

De Minister van Financiën
Mevr. S.A.M. Kaag
Postbus 20201
2500 EE Den Haag

Betreft: Reactie consultatie wijzigings-
regeling hypothecair krediet 2023
26 augustus 2022

Geachte mevrouw Kaag,

De Autoriteit Financiële Markten (AFM) en De Nederlandsche Bank (DNB) reageren met deze brief graag op de openbare consultatie van de voorgestelde wijziging van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet die u op 13 juli jl. gestart bent. De consultatie betreft enkel de verhoging van de wegingsfactor voor tweeverdieners. De AFM en DNB hechten er echter groot belang aan om in deze brief ook in te gaan op andere elementen van de leennormensystematiek. Na een algemeen risicobeeld volgen in deze brief onze opvattingen met betrekking tot de hoge inflatie, de verhoging van de wegingsfactor voor tweeverdieners en verduurzaming. We eindigen deze brief met een bespiegeling op de prijsgroei op de Nederlandse woningmarkt.

1. Algemeen risicobeeld

Sinds een aantal jaren lopen de macro-economische ontwikkelingen en de ontwikkelingen op de woningmarkt uiteen. De coronacrisis heeft nauwelijks tot geen negatieve impact op de woningmarkt gehad, terwijl de macro-economische schommelingen groot waren. Op dit moment bevinden we ons in een periode van grote onzekerheid: de coronapandemie is nog niet volledig achter de rug, er is een oorlog uitgebroken op het Europese continent en de financiële markten houden steeds meer rekening met een recessie. De inflatie is hoog, grotendeels als gevolg van sterk gestegen energie- en voedselprijzen, en een groeiend aantal huishoudens komt hierdoor niet of nauwelijks rond. Het consumentenvertrouwen in Nederland bevindt zich op het laagste niveau ooit gemeten. Tegenover dit sombere beeld staan inkomens die, ondanks koopkrachtverlies, in nominale termen stijgen en historisch lage werkloosheid en faillissementen.

Tegelijkertijd hebben de Nederlandse huizenprijzen het afgelopen jaar nieuwe recordniveaus aangeikt. De oververhitting op de woningmarkt zet huishoudens ertoe aan om de grenzen van de leenruimte op te zoeken in een tijd die vraagt om waakzaamheid en prudent handelen. Nederlandse huishoudens zijn meer gaan lenen ten opzichte van hun inkomen en lenen steeds vaker (bijna) maximaal onder de inkomensgrens. Het belang van een passende toets is daarom groot.

De AFM en DNB hebben eerder aangegeven de Nederlandse leennormen op onderdelen te ruim te vinden en hebben daarbij gepleit voor meer inkomensbuffers op huishoudniveau. Met name voor gezinnen met (meerdere) kinderen en AOW-gerechtigden beschouwen we de inkomensbuffers als ontoereikend. Bij de vorige consultatie van de Wijzigingsregeling hypothecair krediet in 2020, gaven de AFM en DNB aan dat de leennormen dienen te borgen dat huishoudens bij een maximale financieringslast een bepaalde inkomensruimte of uitgavenstijging aan moeten kunnen zonder in financieringsproblemen te komen. Op dit moment worden Nederlandse huishoudens daadwerkelijk geconfronteerd met een grote achteruitgang in koopkracht. Het beperken van financiële kwetsbaarheden voor huishoudens moet in onze ogen dan ook centraal staan bij het vaststellen van de leennormen voor 2023.

2. Inflatie

De inflatie in Nederland bevindt zich op dit moment op het hoogste niveau sinds 1975. De hoge inflatie zorgt ervoor dat huishoudens een aanmerkelijk groter gedeelte van hun inkomen kwijt zijn aan overige kosten van levensonderhoud dan in eerdere jaren. Door de vierjaarsmiddeling worden de huidige hoge inflatiecijfers slechts voor een kwart meegenomen bij het vaststellen van de financieringslastpercentages voor het komende jaar. De vierjaarsmiddeling is een zinvol instrument om schokken in leenruimte tegen te gaan, maar zorgt nu voor toenemende kwetsbaarheden bij huishoudens in een economische situatie die vraagt om het beperken van kwetsbaarheden. De AFM en DNB hebben hierover grote zorgen.

Het Nibud heeft een stresstest uitgevoerd om te zien of huishoudens bij een maximale hypotheek en de voorgestelde financieringslastpercentages voor 2023 nog kunnen voldoen aan de minimale kosten van leven. Dit was voor de meeste lagere inkomens niet het geval, waarop de woonquotes naar beneden zijn bijgesteld. Uit de stresstest volgt dat huishoudens met middeninkomens en hogere inkomens de minimale kosten van leven bij een maximale hypotheek nog wel kunnen dragen en voor deze inkomensgroepen past het Nibud de percentages dan ook niet aan. Deze opzet veronderstelt dat huishoudens met midden- en hogere inkomens in staat zijn hun bestedingen terug te brengen tot het bestaansminimum. In werkelijkheid zal dit voor veel van deze huishoudens niet haalbaar zijn.

De stresstest zou de vraag moeten beantwoorden of huishoudens de hypotheeklasten nog kunnen betalen als zij maximaal – maar op een niveau dat nog wel realistisch en praktisch mogelijk is – terugschakelen in kosten van leven. De stresstest is in de huidige context uitermate belangrijk en schiet in onze ogen tekort. Het lijkt de AFM en DNB dan ook raadzaam om de vormgeving van deze toets tegen het licht te houden. De AFM en DNB gaan graag met u en het Nibud in gesprek over een eventuele herziening van de stresstest.

