

De minister van Financiën
Mr. W.B. Hoekstra
Postbus 20201
2500 EE 'S-GRAVENHAGE

Datum 1 september 2020
Ons kenmerk 20083144
Pagina 1 van 4
Kopie aan De minister van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties
Drs. K.H. Ollongren
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
2511 DP 'S-GRAVENHAGE
Betreft Reactie consultatie wijzigingsregeling
hypothecair krediet 2021

Geachte heer Hoekstra,

De Autoriteit Financiële Markten (AFM) en De Nederlandsche Bank (DNB) maken middels deze brief graag gebruik van de mogelijkheid om te reageren op de openbare consultatie van de voorgestelde wijzigingen voor de Tijdelijke regeling hypothecair krediet (Trhk). Dit betreft zowel de voorgestelde wijzigingen in de Trhk als het consultatiedocument Financieringslastnormen 2021 van het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud). Graag staan wij stil bij drie punten: (1) het algemene beeld en kwetsbare groepen, (2) verduurzaming en (3) de wegingsfactor voor studieleningen.

Algemeen beeld en kwetsbare groepen

AFM en DNB zijn van mening dat de hypothecaire leennormen in Nederland¹ op onderdelen te ruim zijn en dat meer inkomensbuffers op huishoudniveau nodig zijn. De coronacrisis en de daarmee samenhangende recessie onderstrepen het belang van prudente leennormen. De leennormen dienen te borgen dat huishoudens zelfs bij een maximale financieringslast een bepaalde inkomensterugval of uitgavenstijging aankunnen zonder in financieringsproblemen te komen. Tegen de achtergrond van de al beperkte financiële reserves van huishoudens om een inkomensterugval op te vangen² en de toegenomen inkomensonzekerheid, zijn AFM en DNB van mening dat het verminderen van financiële kwetsbaarheden voor huishoudens prioriteit moet hebben bij het vaststellen van de leennormen voor 2021. Wij doen hiertoe in deze brief enkele aanbevelingen. AFM en DNB wijzen bovendien op de sterke samenhang tussen de Nederlandse woningprijzen en de financieringsruimte van huishoudens, waardoor verhoging van de

¹¹ Zie de brief AFM-DNB over de hypothecaire leennormen in 2019: www.internetconsultatie.nl/regelingshypothecairkrediet2020/reacties. Voor een internationale vergelijking van de uitstaande hypotheke, zie onder meer [Hyposat 2019](http://www.hyposat.nl) van het EMF (European Mortgage Federation), tabellen 8 en 9.

² Verwijzing naar AFM-onderzoek: <https://www.afm.nl/nl-nl/professionals/nieuws/2020/juli/financiele-weerbaarheid-huishoudens>

Datum 1 september 2020
Ons kenmerk 20083144
Pagina 2 van 4

leenruimte in de praktijk vooral leidt tot structureel hogere huizenprijzen en hypotheekschulden, maar niet tot een betere toegang tot de woningmarkt.³

AFM en DNB constateren dat de leennormen verschillende groepen huishoudens niet in dezelfde mate beschermen tegen overkreditering. Door de leennormensystematiek te baseren op één standaard huishoudtype, kunnen de buffers van huishoudens met een andere gezinssamenstelling aanzienlijk afwijken van die van het standaardhuishouden. Hoewel de keuze voor een standaard huishoudtype voordelen heeft vanuit het principe van hanteerbaarheid, is het wel van groot belang dat ook huishoudens met een afwijkende gezinssamenstelling voldoende besteedbaar inkomen overhouden bij een maximale financieringslast.

