

Vergaderjaar 2014–2015

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 133**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 10 december 2014

Conform uw verzoek van 27 november 2014 stuur ik u hierbij mede namens de Minister van Financiën een reactie op de brief van VNO-NCW en MKB-Nederland inzake de wijziging van de Regeling hypothecair krediet. Tevens gaat deze brief in op het verzoek van de algemene Commissie van Wonen en Rijksdienst van 9 december 2014 om geen onomkeerbare stappen te zetten met betrekking tot de wijziging en de ingangsdatum van de wijziging op te schorten.

#### ***Brief VNO-NCW en MKB-Nederland***

VNO-NCW en MKB-Nederland stellen in hun brief dat de normen ten aanzien van Loan-to-Income ten principale moet worden heroverwogen, dat deze maatwerk verhinderen en dat de aanpassingen voor 2015 niet ingevoerd zouden moeten worden.

#### ***Overweging leennormen***

De financiële crisis heeft de risico's van hoge schulden helder gemaakt. De ontwikkelingen in Nederland en diverse andere landen illustreren het belang van verantwoorde hypothecaire kredietverlening voor een stabiele woningmarkt en een stabiele economie.

De Loan-to-Income normen hebben als doel overkreditering bij het aangaan van een hypotheek te voorkomen en vormen daarmee een cruciaal element van verantwoorde kredietverlening. De normen beperken de kans op verliezen en zijn bij gevolg een verklarende factor de omvang van betalingsachterstanden en gedwongen verkopen op de woningmarkt. Dat is in het belang van de consument, die met een hypothecaire lening een langjarige financiële verplichting aangaat, waarbij de persoonlijke gevolgen van betalingsproblemen verstrekend kunnen zijn. Het is tevens in het belang van de woningmarkt, omdat betalingsproblemen en gedwongen verkopen negatieve effecten op de woningmarkt impliceren. Ook zijn verantwoorde leennormen belangrijk voor een stabiele economie

gegeven de impact van ontwikkelingen op de woningmarkt voor de financiële stabiliteit en de economische groei.

Voor het vaststellen van de exacte invulling van de normen, baseert het kabinet zich op onafhankelijk advies van het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud). Het Nibud beziet jaarlijks wat de gevolgen zijn van inflatie, beleid en overige ontwikkelingen voor de financiële ruimte van huishoudens en komt op basis daarvan tot een advies over de maximale hypothecaire financieringslastpercentages. Het gaat hier om maximumgrenzen, waarboven de hypotheeklasten voor huishoudens volgens het Nibud in de regel niet goed meer te dragen zijn. Bij het opstellen van het advies worden diverse partijen geconsulteerd, waaronder de bancaire sector, de verzekeringssector en de toezichthouders.

### *Maatwerk*

Over de mogelijkheden tot maatwerk binnen de hypotheeknormen heeft het kabinet u geïnformeerd bij brieven van 21 april 2014 en 3 juli 2014.<sup>1</sup> Zoals daar nader toegelicht zijn zowel het kabinet als de kredietverstrekkers van mening dat de hypotheekregels voldoende ruimte bieden voor het leveren van maatwerk, ook als het gaat om het kunnen verstrekken van krediet aan zzp-ers of mensen zonder een vaste arbeidsovereenkomst. De aanbieders van hypothecair krediet beschouwen de bestaande ruimte als een maximum en kunnen zelf bepalen of zij gebruik willen maken van de toegestane afwijkingen van de normen. Daarbij is het van belang dat de sector goed op de hoogte is van de mogelijkheden voor maatwerk, en dat voorkomen wordt dat voorzichtigheid ingegeven door onzekerheid over het terecht toepassen van uitzonderingsgronden leidt tot een te grote terughoudendheid. Daarom vindt onder meer periodiek overleg plaats tussen de toezichthouder en kredietverstrekkers, in aanwezigheid van de rijksoverheid, over het toepassen van maatwerk in de praktijk.

### *Normen 2015*

Bij brief van 11 november 2014 heb ik u geïnformeerd over de wijzingen in de leennormen per 1 januari 2015.<sup>2</sup> Conform het advies van het Nibud zijn de financieringslastpercentages aangepast naar aanleiding van kostenstijgingen in het afgelopen jaar, wijzigingen in belastingen en premies en het beter rekening houden met kwetsbare groepen. Dit laatste heeft alleen effect op huishoudens met een jaarinkomen beneden 30.000 euro. Deze ontwikkelingen leiden tot lagere financieringslastpercentages. Tegenover deze verlaging van de percentages staat:

- dat extra ruimte wordt gecreëerd voor nul-op-de-meter woningen en energiebesparende maatregelen;
- dat de rente fors is gedaald gedurende 2014;
- dat de normen uitgaan van een gelijkblijvend inkomen, terwijl volgens de ramingen van het Centraal Planbureau de inkomens in 2015 zullen stijgen (wat een hogere effectieve leenruimte betekent);
- dat voor huishoudens met een toetsinkomen onder de € 30.000 die aantoonbaar niet kwetsbaar zijn, een uitzondering kan worden gemaakt die het effect van de wijziging vrijwel volledig ongedaan maakt.

Zoals het Nibud heeft aangegeven in zijn persbericht, betekenen de rente- en inkomensontwikkelingen dat er in de meeste situaties op 1 januari 2015 meer geleend kan worden ten opzichte van een jaar eerder. Het herstel op

<sup>1</sup> Kamerstuk 32 847, nrs. 113 en 124.

<sup>2</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 29.

de woningmarkt wordt momenteel gedreven door de verbeterde betaalbaarheid als gevolg van de lage rente en gedaalde huizenprijzen, de aantrekkelijke economie en het toegenomen consumentenvertrouwen. Deze onderliggende factoren bepalen in belangrijke mate ontwikkelingen op de woningmarkt.

In overweging nemende deze verbeterde betaalbaarheid, alsmede het belang van verantwoorde kredietverlening – dat pleit voor een zekere terughoudendheid wat betreft het afwijken van onafhankelijk en zorgvuldig tot stand gekomen advies – heeft het kabinet besloten de regeling op basis van het advies te wijzigen.

### ***Inwerkingtreding van de regeling***

Met de brief van 11 november 2014 heb ik u de door de Minister van Financiën ondertekende regeling toegestuurd met 1 januari 2015 als inwerkingtredingdatum. Hiermee volg ik het proces zoals in werking gezet door de ministers Spies en De Jager, in reactie op de motie Monasch-Lucassen en in overleg met de Kamer.<sup>3</sup>

Voor wat betreft de inhoud van de gewijzigde regeling is zoals in het voorgaande toegelicht een regulier proces gevolgd, waarbij Nibud de financiële ruimte van huishoudens heeft gezien en diverse partijen zijn geconsulteerd bij het opstellen van het advies.

Tegen deze achtergrond ziet het kabinet geen aanleiding om een nieuw besluit te nemen waarmee de gepubliceerde regeling wordt herzien.

Zoals ook aangegeven tijdens het mondeling vragenuur van 9 december (Handelingen II 2014/15, nr. 34, Vragenuur) ben ik vanzelfsprekend beschikbaar voor overleg met de Kamer.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,  
S.A. Blok

---

<sup>3</sup> Kamerstuk 32 847, nrs. 20 en 32.