Ministerie van Financiën

TER BESLISSING
Aan
de minister
8/6

Generale Thesaurie
Directie Financiële Markten

Persoonsgegevens

nota

Aanbiedingsbrief evaluatie hypothecaire leennormen

Datum
22 mei 2025

Notanummer
2025-0000143862

Bijlagen
1. Kamerbrief
2. SEO Rapport

Aanleiding

Sinds 2013 zijn de hypothecaire leennormen wettelijk verankerd in de Regeling hypothecair krediet (Wft). Omdat de leennormen sindsdien niet zijn geëvalueerd, heeft de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties vorig jaar in reactie op de 'Beleidsdoorlichting artikel 3 Woningmarkt 2015-2021' toegezegd om de doeltreffendheid, doelmatigheid en uitvoerbaarheid van de leennormen onafhankelijk te laten evalueren. Deze evaluatie is afgerond en uitgevoerd door SEO Economisch Onderzoek.

Beslispunten

1. Indien u instemt met de inhoud van de Kamerbrief, graag uw akkoord op verzending en het verzoek de brief te ondertekenen (bijlage 1). De leennormen zijn een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de minister van Financiën en de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO). Omdat het gaat om een evaluatie van een Regeling in de Wft, een wet waar u verantwoordelijk voor bent, stellen wij voor dat u de brief mede namens de minister van VRO uitstuurt. De brief wordt parallel aan haar voorgelegd.
2. Graag uw akkoord voor het openbaar maken van de nu voorliggende nota, conform de beleidslijn Actieve openbaarmaking nota's.

Kernpunten

- De hypothecaire leennormen voorkomen dat huishoudens bij het aangaan van een hypotheek onverantwoorde financiële risico's nemen. De leennormen maximeren het bedrag dat huishoudens op basis van hun inkomen (*Loan-to-Income,* LTI-norm) en de waarde van de woning (*Loan-to-Value,* LTV-limiet) kunnen lenen. Het Nibud adviseert de ministers van Financiën en van VRO jaarlijks over (aanpassingen van) de LTI-norm.
- SEO concludeert dat de LTI-norm doeltreffend is in het waarborgen van verantwoorde kredietverstrekking en bijdraagt aan financiële stabiliteit. De LTV-limiet is hierin niet volledig doeltreffend vanwege tekortkomingen bij woningtaxaties.
- SEO concludeert daarnaast dat de leennormen doelmatig zijn. De leennormen kunnen de toegang van huishoudens tot een koopwoning beperken, maar de normen zijn goed afgestemd op de betaalcapaciteit van huishoudens.
- De leennormen zijn volgens SEO voldoende begrijpelijk voor consumenten en goed uitvoerbaar voor kredietaanbieders en financieel adviseurs.

6/6

- SEO adviseert om de huidige Nibud-systematiek te handhaven en deelt vijf aanbevelingen om de (werking van) de leennormen verder te versterken.
- In bijgevoegde Kamerbrief schrijft u, mede namens de minister van VRO, dat u tevreden bent met de positieve uitkomsten van deze evaluatie. De evaluatie noopt volgens u niet tot fundamentele aanpassingen van de huidige Nibud-systematiek. Vier aanbevelingen van SEO neemt u ter harte en u informeert de Kamer hoe u invulling gaat geven aan deze aanbevelingen. U neemt echter de aanbeveling om studieleningen in een centraal en voor kredietaanbieders toegankelijk register te gaan registreren niet over. In de toelichting vindt u uw conceptreactie op elke aanbeveling.

Toelichting

Aanbevelingen en reactie hierop

1. Handhaaf de huidige Nibud-systematiek:

Uit de evaluatie van SEO volgen geen suggesties voor grote verbeteringen in de berekeningssystematiek van het Nibud voor de LTI-norm. De gemaakte keuzes zijn volgens SEO goed uitlegbaar en er worden heldere uitgangspunten voor consumentenbescherming gehanteerd. In de brief schrijft u dat u tevreden bent met deze aanbeveling en dit ziet als bevestiging dat we met het wettelijk verankeren van de LTI-norm de juiste weg zijn ingeslagen.

