

Vergaderjaar 2018–2019

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 454

BRIEF VAN DE STAATSSECRETARIS VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 3 december 2018

Voor veel inwoners van Caribisch Nederland blijkt het kopen van een eigen woning nog altijd een enorme uitdaging. Met name de betaalbaarheid en financierbaarheid van een woning vormen daarbij een belangrijk obstakel. Anders dan in Europees Nederland zijn banken in het Caribisch gebied over het algemeen slechts bereid om 70–80% van de woningwaarde (ongeveer gelijk aan de executiewaarde bij gedwongen verkoop) te financieren. Dit betekent voor veel potentiële huizenkopers dat zij een aanzienlijk deel eigen vermogen moeten inbrengen, waardoor veel potentiële hypotheekverstrekking niet tot stand komt.

Veel mensen zijn niet in staat om voldoende eigen vermogen op te bouwen, terwijl zij op basis van hun inkomen volgens de in Caribisch Nederland geldende AFM-normen wel op verantwoorde wijze een hypotheek zouden kunnen dragen. De maximale aflossingsperiode van een hypotheek loopt daarnaast tot de pensioengerechtigde leeftijd van 65 jaar. Dit betekent dat het na het 35e levensjaar (looptijd hypotheek is maximaal 30 jaar) steeds moeilijker wordt om een hypotheek af te sluiten, aangezien deze in een steeds kortere periode terugbetaald moet worden. De problemen rond financiering leiden ertoe dat er relatief weinig woningen worden verkocht en gebouwd, terwijl er tegelijkertijd lange wachtlijsten bestaan voor (sociale) huurwoningen op met name Bonaire.

Deze beperktere toegang tot hypotheekfinanciering zet een rem op de ontwikkeling van de woningmarkt. In Europees Nederland stimuleert de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) de betaalbaarheid en toegankelijkheid van het eigen woningbezit. De NHG is momenteel echter alleen beschikbaar voor Europees Nederland. De mogelijkheid tot invoering van een hypotheekgarantieregeling in Caribisch Nederland is daarom al geruime tijd onderwerp van gesprek. Een dergelijke regeling zal voor verschillende groepen mensen uitkomst kunnen bieden. Met name starters, jonge gezinnen en de sociale middenklasse zullen naar verwachting baat kunnen hebben bij dit product.

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) heeft aan het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) – als uitvoerder van de NHG in Nederland – gevraagd om te bezien welke mogelijkheden er zijn om een hypotheekgarantieregeling in te voeren in Caribisch Nederland. Deze verkenning heeft laten zien dat de NHG zoals deze wordt uitgevoerd in Europees Nederland niet één op één is in te voeren op de eilanden door verschillen met de situatie in Caribisch Nederland. De woningmarkt op elk van de eilanden kent zijn eigen dynamiek. Gemeenschappelijke conclusie is wel dat op elk van de eilanden bepaalde waarborgen ontbreken die Europees Nederland wel kent. In sommige gevallen worden deze waarborgen op een andere wijze ingevuld. Zo bestaat in Caribisch Nederland geen Bureau Krediet Registratie (BKR) waar banken de kredietwaardigheid van klanten kunnen toetsen. Banken in Caribisch Nederland controleren de kredietwaardigheid van klanten daarom onderling via een standaardprocedure¹. Ook zijn niet in alle gevallen betrouwbare statistieken beschikbaar over de (werking van de) woningmarkt op Bonaire, Sint Eustatius en Saba.

Experiment Hypotheekgarantie Bonaire

De mogelijke meerwaarde van een hypotheekgarantie wordt door diverse stakeholders op de eilanden en het kabinet onderkend. Tegelijkertijd kan niet voorbijgegaan worden aan de onbekendheid met de woningmarkten in Caribisch Nederland en de mogelijke extra risico's waaraan het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) zou worden blootgesteld, als de NHG wordt ingevoerd in Caribisch Nederland. Ook is niet op voorhand duidelijk welke (onbedoelde) neveneffecten de invoering van een hypotheekgarantie kan hebben op de woningmarkten van de eilanden. Dit alles overwegend kan ik u mede namens de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties berichten dat het kabinet heeft besloten om te starten met een experiment. In het bijgevoegde² toetsingskader risicoregelingen wordt de afweging van het kabinet en vormgeving van het experiment nader toegelicht. Met het experiment wordt daarmee uitvoering gegeven aan bestuurlijke afspraken uit het recent gesloten bestuursakkoord Bonaire.

