

Vergaderjaar 2020–2021

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 723

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 12 februari 2021

Het vinden van een fijne en betaalbare woning is in Caribisch Nederland (CN) – net zoals in Europees Nederland – een flinke uitdaging. Daarom zet het kabinet zich ook in CN in om de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van huur- en koopwoningen te verbeteren. Eén van de maatregelen die hieraan bijdraagt is de start van de pilot Hypotheekgarantie Bonaire (HGB). Vanaf 12 februari 2021 is het voor kopers van een woning in Bonaire mogelijk om een eigen woning te financieren met een hypotheek met hypotheekgarantie. Met deze brief informeer ik u, mede namens de Staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, over de introductie van de HGB.

De vormgeving van de HGB is voor een belangrijk deel gebaseerd op de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) binnen Europees Nederland. Kopers krijgen met een garantie op hun hypotheek een vangnet als ze door persoonlijke omstandigheden in financiële moeilijkheden komen. Met de hypotheekgarantie is het mogelijk om de volledige waarde van de woning met een hypotheek te financieren, waardoor de toegankelijkheid en betaalbaarheid van een eigen woning in Bonaire naar verwachting zal verbeteren. Daarnaast kan de HGB bijdragen aan de doorstroom van sociale huurwoningen naar koopwoningen. Dit zorgt ervoor dat meer inwoners van Bonaire betaalbaar kunnen wonen. Met name starters, jonge gezinnen en mensen met een middeninkomen zullen naar verwachting baat kunnen hebben bij dit product. Vooralsnog wordt HGB als pilot voor vijf jaar aangeboden voor maximaal 350 woningen.

Betaalbaarheid en financiering eigen woning

Voor veel inwoners van Caribisch Nederland zijn betaalbaarheid en financierbaarheid van een eigen woning een probleem. In tegenstelling tot de banken in Europees Nederland, zijn banken in CN meestal niet bereid om de volledige woningwaarde te financieren. Potentiële huizenkopers moeten dus een aanzienlijk deel eigen vermogen inbrengen, waardoor veel potentiële hypotheekverstrekking niet tot stand komt. Veel

mensen zijn niet in staat om het benodigde eigen vermogen op te bouwen, ook al zouden ze op basis van hun inkomen volgens de in CN geldende AFM-normen wel op verantwoorde wijze een hypotheek kunnen dragen. De problemen rondom de financiering belemmeren huurders om door te stromen naar een koopwoning en hebben ook een negatief effect op de bouw van woningen.

In Europees Nederland stimuleert NHG de betaalbaarheid en toegankelijkheid van de eigen woning door onder bepaalde voorwaarden garant te staan voor hypotheekschulden. Om de financierbaarheid en betaalbaarheid van een woning in CN te verbeteren heeft het kabinet in december 2018 (Kamerstuk 32 847, nr. 454) gevraagd aan NHG om een pilot voor een hypotheekgarantie op Bonaire vorm te geven. Een pilotvorm biedt het kabinet de mogelijkheid om gedurende vijf jaar, op verantwoorde wijze, in de praktijk te onderzoeken of een hypotheekgarantie past in CN en in welke vorm. Gedurende de looptijd van de pilot zullen de (neven)effecten van het instrument op de woningmarkt nauwlettend worden gevolgd door NHG en het Ministerie van BZK.

In de pilot wordt vooralsnog alleen samengewerkt met Maduro & Curiel's Bank (MCB), die de hypotheek met HGB gaat verstrekken. Er is gekozen voor deze bank, omdat dit de enige hypotheekverstrekker in CN is die onder volledig toezicht staat van De Nederlandsche Bank (DNB). Omdat MCB alleen op Bonaire hypotheek verstrekt, blijft de hypotheekgarantie voor nu beperkt tot dat eiland.