3. Verhoging wegingsfactor tweeverdieners

De AFM en DNB merken verder op dat de factor voor de bepaling van de financieringslastpercentages voor tweeverdieners volgend jaar zal worden verhoogd conform het pad dat sinds 2016 door de regering is ingezet. Deze verhoging wordt als verantwoord beoordeeld, gegeven de afbouw van de overdraagbaarheid van de algemene heffingskorting voor de minstverdienende partner. De AFM en DNB achten het verder verruimen van de leenruimte voor tweeverdieners wederom niet opportuun. Zeker in het licht van de onzekere economische vooruitzichten en de aanhoudend hoge prijsgroei op de woningmarkt, past het niet om iedere stijging van het netto-inkomen van tweeverdieners beleenbaar te maken. In plaats daarvan achten AFM en DNB het wenselijk dat deze ruimte benut wordt voor het versterken van de inkomensbuffers van huishoudens die afhankelijk zijn van twee inkomens voor het betalen van de hypotheeklasten.

4. Verduurzaming

Het maatschappelijke belang van verduurzaming wordt eens te meer onderstreept door de onzekerheid over de toelevering van gas en de hoge energieprijzen waar huishoudens op dit moment mee te maken hebben. De AFM en DNB zien ook de noodzaak om op korte termijn werk te maken van de verduurzaming van de Nederlandse woningvoorraad. Tegelijkertijd dient bij het realiseren van deze ambitie het financiële welzijn van huishoudens geborgd te zijn en moeten de schulden die zij aangaan verantwoord zijn.

Binnen de leennormen wordt voor het gebouwgebonden energieverbruik op dit moment uitgegaan van een woning met energielabel C en bestaat de mogelijkheid om meer te lenen bij de aanschaf van

een energiezuiniger huis. Dit is logisch omdat een huishouden in dit huis een lagere energierekening mag verwachten. Bij de aanschaf van een huis met een zeer ongunstig energieverbruik wordt de financieringsruimte echter niet verkrapd.

De AFM en DNB hebben er in 2020 reeds voor gepleit om binnen de leennormen als standaard uit te gaan van een woning met een zeer hoog energieverbruik en een hogere financieringsruimte toe te staan bij gunstigere energielabels. Op deze manier worden huizenkopers beter beschermd tegen betalingsproblemen en wordt bovendien de verduurzaming van woningen gestimuleerd. Een dergelijke beleidsaanpassing is geen onderdeel van de door u geconsulteerde wijzigingsregeling. Wij hopen dat deze stap volgend jaar alsnog gezet wordt.

5. Slotbespiegeling

In 2012 werd een parlementair onderzoek ingesteld naar de kostenontwikkeling en prijsvorming op de Nederlandse woningmarkt. De aanleiding hiervoor was een prijscorrectie van ruim 20 procent tussen 2008 en 2013 waardoor meer dan 30 procent van de huizenbezitters onder water kwam te staan. Dit had significante macro-economische en -financiële gevolgen: veel huishoudens beperkten door de prijscorrectie hun consumptie, wat de recessie heeft versterkt. Volgens het onderzoeksrapport dat in april 2013 werd gepubliceerd dreef vooral de financieringsruimte de prijs op en speelde aanbod nauwelijks een rol. Het rapport concludeert dat de overheid *“meer had kunnen doen tegen de prijsstijging.”*

Na de vorige prijscorrectie heeft de regering de LTV-limiet verlaagd van 106 naar 100 procent, maar deze blijft in internationaal opzicht hoog. Hoewel de hypotheekrenteaftrek sindsdien is afgebouwd, wordt eigenwoningbezit nog steeds fiscaal gestimuleerd. De door de regering genomen maatregelen hebben bijgedragen aan een daling van de uitstaande hypotheekschuld ten opzichte van het bbp. Tegelijkertijd zijn de prijzen van koopwoningen sinds 2013 bijna verdubbeld. In januari van dit jaar, zo'n tien jaar na de start van het parlementair onderzoek, bereikte een oververhitte Nederlandse woningmarkt een nieuw kookpunt met een prijsstijging van 21,1 procent (j-o-j). Gezien de conclusies van het parlementaire onderzoek uit 2013 en de recordhoge prijsgroei van dit moment is het opvallend dat de huidige regering naast de inzet op de bouw van meer woningen geen maatregelen overweegt om de op onderdelen nog steeds ruime financieringsmogelijkheden van Nederlandse huishoudens te beperken of de belastingvoordelen op schuldfinanciering (versneld) uit te faseren om de aanhoudende vraagstimulering en daarmee de sterke prijsgroei te adresseren. De regering pint zich in haar regeerakkoord wel expliciet vast aan een LTV-limiet van 100 procent.

De AFM en DNB willen nogmaals wijzen op de samenhang tussen huizenprijzen en de financieringsruimte van huishoudens, zij het door rente- of inkomensontwikkelingen of door een aanpassing van de leennormen. Een explosieve huizenprijsgroei zorgt voor aanzienlijke macroprudentiële risico's. De AFM en DNB roepen de regering ertoe op om onderzoek te doen naar de rol van vraagstimulering bij de wooncrisis en naar mogelijkheden om het beperken van vraagstimulering te betrekken bij haar plannen voor de woningmarkt.

Hoogachtend,

Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank

Laura van Geest
Voorzitter van de Autoriteit Financiële Markten

Klaas Knot
President van De Nederlandsche Bank