vorm van maatwerk of een explain worden gezien. Voor de meeste toegestane afwijkingen is geen aparte explain nodig. Deze afwijkingen kunnen als onderdeel van de standaard verstrektingsregels worden gezien. Bijvoorbeeld de mogelijkheden voor oversluiting en tweeverdieners worden niet als maatwerk beschouwd. Een aparte explain geldt met name voor de algemene afwijking van de financieringslast (LTI, nummer 5) en de specifieke afwijkingen van de LTV (LTV nummers 4 tot en met 6).

Hierna wordt per toegestane afwijking het wetgevend kader en de praktijk toegelicht. De mogelijkheden zijn globaal en beknopt omschreven. Voor de specifieke omschrijving wordt verwezen naar de ministeriële regeling. Aanbieders van hypothecair krediet kunnen zelf bepalen of zij maatwerk willen leveren en gebruik willen maken van de toegestane afwijkingen.

2. Toepassing van toegestane afwijkingen bij de LTI-normen

1. Flexibele inkomsten

Bij de bepaling van de hypothecaire leencapaciteit wordt uitgegaan van vaste, bestendige inkomsten. In gevallen waarin er geen sprake is van inkomsten wegens een vast arbeidscontract kan worden gewerkt met de gemiddelde inkomsten van de laatste 3 jaar of met een onderbouwde prognose van toekomstige inkomsten. Deze vorm van maatwerk is relevant voor ondernemers, zelfstandigen zonder personeel en flexwerkers. Bij leningen onder NHG kan worden gekeken naar de inkomsten uit de afgelopen 3 jaar, maar mag niet worden uitgegaan van een onderbouwde prognose van toekomstige inkomsten.

Binnen de kaders van de regelgeving maken geldverstrekkers eigen keuzes die ook afhankelijk zijn van de specifieke situatie van de leningaanvrager(s). Het onverkort toepassen van de maximale ruimte die op basis van de LTI-normen mogelijk is, komt niet zo vaak voor. Als er ergens maatwerk plaats vindt, dan lijkt dat op dit punt het meest van toepassing. In de praktijk blijken geldverstrekkers met name te hechten aan de inkomensgegevens van de afgelopen 3 jaren. Het maken van een goede prognose voor de toekomstige inkomsten is in de praktijk vaak moeilijk. Daarnaast is vaak de individuele situatie van de aanvrager(s) bepalend voor de hoogte van de lening die wordt verstrekt. In veel gevallen wordt er ten aanzien van de LTI door een kredietverstrekker een marge aangehouden. Bij deze groep wordt vaak prijs gesteld op de inbreng van eigen vermogen zodat de LTV (ruim) onder de 100% uitkomt. Ook andere combinaties van LTI en LTV worden gehanteerd. Zo komt het voor dat 90% van het inkomen meegeteld wordt als de consument meer dan 90% van de marktwaarde wil financieren. Bijvoorbeeld een consument die wel de maximale LTV van 104% kan lenen maar waarvan het inkomen voor 80% wordt meegeteld. Ik concludeer dat met name naar het verleden wordt gekeken en dat de hoogte van de lening (LTV en LTI) sterk afhankelijk is van de individuele situatie. Hoe vaak een hypotheek aan deze groep wordt verstrekt, is niet bekend. Kredietverstrekkers geven aan deze informatie niet te kunnen leveren.

Het is moeilijk om voor deze groep heldere en eenduidige leenkaders op te stellen die door (alle) geldgevers kunnen worden toegepast. Voor deze groep zijn de individuele omstandigheden erg bepalend. Geldgevers geven aan dat zzp-ers en flexwerkers een heterogene groep vormen, onder meer wat betreft werkervaring, perspectief en arbeidsmarktpositie. Het aangaan van een hypothecaire lening is een serieuze beslissing over een forse financiële verplichting voor 30 jaar. De toets op draagkracht is van groot belang. Enerzijds om de geldverstrekker ervan te overtuigen dat de consument in staat is om structureel de lasten van de lening te kunnen voldoen. Anderzijds om de consument te beschermen tegen overkreditering, tegen een lening waarvan de maandlasten dermate hoog zijn dat die op korte of langere termijn niet meer kunnen worden voldaan. Een consument is niet geholpen met een te hoge lening ten opzichte van de draagkracht. Het documenteren van de inkomsten over de afgelopen 3 jaar is een indicatie dat iemand in staat is structureel inkomen te verwerven. Zo'n termijn is altijd enigszins arbitrair. Een termijn van 3 jaar is mijns inziens redelijk voor het opbouwen van een track record die nodig is voor het aangaan van een forse, langjarige financiële verplichting, zonder daarbij onnodige drempels in de toegang tot de hypotheekmarkt te creëren.

Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Kenmerk
2014-0000346757

Positie flexwerkers en zzp-ers op de woningmarkt

In mijn brief d.d. 17 juni 2013 inzake hypotheekverstrekking aan zzp-ers heb ik toegezegd een onderzoek te laten verrichten naar de positie van flexwerkers en zzp-ers op de woningmarkt (Kamerstuk 32 847, nr. 75). Dit onderzoek is bijgevoegd. Met behulp van de WoON-onderzoeksbestanden van 2006 en 2012 is onderzoek gedaan naar de ontwikkeling van de populatie flexwerkers en zzp-ers, hun woonsituatie, verhuishwensen en de mate waarin zij hun verhuishwensen hebben kunnen realiseren: de slaagkansen. Ik geef hier kort de belangrijkste uitkomsten weer.

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Kenmerk
2014-0000346757

Het aandeel eigen woningbezit onder zzp-huishoudens komt uit op 75%. Dit is iets hoger dan het aandeel eigen woningbezit onder huishoudens met een vast contract dat 72% bedraagt. Het aandeel eigen woningbezit onder flexwerkers ligt met 42% wel aanzienlijk lager dan onder huishoudens met een vast contract. Dit kan waarschijnlijk verklaard worden door het sociaal economische profiel van flexwerkers zoals lagere inkomens en een lagere gemiddelde leeftijd. Zzp-huishoudens in de koopsector bewonen woningen met een hogere WOZ-waarde dan die van andere werkende huishoudens. Ook het gemiddelde vermogen in de woning van zzp-ers ligt ruim boven dat van de huishoudens met een vast dienstverband. Eigen woningbezitters met flexwerk wonen gemiddeld genomen in woningen met een lagere WOZ-waarde dan die van andere werkende huishoudens. Zij hebben gemiddeld genomen ook minder vermogen in de woning. Dit laatste hangt samen met een andere (veelal jongere) levensfase waarin veel flexwerkers zich bevinden. Het aandeel zzp-huishoudens dat in een eengezinswoning woont, is aanzienlijk hoger dan het gemiddelde van alle huishoudens. Het aandeel flexwerkhuishoudens in een eengezinswoning is naar verhouding laag. Ook dit past bij de respectievelijke sociaal-economische profielen.

In de periode 2006-2012 is de verhuisgeneigdheid voor alle huishoudens toegenomen van 25% naar 28%. Deze toename hangt mogelijk samen met de crisis op de koopwoningmarkt. Huishoudens met verhuishwensen hebben deze verhuiswens mogelijk niet kunnen realiseren door de onzekerheid op de (koop)woningmarkt, waarbij naar alle waarschijnlijkheid de wens om te verhuizen is blijven bestaan. De verhuisgeneigdheid onder zzp-huishoudens is toegenomen van 25% naar 29%. Dit verschilt nauwelijks van huishoudens met een vast contract. De verhuisgeneigdheid onder flexwerkhuishoudens is aanzienlijk hoger dan onder de huishoudens met een vast contract. Dit kan verklaard worden door de jongere leeftijdsopbouw en andere woonsituatie van flexwerkhuishoudens. Het gaat immers vaak om huishoudens die onzelfstandig wonen en logischerwijs hun eerste stappen op de woningmarkt willen zetten. Ook onder flexwerkhuishoudens is de verhuisgeneigdheid in de periode 2006-2012 toegenomen.

Met behulp van een WoON onderzoek is het mogelijk om een benadering te geven van de slaagkansen door middel van een inventarisatie van het aantal verhuisgeneigde huishoudens en het aantal recent verhuisde huishoudens. Het WoON is echter geen onderzoek dat individuele huishoudens volgt in de tijd, waardoor het onmogelijk is om exact te bepalen welke verhuisgeneigde huishoudens daadwerkelijk verhuizen. Hierdoor is het moeilijk om uitspraken te doen over de invloed van (bijvoorbeeld) sociaal economische kenmerken van deze huishoudens op de slaagkansen. Het onderzoek concludeert dat de slaagkansen van zzp-huishoudens weinig afwijken van de slaagkansen van andere werkende huishoudens. De slaagkansen van flexwerkers zijn zowel in 2006 als 2012

duidelijk lager dan de slaagkansen van huishoudens met een vast contract. Bij de flexwerkers is de slaagkans van starters in de koopsector tussen 2006 en 2012 wel verbeterd, terwijl de slaagkansen van doorstromers van huur naar huur, van koop naar huur en van koop naar koop zijn verslechterd. Dit laatste past in het beeld dat de doorstroming vanuit de koopsector over de hele linie is verslechterd tussen 2006 en 2012. Bij huishoudens met vaste contracten is immers dezelfde ontwikkeling zichtbaar. Voor de verslechterde slaagkans vanuit huur naar huur geeft het onderzoek geen verklaring. De relatief lage slaagkans van flexwerkers hangt mogelijk samen met kenmerken van deze groep: een relatief jonge groep met een hoge verhuigeneidheid, een laag en onzeker inkomen, weinig of geen vermogen en weinig inschrijvingsduur voor een sociale huurwoning.

