
Aan: Ministerie van Financiën
Van: Dynamic Credit
Datum: 2 september 2019
Betreft: Reactie consultatie Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet 2020

Dynamic Credit maakt graag gebruik van de ruimte om te reageren op deze consultatie. De aanleiding is onze observatie dat er geen eenduidig kader is voor het vaststellen van de betaalbaarheid van hypothecaire financiering voor consumenten die een woning aanschaffen met als doel die voor de lange termijn te verhuren. Middels deze reactie pleiten wij ervoor om duidelijkheid te scheppen en deze groep te behandelen op een wijze die passend is voor het bestedingsdoel.

De Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet ("De Regeling") is onderdeel van het wettelijk kader dat van toepassing is op hypothecaire kredietverstrekking aan consumenten in Nederland. Hypothecaire verstrekking heeft in het algemeen twee doelen: i) voor eigen bewoning, of ii) voor gebruik door derden. De Regeling voorziet op dit moment in het eerste doel.

De financieringslastpercentages – zoals omschreven in De Regeling – zijn gebaseerd op de maandlasten van de doorsnee consument in Nederland voor verschillende inkomens. De achterliggende gedachte is dat een consument zo niet meer uitgeeft aan de hypothecaire lening voor eigen bewoning dan wat verantwoord geacht wordt door het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting.

De afgelopen jaren is er toenemende interesse vanuit consumenten om te investeren in de vrije sector huurmarkt. Daarnaast is het aantal geldverstrekkers dat deze belegging wil financieren significant toegenomen. De acceptatiekaders van verschillende geldverstrekkers laten zien dat zij worstelen met het toetsen van de betaalbaarheid. Het huidige wettelijke kader maakt geen onderscheid tussen hypothecaire financiering voor eigen bewoning en voor verhuur. Daarom wordt de betaalbaarheid doorgaans prudent maar via de ruimte voor maatwerk binnen De Regeling getoetst.

De Mortgage Credit Directive¹ heeft richting gegeven aan de lidstaten van de Europese Unie met betrekking tot hypothecaire kredietverstrekking. Daarin is ruimte gelaten om betaalbaarheid voor consumenten die hypothecair lenen met als doel het onderpand te verhuren anders te beoordelen dan voor eigen bewoning (onder andere in overwegingen 17 en 56). Die ruimte erkent dat er fundamentele verschillen zijn voor hypothecaire financiering voor de eigen woning ten opzichte van financiering voor verhuur. De Nederlandse wetgever heeft deze mogelijkheid niet expliciet in het Nederlandse recht verankerd. In tegenstelling tot de implementatie van de Mortgage Credit Directive in het Verenigd Koninkrijk waar een kader gedefinieerd wordt voor hypothecaire verstrekking aan consumenten met als doel het onderpand te verhuren (*consumer buy-to-let*).

¹ Directive 2014/17/EU of the European Parliament and of the Council of 4 February 2014 on credit agreements for consumers relating to residential immovable property and amending Directives 2008/48/EC and 2013/36/EU and Regulation (EU) No 1093/2010 Text with EEA relevance

In het Verenigd Koninkrijk wordt geleund op de verantwoordelijkheid van de geldverstrekker om de kredietwaardigheid te beoordelen. Eén van de uitgangspunten is dat de geldverstrekker vaststelt dat het waarschijnlijk is dat een consument in staat is om de lening terug te betalen. Daarbij wordt in praktijk voornamelijk getoetst op basis van ratio's (zoals de verhouding tussen de maandelijkse huurinkomsten en de lasten van de lening) met als doel vast te stellen in welke mate de consument in staat is de maandelijkse (rente)betalingen te voldoen uit het huurinkomen. Vrij besteedbaar inkomen (uit arbeid) wordt daar slechts in uitzonderlijke gevallen deels meegenomen.

De huidige praktijk in Nederland is dat slechts consumenten met een aanzienlijk (vrij besteedbaar) inkomen in staat zijn om een hypothecaire lening te sluiten voor een woning die verhuurd zal worden. Eén van de redenen hiervoor is dat op basis van De Regeling (zonder maatwerk) getoetst dient te worden op basis van besteedbaar inkomen en huurinkomen heeft hierin slechts een kleine rol, op elke euro huurinkomen dient tenslotte het financieringslastpercentage toegepast te worden. In de praktijk betekent het dat voor lopende huurovereenkomsten, €1.00 huurinkomen uitgegeven kan worden aan €0.115 tot €0.255 annuïtaire hypothecaire last. De consument ziet een pand om te verhuren als belegging en heeft (vaak samen met een financieel adviseur) een beoordeling gemaakt van de winstgevendheid. Met andere woorden, de consument neemt bewust een financieel risico. In lijn met de Mortgage Credit Directive en de implementatie in het Verenigd Koninkrijk zou de verantwoordelijkheid van de geldverstrekker moeten zijn om te toetsen of de voorgestelde financieringscasus reëel is. De verhouding tussen het huurinkomen en de maandelijkse (rente)betalingen zou daarbij leidend moeten zijn. De financieringslastpercentages zijn bij dit bestedingsdoel daarom niet per sé relevant.

Het zou de Nederlandse woningmarkt en daarmee de Nederlandse consument ten goede komen als meer aandacht besteed wordt aan hypothecaire verstrekking met als doel het onderpand te verhuren. Het uitgangspunt dient te zijn dat er verantwoorde verstrekking plaatsvindt. Uitbreiden van De Regeling kan zorgen voor duidelijkheid voor deze groep consumenten.