

Per e-mail verstuurd

Ministerie van Financiën
Dhr. Dijsselbloem
Postbus 20201
2500 EE Den Haag

Kopie aan

Ministerie van Binnenlandse Zaken
Dhr. Blok
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Datum	22-09-2016
Ons kenmerk	JéMk-16092927
Pagina	1 van 3
Telefoon	020 - 797 2028
E-mail	Marlon.Kroon@afm.nl
Betreft	Reactie consultatie wijziging tijdelijke regeling hypothecair krediet

Geachte heer Dijsselbloem,

In augustus 2017 heeft u de voorgestelde wijzigingen van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet 2017 (TR) via internetconsultatie openbaar gemaakt. Wij maken als toezichhouders graag gebruik van de mogelijkheid te reageren op deze wijzigingen.

De aanpassingen in de TR 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 TR reageren we zowel op het onderliggende advies als op aspecten uit de Tijdelijke Regeling zelf.

Onze reactie bestaat uit de volgende onderwerpen:

- 1) Beperkte buffers specifieke huishoudens en risico lage rente
- 2) De middeling van de financieringslastpercentages

1) Beperkte buffers specifieke huishoudens en risico lage rente

Op hoofdlijnen kunnen we ons vinden in de uitgangspunten van de wijzigingen in de tijdelijke regeling. De AFM heeft echter in juli een bericht gepubliceerd waarin twee zorgen worden beschreven. Deze zorgen worden niet weggenomen door de TR. Ze hebben betrekking op huishoudens met (te) lage buffers en de risico's van de lage rente voor bepaalde groepen.

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 die maximaal lenen binnen de hypotheeknorm, er nagenoeg geen reserves zijn om tegenvallers op te vangen. Dit wordt zichtbaar bij eenverdieners met twee of meer kinderen. Zij hebben te maken met beperkte buffers of soms zelf negatieve buffers. Tegelijkertijd wordt in onderhavige TR de financieringsruimte van tweeverdieners verder vergroot. AFM en DNB begrijpen dat er voor deze groep meer ruimte ontstaat door o.a. de afbouw van de overdraagbaarheid van de algemene heffingskorting. Het valt echter op dat de gewenste maatregelen om kwetsbare groepen te beschermen uitblijven, terwijl de leennormen voor tweeverdieners wel worden aangepast zodra daar ruimte voor ontstaat. AFM en DNB pleiten (ook in de toekomst) voor evenwichtige aanpassingen binnen groepen huishoudens, zodat alle groepen een zelfde minimum beschermingsniveau genieten.

De verruiming van de leennormen heeft invloed op de woningmarkt. Het is belangrijk om die ontwikkeling goed te monitoren en waakzaam te blijven voor oververhitting op (delen van) de woningmarkt. Het is naar het oordeel van AFM en DNB raadzaam om niet automatisch leennormen te verruimen, maar ook te bezien in hoeverre dit de risico's op de woningmarkt vergroot.

De tweede zorg is de effecten van de huidige 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 deze situatie moet door aanbieders worden gerekend met een zogenaamde toetsrente. Deze toetsrente is op dit moment 5%. Bij hypotheekleningen met een rentevastperiode van tien jaar of langer mag gerekend worden met de werkelijke rente. Huishoudens die op basis van de huidige rente maximaal lenen, kunnen bij een sterk gestegen rente over tien jaar geconfronteerd worden met een forse stijging van de maandlasten. AFM en DNB zijn van oordeel dat deze risico's voor bepaalde groepen substantieel kunnen zijn en pleiten daarom voor maatregelen om het renterisico te beperken.

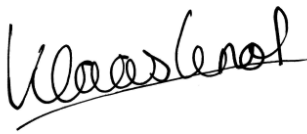
2) *De middeling van de financieringslastpercentages*

AFM en DNB steunen het voorstel om vanaf 2017 middeling van de financieringslastpercentages toe te passen. Al eerder is door ons gepleit voor middeling, omdat het huidige systeem leidt tot maximale leenbedragen die van jaar tot jaar sterk kunnen fluctueren. Deze forse aanpassingen verhogen mogelijk de conjunctuurgevoeligheid van de Nederlandse woningmarkt en economie. Door de financieringslastpercentages te middelen, blijven de maximale leenbedragen van jaar tot jaar nog steeds fluctueren, maar zijn de aanpassingen substantieel kleiner dan in de huidige systematiek. Een aandachtspunt bij het toepassen van middeling is dat wijzigingen in inkomsten of uitgaven pas na vier jaar volledig tot uitdrukking komen in de systematiek. Het is daarom zaak de normen voldoende prudent te kiezen om te voorkomen dat de vertraagde aanpassing leidt tot tijdelijk onverantwoorde hypotheekverstrekking. AFM en DNB zijn van oordeel dat, wanneer de normen verantwoord worden gekozen, middeling van de financieringslastpercentages zal bijdragen aan een stabielere ontwikkeling van de hypothecaire kredietverlening en de woningmarkt.

Ons kenmerk JEMk-16092927

Pagina 3 van 3

Hoogachtend,
De Nederlandsche Bank en Autoriteit Financiële Markten



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



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