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Kenmerk
2014-0000346757

Verantwoorde verstrekking is ook bij flexwerkers en zzp-ers in het belang van zowel de klant als de kredietverstrekker. De positie van deze groepen op de woningmarkt, zoals geschetst in het gedane onderzoek, geeft mij geen aanleiding om de regels voor hypotheekverstrekking aan te passen.

Motie Verhoeven en Knops over maatwerk onder NHG

In dit verband kan ik een reactie geven op de motie Verhoeven en Knops die de regering verzoekt om te onderzoeken of er meer mogelijkheden voor maatwerk onder NHG kunnen komen voor mensen met een variabel inkomen zonder dat daarbij de risico's voor het Rijk toenemen (Kamerstuk 33 750-XVIII, nr. 19). Flexwerkers en zzp-ers kunnen op basis van het inkomen van de afgelopen 3 kalenderjaren een lening onder NHG afsluiten. Het Waarborgfonds Eigen Woningen neemt inmiddels deel aan een pilot van Vereniging Eigen Huis (VEH), Obvion en Randstad om de toegankelijkheid van hypotheekleningen voor mensen met een flexibel inkomen te vergroten via een zogenaamde perspectiefverklaring. De hypotheekleningen die binnen deze pilot verstrekt worden, kunnen ook met NHG worden verstrekt. Hierna zullen de ervaringen worden bezien. Verder lijkt vanuit het beginsel van verantwoorde kredietverlening terughoudendheid op zijn plaats wat betreft het creëren van eventuele aanvullende mogelijkheden. Juist afgelopen jaren zijn de risico's van hoge hypotheekschulden duidelijk geworden. In het geval van een onzeker inkomen geldt dit zeker.

2. Inkomsten uit vrij beschikbaar vermogen

Voor de bepaling van de hoogte van de inkomsten kan naast inkomen uit arbeid ook inkomen uit vrij beschikbaar vermogen worden betrokken. Dit is met name relevant voor mensen met geen of weinig inkomen uit arbeid. Deze vorm van maatwerk is bij veel geldverstrekkers mogelijk. In de praktijk komt het meenemen van inkomsten uit eigen vermogen slechts sporadisch voor. Geldverstrekkers staan het meenemen van inkomen uit vermogen toe. Sommige geven expliciet aan dat een maximaal rendement van 3% op het vermogen kan worden meegenomen (conform de bespreking in het zogeheten maatwerk overleg dat banken voerden met het ministerie van Financiën en de AFM in 2011).

3. *Verwachte inkomensstijging binnen redelijke termijn*

De kredietverstrekker zal onderbouwd moeten aangeven dat er sprake zal zijn van een structurele inkomensstijging binnen een redelijke termijn. Hier kan het gaan over consumenten die in een bepaalde beroepsgroep werkzaam zijn of starters met een hogere opleiding voor wie een inkomensstijging te verwachten is. De lengte van de termijn zal afhangen van de persoonlijke situatie van de consument

en kan variëren van 6 maanden tot enkele jaren. De aanbieder zal hierbij moeten motiveren waarom van de desbetreffende termijn wordt uitgegaan, alsmede op welke grondslagen de verwachte inkomensstijging is gebaseerd.

Verschillende geldgevers hebben aangegeven dat ze deze vorm van maatwerk in bescheiden mate toepassen. Deze mogelijkheid is duidelijk voor consumenten binnen een specifieke beroepsgroep waar een vaste stijging van het inkomen gebruikelijk is of waar jaarlijkse CAO-salarisstijgingen van toepassing zijn. In andere gevallen kan het lastig zijn om aan te tonen dat het verantwoord is om met een inkomensstijging rekening te houden.

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Kenmerk
2014-0000346757

4. Tweeverdieners

Bij tweeverdieners kan worden uitgegaan van het gezamenlijke inkomen. Voor de bepaling van het financieringslastpercentage (het percentage van het bruto inkomen dat aan hypotheeklasten mag worden besteed) gold tot 2012 dat hiervoor het hoogste inkomen werd gebruikt. Hoe hoger het inkomen, hoe hoger het financieringslastpercentage. In 2012 zijn op advies van het Nibud de regels iets verruimd door voor tweeverdieners toe te staan dat het financieringslastpercentage mag worden gebruikt dat hoort bij het hoogste inkomen vermeerderd met 1/3 van het laagste inkomen.