Een experiment biedt het kabinet de mogelijkheid om op gecontroleerde en verantwoorde wijze de mogelijkheid van een hypotheekgarantie te onderzoeken. Gedurende de looptijd van het experiment zullen de (neven)effecten van het instrument op de woningmarkt nauwlettend worden gevolgd door het WEW en BZK. Het kabinet heeft bij de vormgeving van het experiment ook gekeken naar een aantal randvoorwaarden, waaronder de aanwezigheid van beschikbare statistieken, de toegang tot betrouwbare kadastrale gegevens en de mogelijkheid om te werken met banken die onder volledig toezicht vallen van De Nederlandsche Bank (DNB). Deze zaken beperken de mogelijke risico's van het product aanzienlijk. Deze voorwaarden hebben ertoe geleid dat het experiment vooralsnog alleen van toepassing zal zijn op Bonaire.

Het WEW heeft in samenspraak met BZK een scala aan risicomitigerende maatregelen uitgewerkt om punten waarop de hypotheekmarkt afwijkt van Nederland te ondervangen:

- Het experiment is alleen van toepassing op Bonaire;
- Het product kan alleen worden aangeboden door banken die onder volledig toezicht staan van DNB;
- Het experiment duurt vijf jaar;

¹ Dit betreft een uitvraag of een klant nog andere kredieten heeft lopen bij de betreffende bank.

² Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl.

- Het gaat om een maximaal aantal van 350 garanties voor de hele periode, met een maximum van 70 garanties per jaar;
- De kostengrens voor Bonaire wordt overeenkomstig een representatieve woningwaarde voor middeninkomens vastgesteld op 225.000 USD;
- De looptijd van de garanties betreft maximaal 30 jaar;
- De lening moet in 30 jaar of korter annuïtair of lineair worden afgelost;
- Alleen mensen met een vast arbeidscontract (en dus een stabiele inkomstenbron) worden in staat gesteld om een hypotheek met hypotheekgarantie af te sluiten;
- Het experiment ziet alleen op het in eigendom verkrijgen van woningen na verhuizing. Oversluiten van een hypotheek en zaken als kwaliteitsverbetering, erfopvolging en andere zaken die in Europees Nederland aan de orde zijn, zoals de afkoop van erfpacht, zullen niet onder de garantie vallen;
- Evenredig aan de NHG in Europees Nederland wordt een premie oftewel borgtochtprovisie gehanteerd³;
- De maximale leensom (Loan-to-Value) zal net als in Europees Nederland 100% van de woningwaarde betreffen.

Als alternatief voor de ontbrekende BKR-toetsing is het WEW daarnaast voornemens om in de borgstellingsovereenkomst met de aangesloten banken af te spreken dat deze aangesloten moeten zijn bij het Caribbean Credit Bureau (CCB) en dat zij klanten ook volgens dit systeem moeten toetsen. Het WEW wil aanvullend op de CCB-toets op basis van bankafschriften het uitgavenpatroon van aanvragers toetsen op onregelmatigheden. Afschriften zullen daarmee onderdeel gaan uitmaken van de kernstukken. Het WEW zal daarnaast alle aanvragen handmatig toetsen voordat een garantie wordt verstrekt. Daarmee wordt op voorhand verzekerd dat de dossiers alle noodzakelijke informatie bevatten. Dit in tegenstelling tot Europees Nederland waarbij alleen achteraf getoetst wordt indien aanspraak wordt gedaan op de garantie.

Evaluatie

De effecten van het experiment zullen de komende jaren nauwgezet worden gemonitord en geëvalueerd. Hierbij wordt gezien of een hypotheekgarantie in een later stadium ook toepasbaar is op Saba en Sint Eustatius. Ten behoeve van de evaluatie zal in overleg met het WEW, het Centraal Bureau van de Statistiek en het Ministerie van Financiën een traject worden opgesteld. Een nulmeting zal onderdeel uitmaken van dit traject. Tevens zal een jaarlijkse monitorrapportage worden opgesteld en wordt na vijf jaar een eindevaluatie uitgevoerd, waarin de doeltreffendheid en doelmatigheid van het experiment worden onderzocht. In de diverse evaluaties zal in ieder geval gekeken worden naar de effecten van het instrument op het eigen woningbezit, nieuwbouw, de huizenprijzen, de hypotheekrente en het aantal verliesdeclaraties.

Naast de vaste evaluatiemomenten zal het WEW de garantieverstrekking voortdurend monitoren. Indien er in de verstrekking onregelmatigheden optreden kan dit aanleiding geven om het experiment tussentijds aan te passen of stop te zetten. Ook indien zou blijken dat het risico aanzienlijk groter is dan verwacht kan besloten worden het experiment tussentijds te heroverwegen.

De Staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
R.W. Knops

³ De NHG premie voor 2018 bedraagt 1% van de koopsom. Met ingang van 1 januari 2019 zal de NHG-premie 0,9% bedragen.