

De minister van Financiën
Ir. J.R.V.A. Dijsselbloem
Korte Voorhout 7
2511 CW DEN HAAG

Datum 22 augustus 2017
Ons kenmerk SeLt-17083368
Pagina 1 van 2
Kopie aan De minister van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties
Dr. R.H.A. Plasterk
Turfmarkt 147
2511 DP DEN HAAG
Betreft Reactie consultatie wijziging tijdelijke
regeling hypothecair krediet

Geachte heer Dijsselbloem,

In juli 2017 heeft u de voorgestelde wijzigingen van de Regeling hypothecair krediet 2018 (RHK) via internetconsultatie openbaar gemaakt. Wij maken als toezichthouders graag gebruik van de mogelijkheid te reageren op deze voorgestelde wijzigingen.

Op hoofdlijnen kunnen we ons vinden in de uitgangspunten van de wijzigingen van de RHK. De aanpassingen in de RHK zijn mede gebaseerd op het advies van het Nibud voor de Financieringslastnormen 2017. De AFM en DNB zijn door het Nibud geconsulteerd bij het advies. Omdat het advies van het Nibud de grondslag is voor de aanpassingen in de RHK, reageren we zowel op het onderliggende advies als op aspecten uit de RHK zelf. In deze reactie vragen de AFM en DNB uw aandacht voor:

1. De ontwikkelingen op de woningmarkt
2. Beperkte buffers specifieke huishoudens
3. Risico's van de lage rente
4. Energie-besparende maatregelen.

1. De ontwikkelingen op de woningmarkt

Aanpassingen van de leennormen hebben invloed op de woningmarkt. Het is belangrijk bij eventuele aanpassingen ook het macro-economische beeld te betrekken om versterking van conjuncturele bewegingen te voorkomen. De AFM en DNB zijn dan ook positief over de introductie vorig jaar van het middelen van zowel de uitgaven als inkomsten over vier jaar, waarmee de procycliciteit van de normen is verminderd. Het is naar het oordeel van de AFM en DNB echter raadzaam om leennormen niet automatisch te verruimen, maar juist ook te bezien in hoeverre dit prijsontwikkelingen en risico's op de woningmarkt versterkt. Zo is mede door de daling van de hypotheekrente de leencapaciteit in de afgelopen jaren al toegenomen. Deze toename heeft bijgedragen aan de uitbundige ontwikkeling van de woningmarkt op dit moment, die met name in de grote steden zorgen baart. De AFM en DNB willen in dit kader waarschuwen dat in het licht van de recente forse prijsstijgingen een verruiming van de leennormen onverstandig lijkt.

Datum 22 augustus 2017
Ons kenmerk SeLt-17083368
Pagina 2 van 2

2. Beperkte buffers specifieke huishoudens

De hoogte van de wettelijke leennorm is gebaseerd op gemiddelde budgetten van één huishoudtype: een tweepersoonshuishouden zonder kinderen. Dit betekent dat voor huishoudens met hogere lasten dan gemiddeld met een maximaal hypothecair krediet er in specifieke gevallen geen reserves zijn om tegenvallers op te vangen. Het Nibud-rapport (*Financieringslastnormen 2017 – Advies voor de financieringslastnormen 2017*) van vorig jaar illustreert dat dit het geval kan zijn voor éénverdieners met meerdere kinderen. Uit dit rapport blijkt dat voor bepaalde inkomensgroepen zelfs sprake kan zijn van negatieve buffers. Het is naar het oordeel van de AFM en DNB moeilijk uitlegbaar dat normen die huishoudens moeten beschermen op basis van de huidige systematiek tot negatieve buffers kunnen leiden. In dit kader is het ook opvallend dat de leennormen voor tweeverdieners worden aangepast zodra daar aanleiding toe is, terwijl maatregelen om kwetsbare huishoudtypen te beschermen uitblijven. De AFM en DNB bepleiten dan ook dat er maatregelen worden genomen om kwetsbare huishoudtypen te beschermen. Zoals eerder geadviseerd door de AFM en DNB zouden risico's ook kunnen worden teruggedrongen door structurele aanpassingen in de systematiek, namelijk door uit te gaan van een meer representatief huishoudtype.

3. Risico's lage rente

Kopers die kiezen voor een rentevaste periode korter dan tien jaar, worden in de leennormen beschermd tegen het effect van een stijgende rente in de nabije toekomst. In deze situatie moet door aanbieders worden gerekend met een zogenaamde toetsrente. Deze toetsrente is minimaal 5% en vormt daarmee een buffer voor rentestijgingen. Bij hypotheek met een rentevaste periode van tien jaar of langer mag gerekend worden met de werkelijke rente. Het Nibud heeft berekend dat bij een jaarlijks gemiddelde netto nominale salarisstijging van 1,8 % huishoudens niet in de problemen komen. Dat neemt niet weg dat huishoudens waar deze salarisstijging niet gerealiseerd wordt bij een forse rentestijging in de problemen kunnen komen. De AFM en DNB bepleiten goed te blijven kijken naar deze ontwikkeling en zo nodig tijdig maatregelen te treffen. Daarbij moet bedacht worden dat consumenten die reeds een hypotheek hebben afgesloten geen baat meer hebben bij een eventuele aanpassing van de systematiek.

4. Energiebesparende maatregelen

In de RHK is al enige jaren een aanvullende leenruimte door een vrijlating van een hypotheekbedrag voor zogenaamde Nulopdemeter-woningen. Als sprake is van een Energie-index of een energieprestatie coëfficiënt gelijk aan of lager dan nul is de regeling van Nulopdemeter-woningen ook van toepassing. Bij de berekening van de financieringslast wordt verondersteld dat kenmerken van het gebouw de energierekening verlagen, waardoor er meer ruimte in het huishoudbudget ontstaat. Omdat de Energie-index en het energieprestatie coëfficiënt het daadwerkelijke energieverbruik niet tot uitdrukking brengen stellen de AFM en DNB voor volgend jaar een evaluatie uit te voeren naar de daadwerkelijke besparing die huishoudens gemiddeld realiseren bij een Nulopdemeter-woning. De uitkomsten van dit onderzoek kunnen de input zijn voor een meer onderbouwd vrijlatingsbedrag.

Hoogachtend,
De Nederlandsche Bank en de Autoriteit Financiële Markten

prof. dr. J. Swank
Directielid De Nederlandsche Bank

prof. mr. dr. F. de Vries
Bestuurslid Autoriteit Financiële Markten