

## **Reactie van de Vereniging van Financieringsondernemingen in Nederland op de consultatie Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2023**

29 augustus 2022

---

De Vereniging van Financieringsondernemingen in Nederland (VFN) heeft kennis genomen van de consultatie Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2023 en maakt graag gebruik van de mogelijkheid hierop te reageren. In dit kader vraagt de VFN uw aandacht voor het volgende:

### **1. Hoge hypotheekschulden in Nederland**

In vrijwel geen enkel ander Europees land wordt zoveel hypothecair geleend, zowel ten opzichte van de waarde van het huis (LTV) als ten opzicht van het inkomen (LTI). Dit brengt risico's met zich mee voor het huishouden bij daling van het inkomen door verlies van werk, ziekte of scheiding. De hoge LTV en LTI brengt ook een macro-economisch risico met zich mee. De huizenprijzen en de consumptie van huishoudens zijn in Nederland sterk met elkaar verbonden. Een mogelijke daling van de huizenprijzen als gevolg van de momenteel sterk gestegen rente heeft grote gevolgen voor de consumptie en daarmee voor de economische groei. Door De Nederlandsche Bank is de laatste jaren veelvuldig gewezen op dit risico. De VFN is van mening dat in de regelgeving met betrekking tot hypothecair krediet niet alleen dient te worden gekeken met de risico's voor individuele huishoudens, maar ook naar dit macro-economische risico.

### **2. Leennormensystematiek gebaseerd op één standaard huishoudtype**

De leennormensystematiek in de Tijdelijk regeling hypothecair krediet is gebaseerd op één standaard huishoudtype, dit in tegenstelling tot de Leennormen Consumptief Krediet van de VFN-Gedragscode. De vaste lasten van verschillende huishoudtypes en daarmee de ruimte voor hypothecaire financiering kunnen echter aanzienlijk van elkaar verschillen. Het is derhalve de vraag of huishoudens in diverse afwijkende situaties met (meerdere) kinderen wel voldoende besteedbaar inkomen overhouden bij de maximale financieringslast volgens de Tijdelijke regeling hypothecair krediet.

### **3. Wegingsfactor financieringslastpercentage tweeverdieners**

Bij de totstandkoming van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet was de wegingsfactor voor het lagere inkomen bij de berekening van het gezamenlijke inkomen bij tweeverdieners 33,33%. Sinds 2016 is deze steeds verhoogd en in de geconsulteerde Wijzigingsregeling mag het gehele gezamenlijke toetsinkomen worden meegenomen. Dit wordt toegelicht door te wijzen op het advies van het Nibud en de afbouw van de overdraagbaarheid van de algemene heffingskorting van de minst verdienende partner. De VFN vraagt zich af of het wenselijk is, voor zowel het individuele huishouden als vanuit de macro-economisch perspectief gezien, dat een steeds groter deel van het huishoudinkomen wordt besteed aan hypotheeklasten.

### **4. Stijging van kosten levensonderhoud en energie**

Sinds jaar en dag kennen de VFN en NVB ter voorkoming van overkreditering Leennormen Consumptief Krediet. Deze leennormen worden, in tegenstelling tot de leennormen voor hypothecair krediet, vastgesteld door de brancheorganisaties van de kredietaanbieders zelf. Dit voorjaar hebben zij als gevolg van de gestegen de inflatie, met name als gevolg van de gestegen kosten voor energie het verantwoorde kredietmaximum voor alle inkomens verminderd. In de Tijdelijke regeling hypothecair krediet worden de inkomsten en uitgaven gemiddeld over de afgelopen vier jaar. Het is de vraag of de gestegen kosten voor levensonderhoud en energie door deze middeling voldoende zullen worden meegenomen.

## **5. Gebruik van hypothecair krediet voor aflossing consumptief krediet en consumptieve bestedingen**

In de Leennormen Consumptief Krediet van de VFN-gedragscode wordt bepaald dat de looptijd van het krediet en het bestedingsdoel op elkaar moeten aansluiten. Hoewel moeilijk cijfermatig te onderbouwen krijgt de VFN van haar leden en intermediairs signalen dat in recente jaren –waarin sprake was van een extreem lage hypotheekrente en de acceptatienormen voor consumptief krediet steeds strenger werden– hypothecair krediet in toenemende mate is gebruikt voor het doen van consumptieve bestedingen (denk hierbij aan auto's, caravans en campers). Daarnaast werd in toenemende mate hypothecair krediet gebruikt voor aflossing van consumptieve leningen. In beide gevallen is zo'n hypotheek vaak op een looptijd van 30 jaar afgesloten, om te zorgen voor een zo laag mogelijk maandlast. Wat hierbij wordt vergeten is dat het aangeschafte product geen levensduur heeft van 30 jaar en gedurende de looptijd van de hypotheek (herhaaldelijk) extra moet worden geleend. Met andere woorden: er wordt krediet op krediet gestapeld. De VFN vraagt uw aandacht voor dit fenomeen en is van mening dat er regels dienen te worden gesteld aan het gebruik van hypothecair krediet voor consumptieve bestedingen.

### **Conclusie:**

De VFN is van mening dat bij de vaststelling van de Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2023 met de bovenstaande opmerkingen rekening gehouden zou moeten worden.

Hans Beerepoot  
Algemeen secretaris VFN  
[h.beerepoot@vfn.nl](mailto:h.beerepoot@vfn.nl)