

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

Datum 27 augustus 2018
Ons kenmerk 18082266
Pagina 1 van 3
Kopie aan De minister van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties
Drs. K.H. Ollongren
Turfmarkt 147
2511 DP Den Haag
Betreft Reactie consultatie wijziging Regeling
Hypothecair Krediet 2019

Geachte heer Hoekstra,

In juli 2018 heeft u de voorgestelde wijzigingen van de Regeling hypothecair krediet 2019 (RHK) via internetconsultatie openbaar gemaakt. Middels deze brief maken wij graag gebruik van de mogelijkheid te reageren op de voorgestelde wijzigingen. Meer in het bijzonder vragen wij voor drie punten uw aandacht.

1. Verruiming van de leennormen

AFM en DNB achten een verruiming van de hypothecaire leennormen ongewenst. Vergroting van de leenruimte kan de verhouding tussen de hypotheekschuld en het inkomen, die in Nederland in vergelijking met andere landen nog steeds hoog is, verder doen toenemen. Deze hoge schuld maakt huishoudens kwetsbaar en versterkt de conjuncturele schommelingen. Met het oog op het risico van een toekomstige rentestijging of een huizenprijscorrectie is het van belang dat huishoudens beschikken over voldoende buffers. Hierdoor kunnen betaalrisico's worden beperkt. Bovendien kenmerkt de situatie op de woningmarkt zich momenteel door forse prijsstijgingen en signalen van oververhitting in diverse regio's. Het vergroten van de leenruimte van huishoudens versterkt deze ontwikkelingen en leidt tot verdere prijsstijgingen en daarmee tot een verslechtering van de betaalbaarheid.

AFM en DNB constateren dat de hypothecaire leenruimte bij onverkorte toepassing van de Nibud systematiek de komende jaren aanzienlijk zal worden verruimd. Vrijwel alle inkomensgroepen kunnen in 2019 meer lenen dan in 2018, zij het in de meeste gevallen beperkt. In de jaren daarna, wanneer de door het kabinet aangekondigde lastenverlichting wordt doorgevoerd, wordt een aanzienlijke verruiming van de leenruimte voorzien. De eerste ramingen van het Nibud wijzen erop dat de financieringslastpercentages in 2021, aan het eind van de lopende kabinetsperiode, voor de meeste inkomensgroepen substantieel toenemen ten opzichte van 2018. Dit vertaalt zich in sommige gevallen in een toename van de leenruimte van meer dan 10%. AFM en DNB achten deze verruiming

Datum 27 augustus 2018
Ons kenmerk 18082266
Pagina 2 van 3

onwenselijk en adviseren de extra bestedingsruimte die de komende jaren ontstaat te gebruiken om de buffers van huishoudens te vergroten in plaats van de leenruimte.

2. Prudente leennormen in relatie tot energiebesparende maatregelen

AFM en DNB stellen vast dat er ook volgend jaar aanvullende leenruimte beschikbaar is voor energiezuinige woningen en energiebesparende maatregelen. AFM en DNB onderschrijven de noodzaak van de verduurzaming van woningen, maar zijn daarbij van mening dat de ambities om de bebouwde omgeving versneld te verduurzamen niet ten koste mogen gaan van bescherming van consumenten tegen overkreditering. Op verduurzaming gerichte kredietverlening dient verantwoord en in het belang van de klant te zijn. Het is daarom cruciaal dat huishoudens die gebruik maken van de aanvullende leenruimte voor energiebesparende maatregelen ook daadwerkelijk op afzienbare termijn de veronderstelde besparing op hun energierekening realiseren. AFM en DNB constateren, mede naar aanleiding van de consultatie door het Nibud, dat dit echter allerminst zeker is. De voorgestelde wijziging om ook zonder het overleggen van een energieprestatiegarantie aanvullend te kunnen lenen, is dan ook een stap in de verkeerde richting. Het risico is groot dat gebruik van deze aanvullende leenruimte leidt tot overkreditering.

3. Algehele herziening van de *loan-to-income* (LTI) systematiek

AFM en DNB hebben de afgelopen jaren herhaaldelijk hun fundamentele zorgen geuit over verschillende elementen van de LTI-systematiek. Deze zorgen zijn tot op heden onvoldoende geadresseerd. Zo is in de systematiek sprake van lage en soms zelfs negatieve buffers voor bepaalde typen huishoudens. Dit is mede het gevolg van de keuze in de LTI-systematiek voor een standaardhuishoudtype met relatief lage uitgaven. Huishoudens die afwijken van dit huishoudtype, vooral huishoudens met meerdere kinderen, houden bij het afsluiten van een maximale hypotheek nauwelijks buffers over. AFM en DNB pleiten daarom nogmaals voor het gebruik van een meer representatief standaardhuishoudtype, met als doel dat alle huishoudtypen voldoende zijn beschermd tegen betaalrisico's.

Daarnaast gaat de huidige systematiek volledig voorbij aan de negatieve gevolgen van een grotere leenruimte of hogere huishoudschulden voor de woningmarkt, de financiële stabiliteit en de reële economie. Wij doen daarom een dringend beroep op de Minister om op korte termijn een bredere evaluatie van de LTI-systematiek te agenderen. AFM en DNB zijn graag bereid om een bijdrage te leveren aan deze evaluatie.

Hoogachtend,
De Nederlandsche Bank en de Autoriteit Financiële Markten

Datum 27 augustus 2018
Ons kenmerk 18082266
Pagina 3 van 3



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



ir. M.W.L. van Vroonhoven MBA
Voorzitter van het Bestuur van de Autoriteit
Financiële Markten