

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

Datum 2 september 2019
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 2020

Geachte heer Hoekstra,

In juli zijn de voorgestelde wijzigingen in de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet 2020 (TRHK) door u ter consultatie aangeboden. De Nederlandsche Bank (DNB) en de Autoriteit Financiële Markten (AFM) maken met deze brief graag van de mogelijkheid gebruik te reageren op de openbare consultatie. In onderstaande reactie gaan wij zowel in op de voorgestelde wijzigingen in TRHK als het consultatiedocument Financieringslastnormen 2020 van het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud). Wij vragen uw aandacht voor drie punten.

1. Algemeen beeld maximale hypotheeksom

AFM en DNB constateren dat met de voorgestelde wijzigingen de leenruimte volgend jaar niet substantieel toeneemt. Zonder de loonstijging mee te rekenen daalt de maximale hypotheeksom licht voor de meeste inkomensgroepen, behalve voor de laagste inkomensgroepen. In het licht van de oververhitting van de woningmarkt en het waarborgen van voldoende buffers voor huishoudens, is het naar ons oordeel passend dat de maximale leenruimte volgend jaar enkel toeneemt als gevolg van de inkomensontwikkeling. Het verruimende effect van de lastenverlichting van Rutte III op de leenruimte - dat vorig jaar door het Nibud werd geraamd - lijkt daarmee vooralsnog beperkt. Echter, een aanzienlijk deel van de lastenverlichting zal pas de komende jaren plaatsvinden. AFM en DNB wijzen daarom op het risico dat de maximale hypotheeksom de komende jaren kan toenemen. De schuldpositie van Nederlandse huishoudens, die ook in internationaal perspectief hoog is, kan hierdoor weer verslechteren.

AFM en DNB verwelkomen de keuze om hoge inkomensgroepen vanaf volgend jaar beter te beschermen tegen de gevolgen van de afbouw van het maximale tarief van de hypotheekrenteaftrek. Consumenten in deze inkomensgroep krijgen tot en met 2023 te maken met een jaarlijkse stijging van de nettorentelasten. Daardoor neemt het risico toe dat een stijging van de rente leidt tot een onverantwoorde stijging van de financieringslast.

Datum	2 september 2019
Ons kenmerk	18082266
Pagina	2 van 3

AFM en DNB ondersteunen daarom de keuze om de financieringslastpercentages voor deze groep met 0,5% neerwaarts bij te stellen. Gegeven de steile afbouw van de maximale renteaftrek doen AFM en DNB de aanbeveling om vast te stellen of deze groep ook voldoende beschermd is wanneer rekening wordt gehouden met het effect van middeling van de financieringslastpercentages over vier jaar. In het algemeen willen wij benadrukken dat de systematiek van middelen er niet toe mag leiden dat consumenten onvoldoende beschermd zijn.

2. Energiezuinigheid en de leenruimte

AFM en DNB onderschrijven beiden dat het noodzakelijk is om de woningvoorraad verder te verduurzamen. Daarbij moet een structureel evenwicht gezocht worden tussen het stimuleren van verduurzaming en het financieel welzijn van huishoudens. Zij moeten een schuldniveau hebben dat verantwoord en betaalbaar is en dat ruimte biedt om andere toekomstige financiële uitdagingen het hoofd te kunnen bieden. Daarom ondersteunen AFM en DNB dat de bedragen die buiten de financieringslastnormen kunnen worden geleend om energiebesparende maatregelen te financieren volgend jaar niet verder worden verhoogd.

AFM en DNB hebben echter zorgen over de mate waarin geborgd kan worden dat aanvullende verduurzamingskredieten te allen tijde verantwoord zijn vanuit de individuele financiële positie van de consument. Voor de zogenaamde 'no regret' maatregelen in artikel 4, derde lid, van de TRHK is het belangrijk dat deze minimaal gecompenseerd worden door de te realiseren energiebesparing. Onze eerder geuite zorgen dat dit niet bij alle energiebesparende maatregelen, of een combinatie daarvan, daadwerkelijk het geval is, zijn tot op heden nog niet weggenomen. Ook het Nibud heeft hierover opmerkingen gemaakt in haar consultatiedocument. AFM en DNB onderstrepen daarom het belang van robuuste waarborgen, zoals goede schattingen van de energiebesparing die per maatregel - en combinaties van maatregelen - kan worden behaald.

3. Aanpassingen systematiek

AFM en DNB hebben de afgelopen jaren hun zorgen geuit over verschillende elementen van de huidige LTI-systematiek. Om de risico's als gevolg van de oververhitting op de woningmarkt te beperken, bevelen AFM en DNB aan dat op korte termijn stappen worden gezet om deze zorgen te adresseren.

De eerste zorg betreft de lage en soms zelfs negatieve buffers die sommige huishoudtypen overhouden bij een maximale financieringslast. Dit komt voort uit de keuze om de normen te baseren op een standaardhuishouden met relatief lage uitgaven. Hierdoor houden huishoudens met hogere uitgaven, zoals huishoudens met meerdere kinderen, bij een maximale financieringslast, weinig of zelfs onvoldoende bestedingsruimte over om de uitgaven uit de minimumbegroting van het Nibud te kunnen doen. AFM en DNB achten het onwenselijk dat huishoudens bij een maximale hypotheek moeten bezuinigen op de minimumbegroting van het Nibud of eventueel spaargeld moeten aanspreken om te voorzien in hun hypotheeklasten. Daarom blijven wij benadrukken dat in de systematiek een meer representatief huishoudtype zou moeten worden gebruikt zodat alle huishoudens voldoende zijn beschermd tegen overkreditering.

Onze tweede zorg is dat de normen die volgen uit de huidige systematiek gevoelig zijn voor factoren die zich cyclisch kunnen gedragen, zoals renteveranderingen en het bruto-netto traject van huishoudens. Hierdoor kan de

Datum 2 september 2019

Ons kenmerk 18082266

Pagina 3 van 3

maximale hypotheeksom toenemen in tijden dat de huizenmarkt en de kredietverlening reeds in de lift zitten en zich risico's opbouwen. Daarom pleiten wij ervoor om opties te verkennen om de stabiliserende functie van de LTI op macroniveau te versterken, bijvoorbeeld binnen het lopende onderzoek dat BZK verricht naar de cycliciteit van de woningmarkt.

Ten slotte bevelen AFM en DNB aan tot een nauwere aansluiting tussen de normen voor hypothecair en consumptief krediet te komen. AFM en DNB spreken de zorg uit dat discrepantie in de gehanteerde inkomensbegrippen en het niet uniform gebruik van gemiddelde en daadwerkelijke lasten tot overkreditering kunnen leiden. Op termijn kan verder verkend worden of het uniformeren van het inkomensbegrip en het gebruik van netto lasten bij kunnen dragen aan het verantwoord verstrekken van hypothecair en consumptief krediet.

Hoogachtend,

De Nederlandsche Bank en de Autoriteit Financiële Markten

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

drs. H.L. van Beusekom MBA
waarnemend Voorzitter van de Autoriteit Financiële
Markten