2. Verbeter de transparantie van de Nibud-systematiek:

SEO beveelt aan om de transparantie over de berekeningen van het Nibud te verbeteren. U schrijft dat u deze aanbeveling ondersteunt en dat hierover contact is geweest met het Nibud. Het Nibud is voornemens om de documentatie over de systematiek verder te verduidelijken en te versterken. Hierdoor zal het beter inzichtelijk worden hoe het Nibud keuzes maakt en onderbouwt.

3. Onderzoek casussen voor maatwerk:

SEO constateert dat er mogelijk meer kansen zijn op het terrein van maatwerk bij hypotheekverstrekking. Hiervoor is meer onderzoek naar casussen nodig om vast te stellen welke kansen dit zijn. SEO adviseert daarom om een meldpunt in te richten waarbij adviseurs casussen kunnen aandragen. In de brief schijft u dat u het belangrijk vindt dat groepen voor wie de standaardleennormen misschien niet passend zijn, via maatwerk wel toegang hebben tot een hypotheek als dit financieel verantwoord is. Om hier invulling aan te geven is overleg geweest met de AFM, brancheorganisaties van adviseurs (OvFD en Adfiz), brancheorganisaties van kredietaanbieders (de NVB en het Verbond) en NHG. Afgesproken is dat brancheorganisaties maatwerkcasussen bij hun leden ophalen en dat deze vervolgens besproken kunnen worden op een maatwerkbijeenkomst die de AFM organiseert. Het doel van de bijeenkomst is om meer duidelijkheid te creëren hoe maatwerk het beste toegepast kan worden. Indien mogelijk kunnen de uitkomsten vertaald worden naar de praktijk.

4. Registreer studieleningen:

Volgens SEO beschermt de LTI-norm consumenten niet altijd vanwege de mogelijkheid tot ontwijkingsgedrag, in het bijzonder bij studieleningen. Dit brengt het risico op overkreditering met zich mee. SEO adviseert om studieleningen in een voor kredietaanbieders toegankelijk centraal register te registreren, zodat consumenten hun studielening niet kunnen verzwijgen. Eerdere kabinetten hebben besloten om studieleningen niet te registreren bij het Bureau Krediet Registratie (BKR) om de toegankelijkheid van het onderwijs te waarborgen en vanwege het

bijzondere karakter van studieleningen en de sociale terugbetaalvoorwaarden. Ook staan studieleningen reeds geregistreerd bij de Dienst Uitvoering Onderwijs (DUO). U schrijft dat het standpunt van dit kabinet niet anders is. OCW is akkoord met deze reactie.

5. Zorg voor verbeteringen van de taxatiepraktijk:
SEO concludeert dat de LTV-limiet huishoudens onvoldoende beschermt wanneer zij een woning kopen waarvoor ze boven de marktwaarde bieden. Een taxatie behoort hen in deze situaties huishoudens te begrenzen in hun leenruimte, maar het is voor hen nog te makkelijk om een taxatiewaarde te laten vaststellen die gelijk is aan of hoger dan de koopsom. U onderschrijft de aanbeveling van SEO om het toezicht op taxateurs te versterken en verwijst daarbij naar een recente brief van de minister van VRO en u om hier invulling aan te geven. De beschermende werking van de LTV-limiet kan mogelijk ook worden vergroot door het maximeren van een hypotheek tot de koopsom van de woning. Volgens SEO is meer onderzoek nodig naar de effecten van deze maatregel. U schrijft dat u dat de komende maanden gaat doen.