Deze tweeverdienersnorm is sinds 2013 opgenomen in de ministeriële regeling. Vrijwel alle kredietverstrekkers hanteren deze norm.

5. Algemene afwijking van financieringslast

De verstrekingsregels kennen de zogenaamde kwalitatieve uitzondering; de mogelijkheid om (met berekeningen) onderbouwd en gedocumenteerd af te wijken van de LTI-normen. Daarmee kan de kredietverstrekker aangeven en aantonen dat de lening in een specifieke situatie verantwoord is. Gedacht kan worden aan een consument wiens ouders zich borg stellen voor het hypothecair krediet of een consument die werkzaam is in een sector waarin salarisstijgingen zijn te voorzien. Hier is sprake van een redelijk open norm die door de aanbieder kan worden ingevuld. De aanbieder zal bij toepassing van deze explain onder meer de passendheid van de lening en de bestendigheid van de afwijking in deze individuele situatie moeten motiveren en documenteren. Het oordeel over de terechte toepassing van de uitzondering is uiteindelijk aan de toezichthouder. Dat maakt dat deze bepaling de grootste ruimte biedt voor maatwerk, maar deze brengt vanwege het ontbreken van een concrete wettelijke invulling ook enige onzekerheid met zich mee. Veel geldverstrekkers hebben aangegeven dat deze kwalitatieve uitzonderingsmogelijkheid één van de meest gebruikte vormen van maatwerk is.

6. Bij oversluiten lening

Het is toegestaan om een bestaande hypotheeklening over te sluiten naar een andere geldverstrekker, als er sprake is van een (te) hoge LTI (dit geldt overigens ook voor een te hoge LTV). De reden hiervoor is dat consument de mogelijkheid moet hebben om over te kunnen stappen naar een andere aanbieder, bijvoorbeeld na het aflopen van de rentevastperiode, of als de hypotheek(vorm) niet meer voldoet aan de wensen en verwachtingen van de consument.

Een voorwaarde is dat het oorspronkelijke hypotheekbedrag gelijk dient te blijven en dat de consument in de woning moet blijven wonen. Het is toegestaan om de financieringskosten en eventuele oversluitkosten mee te financieren.

In de praktijk blijkt het overstappen naar een andere aanbieder voor veel hypotheekklanten lastig te zijn. Vorig jaar heeft de Autoriteit Consument en Markt (ACM) onderzoek gedaan naar overstapproblemen voor consumenten met een hypotheek die niet voldoet aan de (huidige) leennormen.³ De ACM constateerde dat huizenbezitters met een gedaald inkomen of met een hypothecair krediet dat 'onder water' staat vaak vast zitten aan hun aanbieder. Overstappen naar een andere aanbieder lukt meestal niet omdat de nieuwe aanbieder de 'overstapper' weigert. De ACM constateert echter ook dat huizenbezitters in dit soort gevallen bij hun aanbieder niet slechter af zijn. Hypotheekklanten die niet kunnen overstappen hoeven geen hogere hypotheekrente te betalen bij de huidige geldgever dan het geval zou zijn bij de nieuwe geldgever. Als reden hiervoor gaf de ACM aan dat de geldverstrekker van de huizenbezitter na het aflopen van de rentevaste periode van de hypotheek geen nieuwe risicobeoordeling maakt. Dat is gunstig voor huizenbezitters waarbij het inkomen of de waarde van de woning is gedaald. Het nieuwe rentepercentage wordt niet hoger vanwege de gestegen risico's. Bij het overstappen maakt een nieuwe geldverstrekker op basis van de huidige waarde van het huis en het huidige inkomen wél een nieuwe risicobeoordeling. Dat kan leiden tot een weigering om de hypotheek over te sluiten.

Deze problematiek raakt een grote groep. Volgens de ACM zijn er in Nederland naar schatting honderdduizenden huizenbezitters die niet of heel moeilijk kunnen overstappen. Geldverstrekkers mogen zelf bepalen of zij 'overstappers' accepteren waarbij het inkomen of de waarde van de woning is gedaald. De ACM ziet dat aanbieders hiermee verschillend omgaan en dat geeft onduidelijkheid in de praktijk. Ik onderschrijf de aanbeveling van de ACM dat het goed zou zijn als de consument meer duidelijkheid kan verkrijgen over de overstapmogelijkheden bij de geldgevers. Een concrete stap om dat te bereiken zou, onder andere, kunnen zijn dat kredietverstrekkers meer informatie aanbieden op hun website over het beleid ten aanzien van overstappen. Hierover zal ik met de brancheorganisaties spreken.

