

Ministerie van Financiën
Ir. J.R.V.A. Dijsselbloem
Postbus 20201
2500 EE DEN HAAG

De Nederlandsche Bank N.V.
Prof. dr. K.H.W. Knot
President

Postbus 98
1000 AB Amsterdam
020 524 91 11
www.dnb.nl

Handelsregister 3300 3396

Geachte heer ~~Dijsselbloem~~,

Berke Jeroen

In het rondetafelgesprek met de Tweede Kamer over het ECB-beleid op 13 april jl. heb ik aangegeven dat hypotheekbezitters er goed aan doen een persoonlijke stresstest te doen met het oog op een toekomstige stijging van de hypotheekrente. Hierbij licht ik conform uw verzoek graag toe wat ik met deze uitspraak heb bedoeld, mede naar aanleiding van de vragen die hierover door enkele Kamerleden zijn gesteld.

Datum
20 mei 2016

Ons kenmerk
2016/341501

De huidige lage rente heeft een drukkend effect op de hypotheekuitgaven van huishoudens en vergroot hun leencapaciteit, en vormt daarmee een stimulans voor de woningmarkt. In het rondetafelgesprek heb ik erop gewezen dat huishoudens er echter rekening mee moeten houden dat de hypotheekrente op enig moment weer zal stijgen, en dat dit tot hogere hypotheekuitgaven kan leiden.

In het op 26 april jl. gepubliceerde Overzicht Financiële Stabiliteit wordt nader ingegaan op de gevolgen van een toekomstige rentestijging voor hypotheekbezitters. Hieruit blijkt dat er grote verschillen zijn tussen huishoudens. Wanneer in 2019 de rente ongeveer zou verdubbelen ten opzichte van de huidige rente, zou dit voor bestaande hypotheeken gemiddeld tot een stijging van de netto hypotheekuitgaven leiden van EUR 110 per maand. Ongeveer 8% van de hypotheekbezitters krijgt echter te maken met een stijging van de netto uitgaven van meer dan EUR 300 per maand. Dit betreft vooral huishoudens met een relatief hoge en grotendeels aflossingsvrije hypotheek.

Datum

20 mei 2016

Ons kenmerk

2016/341501

Starters kiezen steeds vaker voor lange rentevaste periodes en hebben bijna allemaal een annuïtaire hypotheek. Op het moment dat ze met een rentestijging te maken krijgen, hebben ze al een deel van hun hypotheek afgelost. Dit dempt het effect van een rentestijging op de hypotheekuitgaven. Het in 2013 ingezette beleid, waarbij de hypotheekrenteaf trek voor nieuwe hypotheeken is beperkt tot leningen die in 30 jaar volledig en tenminste annuïtair worden afgelost, heeft de gevoeligheid van huishoudens voor een renteschok daarmee verminderd.

Daarnaast biedt de LTI-systematiek hypotheekbezitters enige bescherming tegen een rentestijging doordat bij een rentevaste periode korter dan tien jaar de maximale lening wordt bepaald op basis van een toetsrente van 5% in plaats van de feitelijke rente. Dit impliceert dat bij een stijging van de rente tot 5% de hypotheekuitgaven van deze leningen in beginsel binnen de Nibud-norm blijven. Ook hypotheeken met een langere rentevaste periode worden bij een rentestijging op enig moment met hogere hypotheekuitgaven geconfronteerd. Hierbij geldt echter dat de langere rentevaste periode huishoudens meer mogelijkheden biedt om hun gevoeligheid voor een rentestijging te verminderen. Dit kan onder andere door af te lossen op de lening, door inkomensgroei, of door het opbouwen van financiële buffers.

Hoewel de LTI-systematiek (in combinatie met annuïtaire aflossing) gemiddeld genomen bescherming biedt tegen de gevolgen van een rentestijging, kunnen in specifieke situaties wel kwetsbaarheden ontstaan. Dit geldt in het bijzonder voor de eerdergenoemde 8% van de huishoudens met een (grotendeels) aflossingsvrije hypotheek. Omdat deze huishoudens minder aflossen dan het annuïtaire aflosschema dat in de LTI-systematiek wordt verondersteld, zijn zij mogelijk extra kwetsbaar voor een rentestijging. Deze kwetsbaarheid kan toenemen wanneer zij na het aflopen van de rentevaste periode van tien jaar of meer voor een (veel) kortere rentevaste periode kiezen om optimaal van de lage rente te profiteren of de rentemeevaller aanwenden voor langlopende verplichtingen. Bij het doorrollen van bestaande leningen vindt namelijk doorgaans geen nieuwe toetsing op basis van de LTI-normen plaats. Maar ook

Pagina

2 van 3

Datum

20 mei 2016

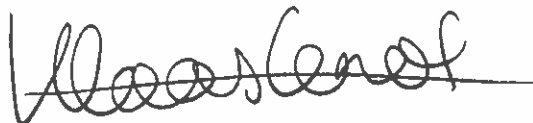
Ons kenmerk

2016/341501

voor andere huishoudens geldt dat individuele omstandigheden de weerbaarheid voor renteschokken kunnen beperken. Hierbij kan worden gedacht aan werkloosheid of wanneer de hypotheek hoger is dan de LTI-norm, bijvoorbeeld doordat bij afsluiten van de hypotheek de *explain*-clausule is toegepast, wat in het verleden veelvuldig is gebeurd.

Een individuele stresstest kan daarom een belangrijke aanvulling vormen op de generieke LTI-normen. Dit betekent dat hypotheekeigenaren het effect van een eventuele rentestijging op hun hypotheekuitgaven in kaart brengen, en nagaan of ze deze lasten in de toekomst zouden kunnen dragen. In de praktijk is een dergelijke stresstest bij sommige hypotheekverstrekkers en -adviseurs al onderdeel van het hypotheekadvies dat bij het aangaan van een hypotheek wordt opgesteld. Het zou naar mijn opvatting goed zijn als een dergelijke stresstest in het kader van de zorgplicht wordt toegepast door alle verstrekkers en adviseurs, niet alleen bij het afsluiten van nieuwe hypotheeken maar ook bij het doorrollen van bestaande leningen waarvan de rentevaste periode afloopt, om daarmee kwetsbare groepen te identificeren.

Hoogachtend,



Pagina

3 van 3