6. Wijzig governance van de leennormen:
SEO adviseert om een periodieke monitoring van financiële stabiliteits- en toegankelijkheidsaspecten in te richten en de uitkomsten van deze analyses een vaste plek te geven in de governance van de leennormen. Op deze manier krijgt financiële stabiliteit en toegankelijkheid van de koopwoningmarkt een nadrukkelijkere rol bij het vaststellen van de leennormen. U schrijft dat u DNB en de AFM heeft gevraagd de financiële stabiliteit te monitoren, de cijfers te duiden en dat u hen heeft uitgenodigd om, indien zij hier aanleiding toe zien, concrete aandachtspunten en adviezen mee te geven. De toezichthouders hebben toegezegd dit te zullen doen. Met het CPB lopen gesprekken of zij de toegankelijkheid van de koopwoningmarkt kunnen monitoren.

Invulling moties

- In de motie Flach c.s. is gevraagd om in de evaluatie in te gaan op het effect van ruimere leennormen op verhoging van huizenprijzen en kansenongelijkheid.[1] In de brief schrijft u hierover het volgende:
  - In de evaluatie is SEO ingegaan op deze effecten. In de periode 2013-2023 is de maximale hypotheek volgens de LTI-norm trendmatig gestegen. Deze stijging is volgens SEO hoofdzakelijk het gevolg van de autonome inkomensontwikkeling (inkomens zijn gestegen) en de renteontwikkeling (rentes zijn gedaald). Het effect van beleid op de verandering van de LTI-norm is relatief beperkt en licht verkrappend geweest.
  - De huizenprijzen zijn in deze periode harder gestegen dan de maximale hypotheek. Het gevolg is dat vermogen bepalender is geworden voor de concurrentiepositie van kopers op de woningmarkt.
  - SEO concludeert dat de leennormen de toegang van huishoudens tot een koopwoning beperken omdat de normen hun leenmogelijkheden begrenzen. Tegelijkertijd hebben de leennormen ook een drukkend effect op de huizenprijzen, wat juist bijdraagt aan de toegang tot een koopwoning. Op basis van literatuuronderzoek concludeert SEO dat een verruiming van de leennormen leidt tot hogere huizenprijzen.

[1] Kamerstukken II, 2023/24, 32 847, nr. 1172.

- Volgens SEO heeft het effect van beleid in de leennormen dus beperkte invloed gehad op de kansen van groepen op de woningmarkt. Uit berekeningen van SEO blijkt dat door het zwaarder meewegen van het tweede inkomen de kans van tweeverdieners op een woning wel iets is toegenomen ten opzichte van eenverdieners. U schrijft dat u het niet wenselijk vindt om huishoudens, bijvoorbeeld tweeverdieners, te beperken in hun leenmogelijkheden om daarmee andere groepen meer mogelijkheden te geven voor het kopen van woning nu de evaluatie van SEO duidelijk bevestigt dat de LTI-norm voor tweeverdieners verantwoord is.

- In een andere motie Flach c.s. is gevraagd om bij wijzigingen van de leennormen voortaan meerdere adviezen te vragen, in ieder geval van DNB, en deze mee te wegen in het vaststellen van de leennormen.[2] U geeft invulling aan deze motie door opvolging te geven aan de zesde aanbeveling (Wijzig governance van de leennormen).

Communicatie

- Ministerie van VRO communiceert doorgaans over de vastgestelde leennormen. Over de evaluatie wordt, vanuit VRO, een nieuwsbericht op Rijksoverheid.nl geplaatst. Vanuit FIN zien we geen directe nieuwswaarde in de evaluatie. Er wordt geen aanvullende communicatie voorbereid.

Politiek/bestuurlijke context

- De leennormen staan structureel in de politieke belangstelling. Soms worden de leennormen in de Kamer gezien als een potentieel instrument om bepaalde groepen zoals starters meer kansen te geven op een woning door de normen te verruimen. Tegelijk is in de Kamer aandacht voor de relatie tussen de leennormen en huizenprijzen.
- Diverse politieke partijen zien graag dat de studielening niet langer meeweegt bij een hypotheekaanvraag om de kansen van starters op een woning te vergroten. Mede gegeven die context geeft u in de brief aan de studieleningen niet in een centraal register te willen registreren (aanbeveling vier).

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden
N.v.t.

[2] Kamerstukken II, 2024/25, 32 847, nr. 1227.