Wij vragen in het bijzonder uw aandacht voor twee groepen voor wie wij een verhoogd risico op overkreditering zien: huishoudens in een eenverdienerssituatie met meerdere kinderen en huishoudens van (aanstaande) AOW-gerechtigden. Bij de eerste groep zijn de buffers momenteel zeer laag en soms zelfs negatief ten opzichte van de minimumbegroting. Dit is te verbeteren door een meer representatief huishoudtype als standaard te gebruiken. Voor de tweede groep wordt in het consultatiedocument van Nibud de verwachting uitgesproken dat het aanvullend pensioen niet of nauwelijks geïndexeerd zal worden. Tegelijkertijd zijn de uitgaven van gepensioneerden wel aan inflatie onderhevig. Als gevolg daarvan daalt hun koopkracht gedurende de looptijd van een hypotheek.⁴ Hier wordt in de leennormen onvoldoende rekening mee gehouden. AFM en DNB blijven benadrukken dat de systematiek alle huishoudens voldoende dient te beschermen tegen overkreditering.

AFM en DNB merken verder op dat de factor voor de bepaling van de financieringslastpercentages voor tweeverdieners volgend jaar zal worden verhoogd conform het pad dat sinds 2016 door de regering is ingezet. Zowel in het advies van het Nibud als in de onderhavige wijzigingen van de Trhk wordt deze verhoging als verantwoord beoordeeld, gegeven de geleidelijke afbouw van de overdraagbaarheid van de algemene heffingskorting. AFM en DNB achten deze verdere vergroting van de leenruimte voor tweeverdieners echter niet opportuun. Gegeven de onzekere economische vooruitzichten past het niet om iedere stijging van het netto inkomen van tweeverdieners beleenbaar te maken. In plaats daarvan achten AFM en DNB het wenselijk dat deze ruimte benut wordt voor het versterken van de inkomensbuffers van huishoudens die afhankelijk zijn van twee inkomens voor het betalen van de hypotheeklasten.

Verduurzaming

AFM en DNB onderschrijven de noodzaak om de woningvoorraad verder te verduurzamen. Daarbij moet een structureel evenwicht gevonden worden tussen het stimuleren van verduurzaming en het financieel welzijn van huishoudens. Schuld niveaus moeten verantwoord en betaalbaar zijn en voldoende ruimte bieden om andere toekomstige financiële schokken te kunnen opvangen. Sinds enkele jaren zijn uitzonderingen aan de leennormen toegevoegd met als doel om woningeigenaren te stimuleren om hun

³ Verwijzing naar DNB-onderzoek: <https://www.dnb.nl/nieuws/nieuwsoverzicht-en-archief/dnbulletin-2020/dnb389563.jsp>

⁴ Volgens het CBS is de koopkracht van gepensioneerden tussen 2007 en 2017 (dus in 10 jaar tijd) gedaald van 100 naar net iets boven 95. De leennormen houden geen rekening met koopkrachtverslechtering maar gaan uit van de koopkracht nu.

Datum 1 september 2020
Ons kenmerk 20083144
Pagina 3 van 4

woning te verduurzamen. Daarbij valt op dat er een zekere eenzijdigheid van deze uitzonderingen uitgaat. Bij de aanschaf van een zeer energiezuinig huis bieden de normen extra leenruimte, terwijl bij de aanschaf van een zeer energie-onzuinig huis de financieringsruimte niet wordt verkleind. AFM en DNB pleiten ervoor om binnen de leennormen als standaard uit te gaan van een minder energiezuinige woning. Deze minder eenzijdige vormgeving zou huishoudens beter beschermen en bovendien verduurzaming effectiever stimuleren.

Tevens hechten AFM en DNB eraan dat huishoudens die met geleend geld hebben geïnvesteerd in verduurzamingsmaatregelen niet in de problemen komen wanneer de energiebesparing tegenvalt gedurende de looptijd van het krediet. Wij verwelkomen daarom de evaluatie en aanpassing van de lijst met energiebesparende maatregelen die kwalificeren voor extra financieringsruimte. Het is van belang dat maatregelen minimaal een besparing op de energierekening opleveren die gelijk is aan de kosten van de investering op basis van een hypothecair krediet. AFM en DNB houden echter wel zorgen of de energiebesparende maatregelen en combinaties van maatregelen in alle gevallen en voor uiteenlopende woningtypen wel voldoende rendement opleveren om de extra leenruimte te kunnen verantwoorden. Deze zorgen worden versterkt door recent onderzoek van het Planbureau voor de Leefomgeving, waaruit blijkt dat besparingen op lange termijn niet opwegen tegen de investering en dat woonlastenneutraliteit voor vrijwel geen enkele eigenaar-bewoner haalbaar is.⁵ Wij vinden het van belang eraan dat daar beter zicht op komt en de voorwaarden hier, indien nodig, op worden aangepast. AFM en DNB benadrukken dat, wanneer de overheid het wenselijk acht dat energiebesparende voorzieningen worden getroffen in situaties waar deze geen sluitende business case vormen, het meer in de rede ligt verduurzaming met andere (beleids-) instrumenten te ondersteunen dan met (ruimere) kredietfaciliteiten.