In het AO van 11 juni jl. vroeg het lid Knops of er sprake is van nieuw beleid bij een bepaalde geldverstrekker om bij het aflopen van de rentevastperiode een opslag op de rente te zetten als woningen onder water staan en de LTV boven een bepaald niveau is gestegen. Navraag bij deze instelling wees uit dat er geen sprake is van beleid om een opslag op de rente door te voeren bij woningen die onder water staan en dat de bevinding van de ACM over geen nieuwe risico beoordeling bij renteverlengingen nog actueel is.

In hetzelfde AO vroeg het lid Verhoeven wanneer de implementatie van de Europese richtlijn over het maximeren van de boete-rente bij vervoegd aflossen dan wel oversluiten zal plaatsvinden. Begin 2014 heeft het Europees Parlement de richtlijn inzake woningkredietovereenkomsten aangenomen. In de richtlijn staat onder andere dat consumenten bij vervroegd aflossen "recht hebben op een vermindering van de totale kredietkosten die gelijk is aan de rente en kosten voor de resterende duur van de overeenkomst". De lidstaten kunnen daarbij voorschrijven dat de kredietgever in voorkomend geval recht heeft op een eerlijke en objectief verantwoorde vergoeding voor mogelijke kosten die rechtstreeks aan

³ <https://www.acm.nl/nl/publicaties/publicatie/12486/Onderzoek-overstapmogelijkheden-voor-onder-water-hypotheeken/>

vervroegde aflossing verbonden zijn; de consument kan evenwel geen boete worden opgelegd. Nadere uitwerking van de richtlijn zal de komende periode plaatsvinden gericht op implementatie in de Nederlandse wetgeving voor 21 maart 2016.

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Kenmerk
2014-0000346757

7. Energiebesparing

Binnen de LTI-normen zijn verschillende toegestane afwijkingen mogelijk bij energiebesparing. Bij het aanbrengen van energiebesparende voorzieningen in een woning kan een bedrag tot € 8.000 buiten beschouwing worden gelaten bij het vaststellen van de financieringslast. Tevens kan een bedrag van ten hoogste € 8.000 buiten beschouwing worden gelaten, zonder dat sprake is van energiebesparende voorzieningen, indien het een aankoop van een woning met een (A++) label betreft. Ten slotte kan sinds begin 2014 een bedrag van € 13.500 buiten beschouwing worden gelaten indien een hypothecair krediet wordt verstrekt voor de financiering van een NulopdeMeter-woning aan een consument met een toetsinkomen van ten minste € 29.000.

De mogelijkheid om €8.000 buiten de inkomenstoetsing te houden bij de bepaling van de maximale lening is een vorm van maatwerk die goed bekend is bij de kredietverstrekkers. Het gebruik ervan is niettemin bescheiden (naar schatting enkele honderden hypotheekleningen per jaar). De reden voor het bescheiden gebruik kan zijn dat veel kopers niet het maximum lenen dat op basis van hun inkomen mogelijk is. Deze vorm van maatwerk is vooral interessant voor mensen die (bijna) het maximum lenen dat op basis van hun inkomen mogelijk is. Zolang niet alle ruimte binnen de LTI-normen is gebruikt, is er geen aanleiding om gebruik te maken van deze vorm van maatwerk. Van diverse geldgevers is het signaal ontvangen dat de meeste huiseigenaren die investeren in energiebesparing voldoende ruimte binnen de reguliere LTI-normen te hebben om de lasten van de investeringen in energiebesparing te kunnen dragen.

Sinds begin 2014 is specifiek voor nul-op-de-meterwoningen de mogelijkheid gemaakt om maximaal €13.500 buiten de inkomenstoetsing te houden. Het gaat hier om woningen waarvan het gebouwgebonden energieverbruik ruim wordt gecompenseerd door de gebouwgebonden opwekking van energie. Op dit moment zijn er enkele kredietverstrekkers die deze vorm van maatwerk aanbieden, met name in combinatie met nieuwbouwwoningen. Dat heeft voornamelijk te maken met de recente introductie van de mogelijkheid en met de bescheiden aantallen nul-op-de-meterwoningen die worden gerealiseerd. Verder is ook bij deze vorm van maatwerk relevant dat zolang er nog ruimte is binnen de LTI normen, het niet nodig is om een beroep te doen op deze mogelijkheid.

8. Bij een overbruggingskrediet (een nieuwe en een nog niet verkochte woning)

Een overbruggingskrediet is van toepassing in situaties waarin de consument een nieuwe woning heeft gekocht en de oude woning nog niet heeft verkocht. De lasten van de lopende hypotheeklening (op de oude woning) en de kosten die verband houden met het afsluiten van een overbruggingskrediet mogen buiten beschouwing worden gelaten bij het bepalen van de financieringslast. Als voorwaarde voor deze afwijking geldt dat de aanbieder aannemelijk kan maken dat de consument de lasten van beide kredieten kan dragen, gedurende een door de aanbieder in redelijkheid te bepalen periode.

