

De Minister van Financiën
Dhr. E. Heinen
Postbus 20201
2500 EE Den Haag

Onderwerp: Reactie consultatie wijzigingsregeling hypothecair krediet 2025

Geachte heer Heinen,

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 2025 die u op 28 juni jl. gestart bent. Na een algemeen risicobeeld gaan wij in op de noodzaak van de herziening van de stresstesten. Vervolgens vragen wij uw aandacht voor klimaatrisico's op de woningmarkt.

1. Algemeen risicobeeld

In de afgelopen jaren hebben we verschillende ontwikkelingen op de woningmarkt gezien die huishoudens potentieel financieel kwetsbaar maken en leiden tot een hoog systeemrisico. Ondanks een kortstondige en beperkte correctie als gevolg van de rentestijging in 2023, stijgen de nominale huizenprijzen verder en liggen ze inmiddels op een historisch hoog niveau. De prijzen stijgen al geruime tijd harder dan de inkomens. Hierdoor zijn woningen minder goed betaalbaar en zijn bijvoorbeeld starters eerder geneigd hun financiële grenzen op te zoeken om een woning te kopen. Alhoewel de hypotheekschuld van Nederlandse huishoudens na de financiële crisis in 2008 gedaald is door strengere leennormen, is in internationaal perspectief de schuld nog steeds hoog.

Tegelijkertijd stellen de AFM en DNB vast dat in de afgelopen jaren versoepelingen zijn doorgevoerd in de leennormen, zoals het stapsgewijs zwaarder meetellen van het tweede inkomen en de extra ruimte voor alleenstaanden. In dit licht willen de AFM en DNB wijzen op het risico van een 'glijdende schaal' waarbij de leennormen steeds soepeler worden. Daarnaast zorgen soepelere leennormen uiteindelijk voor hogere huizenprijzen. Voor de bescherming van consumenten en de financiële stabiliteit in Nederland, zijn verantwoorde leennormen essentieel.

In de voorgestelde wijziging voor 2025 zijn verder enkele verduidelijkingen opgenomen, zoals dat een aanbieder dient uit te gaan van de pensioengerechtigde leeftijd (67 jaar en 3 maanden) bij het vaststellen van het toetsinkomen. De AFM en DNB zien geen risico's in deze verduidelijkingen.

2. Stresstesten

De leennormsystematiek bevat stresstesten om te controleren in hoeverre huishoudens de maximaal toegestane hypotheeklasten nog kunnen betalen bij tegenvallende economische omstandigheden. De AFM en DNB hebben in de afgelopen jaren vaker aangegeven dat deze stresstesten tekortschieten. Een evident voorbeeld hiervan is het gebruik van een toetsrente van 5% in de stresstest, terwijl deze rente momenteel dichtbij de huidige hypotheekrente op de markt ligt. De stresstest schiet daarom tekort in het doorrekenen van een eventuele rentestijging in de toekomst. Daarnaast gaat de stresstest ervan uit dat huishoudens met midden- en hogere inkomens hun

uitgaven indien nodig kunnen terugbrengen naar het bestaansminimum. Dit zal in veel gevallen niet realistisch zijn.¹

Kort gezegd, op dit moment wordt onvoldoende getest hoe de leennormen uitpakken in daadwerkelijke stressscenario's. Het is volgens de AFM en DNB daarom cruciaal dat de bovengenoemde aannames in de stresstest aangepast worden zodat deze realistisch zijn.

3. Klimaatrisico's

De AFM en DNB vragen aandacht voor het omgaan met klimaatrisico's in de hypotheekverstrekking. In eerdere publicaties van de AFM en DNB worden de gevolgen van het onvoldoende inprijzen van klimaatrisico's voor consumenten beschreven.² Met name de funderingsproblematiek wordt steeds zichtbaarder. Ook laten deze publicaties zien dat zowel de fysieke als transitierisico's op de woningmarkt een impact kunnen hebben op financiële stabiliteit. De AFM en DNB adviseren daarom onderzoek te doen naar de financiële consequenties van klimaatrisico's voor consumenten en de financiële sector, en in hoeverre deze van invloed kunnen zijn op de leennorm.

4. Tot slot

Samenvattend waarschuwen wij voor steeds soepelere leennormen en doen we een beroep op de Minister om de stresstesten aan te passen. Vervolgens vragen wij aandacht voor de impact van klimaatrisico's op hypotheekverstrekking. Wij roepen op onderzoek te doen naar verschillende oplossingsrichtingen.

Het ministerie van Financiën heeft naast deze consultatie opdracht gegeven de gehele leennormsystematiek te evalueren. Deze evaluatie gaat breder dan uitsluitend de geconsulteerde aanpassingen in de Trhk. De AFM en DNB gaan graag over de consultatie, alsmede de evaluatie in brede zin met u in gesprek.

Hoogachtend,

Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank

Laura van Geest

Klaas Knot

Voorzitter, Autoriteit Financiële Markten President, De Nederlandsche Bank

¹ Zo zitten in het minimumbudget geen kosten voor een auto, zodat de kans groot is dat een auto verkocht zou moeten worden waardoor het werk zelf in gevaar kan komen.

² Zie AFM (2023) [Inprijzen van klimaatrisico's op de woningmarkt](#), Caloia, van Ginkel en Jansen (2023) [Floods and financial stability: Scenario-based evidence from below sea level](#), DNB working paper, December 2023; Caloia, Jansen, Koo, van der Molen en Zhang (2022) [Real estate and climate transition risk: a financial stability perspective](#), DNB Occasional Studies, volume 19-4.