Wegingsfactor studieleningen

AFM en DNB kunnen zich in principe vinden in het voorstel om de wegingsfactor voor studieleningen voortaan te koppelen aan de renteontwikkelingen, maar zien geen ruimte om deze weging te verlagen zodat meer hypothecair krediet kan worden verstrekt aan mensen met een studieschuld. Bij studieleningen hoort een 35-jarige terugbetalingsverplichting, terwijl de rente voor slechts vijf jaar vaststaat.⁶ AFM en DNB zijn van mening dat het past bij een dergelijk langlopende betalingsverplichting om het risico op toekomstige rentestijgingen op een verantwoorde en redelijke manier mee te wegen, zodat zowel de hypotheeklast als de studieschuldlast op de lange termijn betaalbaar blijven. Daarbij kan niet alleen uitgegaan worden van gunstige rentescenario's uit het verleden, maar moeten ook minder gunstige scenario's worden meegewogen. In het Nibud-advies wordt echter gekozen om de renteontwikkeling van de afgelopen tien jaar te gebruiken bij het vaststellen van de rentebuffer van 1,5%. Dit is arbitrair⁷ en kwetsbaar: zo zou over een horizon van 11 jaar de rentebuffer beduidend hoger uitkomen en minder of zelfs geen ruimte voor een verlaging van de wegingsfactor impliceren.⁸ AFM en DNB zijn van mening dat het

⁵ Planbureau voor de Leefomgeving: 'Woonlastenneutraal koopwoningen verduurzamen', 24 augustus 2020.

⁶ Aantal mensen met studieschuld is in de afgelopen jaren bovendien met 460% toegenomen naar 1,4 miljoen. Bron: [CBS oktober 2019](#).

⁷ In voorgaande consultatiedocumenten van de financieringslastpercentages werd bij het analyseren van de impact van rentefluctuaties steeds uitgegaan van substantieel hogere renteschokken.

⁸ Bron: figuur 1 [Nibud rapport](#) Het meewegen van de studielening bij hypotheekaanvragen.

Datum 1 september 2020
Ons kenmerk 20083144
Pagina 4 van 4

risico van een ongunstige renteontwikkeling momenteel onvoldoende is meegewogen en bevelen aan dat dit beter tot uitdrukking wordt gebracht in de rentebuffer.

Daarnaast zien AFM en DNB een weeffout in de voorgestelde systematiek. Hierin zou niet moeten worden gerekend met de gemiddelde rente, maar de hoogste rente of indien mogelijk de werkelijke rente die DUO hanteert. Immers, als de rente stijgt, zorgt het middelen ervoor dat oud-studenten een lagere risicobuffer hebben, terwijl de risico's juist toenemen. Ook zullen er altijd consumenten zijn die in het hoogste cohort van DUO-rentes zitten. Verder vinden AFM en DNB het wenselijk dat jaarlijks wordt bezien of veranderende economische omstandigheden of beleidswijzigingen aanleiding geven om de gekozen parameters ter bepaling van de wegingsfactor te herijken. Hiermee wordt een prudente kredietverstrekking geborgd.

Hoogachtend,

Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank

L.B.J. van Geest
Voorzitter van de Autoriteit Financiële
Markten

Prof. dr. K.H.W. Knot
President van De Nederlandsche Bank