Deze toegestane afwijking van de normen wordt door alle kredietaanbieders toegepast. De lasten van de te verkopen woning worden buiten beschouwing gelaten. Daarnaast wordt beoordeeld of en op welke manier de dubbele lasten gedragen kunnen (op inkomen en/of vermogen). De meeste aanbieders zien deze mogelijkheid overigens niet direct als een vorm van maatwerk.

9. Studieschuld

In de ministeriële regeling hypothecair krediet is opgenomen dat een studieschuld moet worden meegenomen bij de bepaling van de financieringslast. Echter, de mate waarin wordt bepaald door de sector (de Nederlandse Vereniging van Banken, het Verbond van Verzekeraars) en de Autoriteit Financiële Markten. Zij zijn medio 2012 overeengekomen om hiervoor een goed hanteerbare en uniforme berekening te gebruiken.⁴ Bij het berekenen van de maandlasten van een studieschuld kan 0,75% van de oorspronkelijke lening worden genomen in plaats van 2% (zoals dat gebruikelijk is bij consumptief krediet). Hierdoor is een hogere hypotheek mogelijk bij een studieschuld dan voorheen. Over de omgang met studieschuld is recent de vraag gesteld of niet beter de hoogte van de huidige uitstaande schuld als uitgangspunt kan worden genomen in plaats van de oorspronkelijke schuld.

Er is gekozen voor 0,75% van de oorspronkelijke studielening (hoofdsom) omdat dit de werkelijke lasten benadert over de looptijd van aflossing (de periode van terugbetaling is maximaal 15 jaar). Er is een mogelijkheid om af te wijken van de toetsing op 0,75% van de oorspronkelijke lening. Indien de consument tussentijds een deel van de studieschuld vervroegd heeft afgelost of wanneer de prestatiebeurs in een gift is omgezet, kan de aanbieder dit meenemen in de berekening van de maximale hypotheeklening. Met vervroegde aflossing wordt hier bedoeld een extra aflossing bovenop het annuïtaire schema dat reeds is meegenomen in de bepaling van het percentage van 0,75%.

De praktijk wijst uit dat veel geldverstrekkers bij de lasten van de studieschuld uitgaan van de 0,75%. Dat geldt nog niet voor alle geldverstrekkers. Een klein deel lijkt de consumptief kredietnorm van 2% te hanteren. Ik heb de sectorafpraak nogmaals onder de aandacht gebracht van de brancheorganisaties Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) en het Verbond van Verzekeraars (Verbond).

Het nieuwe leenstelsel is overigens een aanleiding om opnieuw met de sector in overleg te treden over het percentage van 0,75%. De maximale termijn van terugbetaling neemt toe van 15 naar 35 jaar. Door de langere terugbetaaltermijn dalen de maandbedragen. Het kabinet zal de sector daarom vragen de berekeningswijze ten aanzien van een studieschuld opnieuw te bezien. Het lid Verhoeven vroeg in het AO van 11 juni jl. of er bij de hoogte van het hypothecair krediet rekening kan worden gehouden met de resterende looptijd van de studieschuld. Het maakt uit of er nog 15 jaar moet worden afgelost of nog maar 2 jaar. Hierop heb ik toegezegd om na te gaan of in zo'n geval de explain voor toekomstige inkomensontwikkeling kan worden toegepast. Zo'n situatie zou inderdaad onder een explain kunnen vallen. Als de studieschuld binnen een redelijk korte periode (bijvoorbeeld over 2 jaar afloopt) dan kan de geldgever

⁴ Kamerstukken II 2011/12, Aanhangsel van de Handelingen 3308

daarmee rekening houden. Bij langere looptijden is die benadering minder geschikt. Dit lijkt mij één van de onderwerpen die in een sectorafpraak verduidelijkt kan worden. Het kabinet zal de sector vragen om te bezien of op dit punt nadere afspraken kunnen worden gemaakt.

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**
Kenmerk
2014-0000346757

3. Toepassing van toegestane afwijkingen van de LTV-norm

1. Restschuld buiten beschouwing bij de LTV-norm

Bij het meefinancieren van een restschuld mag de hoogte van de restschuld buiten beschouwing blijven bij de bepaling van het LTV-percentage. Hierdoor kan en mag in geval van een restschuld de feitelijke LTV hoger liggen dan het toegestane percentage van 104% in 2014. Een restschuld die is ontstaan uit de verkoop van een eigen woning mag op grond van de ministeriële regeling volledig worden meegefinancierd bij de aankoop van een volgende woning. Bij het bepalen van het LTV-percentage wordt de meegefinancierde restschuld buiten beschouwing gelaten. Bij het meefinancieren van een restschuld in de hypotheek voor de aankoop van de nieuwe woning geldt uiteraard wel dat de totale hypotheeklasten passen op basis van het inkomen gedragen kunnen worden (LTI-normen).