Introductie hypotheekgarantie op Bonaire

De afgelopen tijd heeft NHG met MCB gewerkt aan de concrete uitwerking van de voorwaarden van de hypotheekgarantie in Bonaire. De voorwaarden van NHG zijn namelijk niet één-op-één toepasbaar op de situatie in CN. Er zijn aanzienlijke verschillen tussen Europees en Caribisch Nederland in het functioneren van de woningmarkt. Zo gelden er andere leennormen, hanteren geldverstrekkers een ander acceptatiebeleid, wijkt de hoogte van de hypotheekrente af en wordt deze op een andere manier vastgesteld.

De risico's van de pilot komen ten laste van het bestaande fonds van NHG. Om de risico's voor het fonds van NHG te beperken zijn voorwaarden verbonden aan de pilot. Zo kunnen gedurende 5 jaar op Bonaire elk jaar maximaal 70 woningen met een maximale koopsom van \$ 225.000 gefinancierd worden met HGB. Voor de totale duur van de pilot geldt dus een maximum van 350 woningen. Verder is de looptijd van de garanties maximaal 30 jaar. Een gedetailleerde beschrijving van de voorwaarden van HGB is te vinden op de HGB-website¹.

Het invoeren van HGB heeft meerdere voordelen voor potentiële huizenkopers op Bonaire. Zo beperkt het de financiële risico's van de lening. Wanneer men door omstandigheden, zoals verlies van werk, de hypotheek niet meer kan betalen, staat HGB garant voor een eventuele restschuld. Deze kan dan worden kwijtgescholden, waardoor het vermogensrisico van de klant beperkt wordt. Op die manier dient HGB als een vangnet voor woningbezitters. Daarnaast kan HGB zorgen voor meer leenruimte. Op Bonaire is het gebruikelijk om tot de executiewaarde te financieren, waardoor kopers eigen geld moeten inleggen bij aankoop van de woning. Bij hypotheek met HGB kan de koopsom worden gefinancierd tot maximaal de marktwaarde. Door deze voordelen zorgt HGB dat eigenwoningbezit voor meer mensen bereikbaar wordt en woningbezitters meer zekerheid hebben. Hierdoor zouden meer mensen kunnen uitstromen uit de (sociale) huursector naar de koopsector. Dat kan een positief effect hebben op de wachtlijst voor sociale huurwoningen, omdat er sociale huurwoningen vrijkomen.

¹ <https://www.hypotheekgarantiebonaire.nl>

Effectmeting, monitoring, en evaluatie

Het gebruik van HGB wordt bijgehouden met data van NHG en MCB, zoals het aantal aanvragen van HGB, verstrekte hypotheeksommen en betalingsachterstanden. Het Centraal Bureau van de Statistiek (CBS) gaat gedurende de periode van 5 jaar data bijhouden over de ontwikkeling van de woningmarkt op Bonaire. Ook verricht het CBS een nulmeting bij de start van de pilot. Aan de hand van deze data worden de (neven)effecten op de woningmarkt en de risico's voor NHG gedurende de looptijd van de pilot in de gaten gehouden. Naast vaste evaluatiemomenten zal NHG de garantieverstrekking en bijbehorende risico's voortdurend monitoren. Indien nodig kan de verstrekking worden aangepast en in het uiterste geval kan de HGB bij onregelmatigheden ook eerder worden stopgezet. Op basis van de bevindingen van de pilot vindt na de periode van 5 jaar besluitvorming plaats of de HGB wordt ingevoerd op Bonaire en onder welke voorwaarden. Ook kan dan worden bepaald of de introductie van een hypotheekgarantie kan worden uitgebreid naar St. Eustatius en Saba.

Zoals in deze brief beschreven, is de verwachting dat de introductie van de HGB positieve effecten heeft op de koop- en huurwoningmarkt op Bonaire. Ik hoop van harte dat de HGB er toe bijdraagt dat het kopen van een eigen woning voor meer mensen op Bonaire bereikbaar wordt.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren