

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

Onderwerp: Reactie consultatie wijzigingsregeling hypothecair krediet 2024

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 10 juli jl. gestart bent. Na een algemeen risicobeeld volgt onze reactie op de wijzigingen op het gebied van extra leenruimte voor alleenstaanden, verduurzaming, het pensioeninkomen en studieleningen. Tenslotte lichten wij de noodzaak van een herziening van de stresstesten toe.

1. Algemeen risicobeeld

Vanwege macro-economische ontwikkelingen zoals hoge inflatie is de koopkracht gedaald en de hypotheekrente gestegen. Deze ontwikkelingen maken huishoudens financieel kwetsbaarder, en kunnen leiden tot betaalproblemen. Het beperken van financiële kwetsbaarheden voor huishoudens moet in onze ogen centraal staan bij het vaststellen van de leennormen voor 2024.

2. Extra leenruimte alleenstaanden

Wij begrijpen de politieke wens om meer leenruimte te bieden aan alleenstaanden, voor wie het lastig is een eigen woning te kopen. Met de voorgestelde wijziging wordt de maandelijkse buffer voor onvermijdbare uitgaven voor alleenstaanden verlaagd en kunnen zij 16.000 euro meer lenen dan het bedrag dat volgens de financieringslastpercentages verantwoord is.

Met de voorgestelde wijziging ontstaat in onze ogen het risico op een glijdende schaal bij het verruimen van de leennormen. De afgelopen jaren is het tweede inkomen stapsgewijs zwaarder mee gaan tellen voor de inkomenstoets, waardoor tweeverdieners meer leenruimte hebben gekregen. Met dit voorstel krijgen alleenstaanden – als specifiek huishoudtype – op hun beurt meer ruimte en wordt afgeweken van de systematiek op basis van het standaardhuishouden. Bovendien blijkt uit recent onderzoek van DNB ([2023](#)) dat alleenstaanden vaker onvoldoende financiële buffers en een groter risico op schulden hebben. Kwetsbare alleenstaanden kunnen door de voorgestelde verruiming eerder financiële problemen krijgen. Daarom adviseren de AFM en DNB geen verdere uitzonderingen of grotere afwijkingen in de systematiek te introduceren.

3. Verduurzaming

Wij zijn voorstander van differentiatie van leennormen naar energielabels bij zowel aankoop van de woning als verduurzaming na aankoop. Een woning met een beter energielabel heeft lagere energielasten. Daardoor ontstaat meer financieringsruimte. De extra leenruimte die volgt uit de labeldifferentiatie moet dan wel gebaseerd zijn op betrouwbare energielabels en in verhouding staan tot de besparingen op de

energierkening. Recent onderzoek van TNO en CPB ([2023](#)) geeft bijvoorbeeld een inschatting van de verwachte besparingen bij verduurzamingsregelingen. Hierdoor wordt verduurzaming gestimuleerd zonder extra risico's op overkreditering. De AFM en DNB vertrouwen erop dat de wetgever toeziet op het gebruik van passende bedragen en adviseren om de vrijgestelde bedragen jaarlijks te herzien.

4. Pensioeninkomen

Wij steunen de voorgestelde wijziging om vanaf tien jaar voor de AOW-leeftijd rekening te houden met het verwachte inkomen en vermogen bij pensionering. Deze wijziging is een wettelijke verankering van de huidige marktpraktijk voortkomend uit de NHG-norm. Met deze wijziging wordt op meer consistente wijze rekening gehouden met het pensioeninkomen. De wijziging sluit ook aan bij bepaling 104 van de EBA-richtsnoeren inzake de initiëring en monitoring van leningen. De Wet Toekomst Pensioenen kan wel nog aanleiding geven om in de toekomst nader te bezien op welke wijze rekening moet worden gehouden met het verwachte inkomen en vermogen bij pensionering.

5. Studielening

Wij kunnen ons vinden in het voorstel om het termijnbedrag van een studielening mee te wegen in plaats van het oorspronkelijke bedrag van de studieschuld. Het oorspronkelijke bedrag geeft de maandlasten niet altijd goed weer, bijvoorbeeld omdat geen rekening wordt gehouden met extra aflossingen. Wij vinden het belangrijk dat het termijnbedrag correct wordt geverifieerd door, bijvoorbeeld, het termijnbedrag op te vragen bij de Dienst Uitvoering Onderwijs. Het bankafschrift van de hypotheekaanvrager is ongeschikt om het termijnbedrag vast te stellen, omdat de betalingsverplichting tijdelijk lager kan zijn.

6. Slotbespiegeling en stresstesten

Gezien de economische ontwikkelingen pleiten wij opnieuw voor het aanscherpen van de stresstesten om te zorgen voor adequate inkomensbuffers op huishoudniveau. De voorgestelde wijzigingsregeling bevat geen wijziging van de stresstesten. In [2022](#) hebben de AFM en DNB ook aangegeven dat de stresstest tekortschiet. In de huidige opzet veronderstelt de stresstest dat huishoudens met midden- en hogere inkomens hun bestedingen terug kunnen brengen tot het bestaansminimum. In werkelijkheid zal dit voor veel huishoudens niet haalbaar zijn. Daarnaast gaat de stresstest ervan uit dat alle huishoudens in een appartement wonen, terwijl de maandlasten van huishoudens met bijvoorbeeld een vrijstaande woning sterker stijgen bij hogere energieprijzen. Ten slotte schiet de stresstest tekort in het doorrekenen van een eventuele rentestijging in de toekomst. In de stresstest wordt al enige jaren gerekend met een rente van 5%, maar dit ligt momenteel dicht bij de marktrente.

In onze optiek moet de stresstest realistische aannames bevatten om te bepalen of huishoudens de hypotheeklasten nog kunnen betalen als bijvoorbeeld de energiekosten stijgen of de hypotheekrente stijgt. Het aanscherpen van de stresstest is extra van belang nu de koopkracht terugloopt en de recente hoge inflatie door de vierjarige middeling nog niet volledig in de leennormen is ingedaald. Ook hebben meer huishoudens met hoge inkomens moeite om rond te komen dan vier jaar geleden (NiBUD, [2022](#)).

Samenvattend kunnen wij ons goed vinden in de aanpassingen met betrekking tot de differentiatie van leennormen naar energielabels, de inschatting van het pensioeninkomen en het meewegen van het termijnbedrag van de studielening. We doen een beroep op de Minister om kritisch te kijken naar de extra leenruimte voor alleenstaanden en de stresstest aan te passen. Uiteraard gaan wij desgewenst graag hierover met u in gesprek.

Hoogachtend,

Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank



Laura van Geest

Voorzitter, Autoriteit Financiële Markten



Klaas Knot

President, De Nederlandsche Bank