Bij veel geldverstrekkers kan een restschuld worden meegefinancierd als er sprake is van aankoop van een andere woning. Bij veel geldverstrekkers kan een restschuld worden meegefinancierd als er sprake is van aankoop van een andere woning. Er bestaat geen informatie bij de geldverstrekkers hoe vaak dit gebeurt. Hierover vindt geen specifieke registratie bij individuele kredietverstrekkers plaats. Aanbieders hanteren voor de mate van het meefinancieren eigen criteria. Doorgaans worden alleen eigen klanten bediend. Verder komt het vaak voor dat er een plafond wordt gehanteerd voor de hoogte van de mee te financieren restschuld (tot een bepaald percentage van de waarde van de nieuwe woning en/of een absoluut bedrag). Bij mijn brief van 2 april jl. heb ik u geïnformeerd over de recente ontwikkelingen ten aanzien van restschulden (Kamerstuk 32 847, nr. 118).

In het AO van 11 juni jl. zijn ten aanzien van restschulden diverse vragen gesteld. Zo vroeg het lid Knops naar de toegankelijkheid voor de consument van informatie over restschulden en het meefinancieren ervan. Een jaar geleden was er nog weinig bekend over de ruimte die kredietverstrekkers boden voor het meefinancieren van restschulden. Onlangs kwam de Vereniging Eigen Huis (VEH) met een persbericht naar buiten met een overzicht van bestaande regelingen voor restschulden bij banken, verzekeraars en overige geldverstrekkers. VEH concludeerde dat op de websites van banken en verzekeraars nauwelijks concrete informatie te vinden is over restschuldfinanciering. Praktijksituaties of rekenvoorbeelden van extra maandlasten ontbreken. Het klopt inderdaad dat de hoeveelheid informatie over de mogelijkheden voor restschuldfinanciering en mate van detail verschilt per kredietverstrekker. De websites bieden niet de mogelijkheid om in te gaan op de individuele situatie van de consument. Daarvoor wordt op vrijwel alle sites geadviseerd contact op te nemen met de desbetreffende geldverstrekker.

Mede door de druk die is uitgeoefend door consumentenorganisaties, door de Kamer en door mijzelf, maken de kredietverstrekkers inmiddels steeds meer

bekend hoe ze omgaan met de financiering van restschulden. In dit verband meld ik u de resultaten over de eerste drie maanden van het informatiepunt restschulden dat begin dit jaar is opengesteld door de NVB. De NVB heeft onlangs een evaluatie opgesteld op basis van alle input en reacties in de eerste drie maanden. Uit deze evaluatie blijkt dat ruim 35.000 mensen het informatiepunt bezocht hebben en er bijna 300 vragen en opmerkingen zijn geplaatst. Er blijken veel vragen en zorgen over de individuele situatie. In 18 gevallen is er om een hertoetsing van de individuele restschuldaanvraag gevraagd. Ik zal met de NvB in overleg blijven over de ontwikkelingen die zij in dit kader oppakken. Tevens ga ik zo, als toegezegd in het AO, in gesprek met de verzekeraars over de mogelijkheden om restschulden mee te financieren.

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Kenmerk
2014-0000346757

Het lid Verhoeven vroeg in het recente AO van 11 juni jl. naar de toepassing van consumptief krediet bij restschuldfinanciering. Zijn zorg was dat de geldgevers de klant een te hoge rente laten betalen door een consumptief krediet aan te bieden bij een restschuld in plaats van een hypothecair krediet. Het is bekend dat veel geldgevers een maximum hanteren bij het hypothecair meefinancieren van een restschuld (bijvoorbeeld dat de totale financiering inclusief restschuld een maximum kent van 115% van de waarde van de nieuwe woning). Er zijn signalen dat als een maximum wordt overschreden dat de resterende restschuld dan via een consumptief krediet wordt gefinancierd. Dit kan komen door de risico-inschatting van de desbetreffende bank. Een consumptief krediet is doorgaans duurder dan hypothecair krediet. Dit kunnen situaties zijn waarin het kredietbeleid van de geldgever en het financieel belang van de klant om voorrang strijden. De geldgevers geven aan dat het in sommige situaties verstandiger is om consumptief te lenen. Met name als er door het hypothecair financieren van de restschuld er (extra) kosten moeten worden gemaakt voor notaris, advies en taxatie. Daarnaast bieden geldgevers vaak aangepaste tarieven voor een consumptieve lening wanneer een restschuld niet kan worden meegefinancierd in een nieuwe hypotheek. Ik ga ervan uit dat in de adviezen over de restschuldfinanciering het belang van de consument voorop staat. Vanuit het perspectief van de klant is hypothecair financieren van de restschuld doorgaans voordeliger dan via consumptief krediet. Het staat de kredietverstrekkers vrij om een eigen kredietbeleid ten aanzien van restschulden te voeren. Ik ben er terughoudend in om in dit soort situaties die van veel individuele factoren afhankelijk zijn te pleiten voor standaardmaatregelen. Die kunnen, hoe goed ze ook bedoeld zijn, juist de kredietverlening belemmeren.

Daarnaast vroeg het lid Verhoeven hoe vaak een restschuld met een langere looptijd dan 10 jaar kan worden meegefinancierd. Er is geen wettelijke belemmering voor het meefinancieren van een restschuld voor een langere periode dan 10 jaar. Wel is het zo dat de fiscale aftrek van rente op een restschuld voor maximaal 10 jaar geldt. In de praktijk geven veel geldgevers er de voorkeur aan om de restschuld in 10 jaar af te laten lossen om daarmee risico's te beperken. Dat kunnen risico's voor de financier zijn, maar ook voor de consument in verband met de maximale termijn van 10 jaar waarin de betaalde rente kan worden afgetrokken. Geldverstrekkers geven aan in sommige situaties een langere periode dan 10 jaar afspreken. Zoals eerder gesteld zijn er over restschulden geen precieze cijfers bekend.

2. Bij energiebesparing een maximale LTV van 106%

Bij het toepassen van een aantal energiebesparende voorzieningen mag de LTV maximaal 106% bedragen. Dit percentage blijft 106%, ook als de reguliere LTV afneemt naar 100% in 2018. Het gaat hier om dezelfde lijst van limitatieve maatregelen als bij de LTI-uitzondering van € 8.000. Leningen met deze hogere LTV vanwege investeringen in energiebesparing kunnen ook onder NHG worden afgesloten.

In de praktijk wordt (nog) weinig gebruik gemaakt van deze vorm van maatwerk. Geldverstrekkers geven aan dat er weinig vraag is bij consumenten naar deze vorm van maatwerk. Op dit moment is het verschil tussen de reguliere maximale LTV (104%) en de maximale LTV met energiebesparing (106%) nog vrij klein. Wellicht dat de komende jaren de vraag en het gebruik groter zal worden naarmate dat verschil oploopt door de daling van de reguliere maximale LTV naar 100% in 2018. De indruk bestaat dat een minderheid van de geldgevers deze mogelijkheid heeft opgenomen in de acceptatieregels. Een aantal aanbieders geeft aan er bewust geen gebruik van te willen maken met als reden dat zij de energiebesparende investeringen alleen willen meefinancieren voor zover deze terugkomen in de waarde van de woning.

3. Bij oversluiten lening

De ministeriële regeling biedt de mogelijkheid om een lening over te sluiten naar een andere kredietverstrekker, ook als de LTV hoger is dan de huidige norm (104% in 2014). Het is ook toegestaan om bij oversluiten een uitzondering te maken op de LTI norm. Zie hiervoor de tekst over oversluiten bij de toegestane LTI-afwijkingen.

4. bij gemeentelijke regeling voor risico op restschuld
5. bij achterstallige betalingen aan Vereniging van Eigenaren
6. bij een lage LTI (niet verder gespecificeerd)

Ten slotte zijn er nog een aantal toegestane afwijkingen van de LTV-norm die van toepassing zijn in een aantal specifieke situaties. Zo is een hogere LTV toegestaan in situaties waarbij de LTI substantieel lager is dan het maximum. De hogere LTV is in deze situaties toegestaan omdat consumenten de lasten makkelijk kunnen dragen en de betalingsrisico's heel klein zijn. Bovendien kan een aanbieder afwijken van de LTV ratio en een hoger hypothecair krediet verstrekken aan een consument als ten tijde van de aankoop van de woning sprake is van achterstallige betalingen aan een Vereniging van Eigenaren (VvE) die een negatieve invloed hebben gehad op de waarde van de woning. Indien de nieuwe eigenaar de achterstallige betalingen moet voldoen, kan hiermee rekening worden gehouden bij de bepaling van de maximale LTV. Verder is met oog op woningverbetering, zoals funderingsherstel, sinds januari 2014 een hogere LTV toegestaan als het risico op een restschuld van de consument wordt ondervangen door de gemeente.

Het gaat hier om situaties die weinig voorkomen, met als gevolg dat deze vormen van maatwerk weinig worden gebruikt. Zo zijn er weinig gemeenten die een regeling tegen een restschuld kennen. Overigens is de mogelijkheid van een hogere LTV bij een substantieel lage LTI bewust in de regelgeving open gelaten om daarmee de sector de ruimte te bieden om die in te vullen.

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Kenmerk
2014-0000346757