

Nederlandse hypothecaire leenruimte hoog, maar binnen Europese kaders

De hypothecaire financieringsruimte wordt door sommigen ervaren als onnodig knellend en rigide. Anderen wijzen op de risico's van te ruime financieringsmogelijkheden. Hoe verhouden de Nederlandse leennormen zich tot de rest van Europa?

IN HET KORT

- Nederland heeft, met honderd procent, de hoogste *loan-to-value*-limiet van Europa.
- De inkomenseisen liggen in Nederland rond het Europese gemiddelde.
- Met flankerend beleid kan de toegankelijkheid van de woningmarkt op peil blijven bij een lagere *loan-to-value*-limiet.

JOS VAN ROOIJ

Beleidsadviseur bij de
Autoriteit Financiële
Markten (AFM)

In 2018 werd de laatste stap gezet in de afbouw van de maximale verhouding tussen de hypotheek en de woningwaarde naar 100 procent. Sindsdien zijn de hypothecaire leennormen in Nederland grosso modo gelijk gebleven. Toch is de financiering van de Nederlandse woningmarkt met regelmaat onderwerp van maatschappelijke discussie (Groot et al., 2022). Sommigen ervaren de leennormen als onnodig knellend en rigide. Anderen wijzen op de risico's en het prijsopdrijvende effect van ruimere leennormen (DNB, 2023).

Pleidooien voor aanpassing van de normen gaan vaak gepaard met een terloopse referentie aan de hogere dan wel lagere leenruimte in andere landen. Het ontbreekt hierbij echter vaak aan een evenwichtig beeld van buitenlandse leennormen. In dit artikel analyseer ik hoe ruim de leennormen in Nederland nu echt zijn vergeleken met de rest van de Europa.

De Nederlandse leennormen

In Nederland zijn de normen met betrekking tot de schuldwaardeverhouding (*loan-to-value*, LTV) en de inkomensvereisten (*debt service-to-income*, DSTI) wettelijk verankerd. De maximale hoogte van de LTV ligt vast op 100 procent. De DSTI-normen worden jaarlijks vastgesteld door het Nibud in de vorm van maximale financieringslastpercentages, die neerkomen op het maximale deel van het jaarinkomen dat mag opgaan aan aflossing en rentebetalingen.

Als financieringslast geldt, ongeacht de concrete hypotheekvorm, het bedrag dat een consument jaarlijks kwijt is aan aflossing en rentelasten op basis van een annuïtair aflossingsschema gedurende dertig jaar, of – indien korter – gedurende de looptijd van de hypotheek.

Huishoudens met hogere inkomens mogen in Nederland een groter deel van het bruto-inkomen aanwenden voor hypotheeklasten (Tijdelijke regeling hypothecair krediet, 2023).

Aanbieders van hypothecair krediet mogen afwijken van de maximale financieringslastpercentages en dan maatwerk toepassen. Zij dienen in dat geval aan te geven waarom het in de specifieke situatie verantwoord is om een hoger hypothecair krediet te verstrekken, en aantoonbaar te hebben beoordeeld dat het aannemelijk is dat de aanleiding voor de afwijking een bestendige situatie is.

Nederland biedt met de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) een borgstelling aan, waarvoor een deel van de Nederlandse huizenkopers in aanmerking komt. Doordat een deel van de risico's voor kredietaanbieders hiermee wordt afgedekt, kennen hypotheeklen met NHG-garantie lagere hypotheekrentes, hetgeen zich vertaalt naar hogere maximale leenbedragen. De LTV- en DSTI-normen gelden overigens onverkort bij hypotheeklen met NHG-garantie.

Verder is Nederland, samen met Denemarken en Zweden, een van de weinige landen in Europa waarin huishoudens op grote schaal gebruikmaken van aflossingsvrije hypotheeklen. Sinds 2011 is in de zelfregulering van kredietaanbieders vastgelegd dat maximaal vijftig procent van de woningwaarde als aflossingsvrije lening mag worden verstrekt (NVB en Verbond van Verzekeraars, 2020). Bovendien is sinds 2013 aflossing een voorwaarde om gebruik te kunnen maken van hypotheekrenteaf trek.

Ten opzichte van Europa

Terwijl het vóór de financiële crisis in 2008 niet ongewoon was dat de hoogte en duur van hypotheeklen in zijn geheel aan de markt werd overgelaten, is dit tegenwoordig vrij uitzonderlijk. Van de 30 landen in de Europese Economische Ruimte (EER) hanteren er 24 nu minstens één leennorm (tabel 1). Hoewel in discussies over de toegang tot de woningmarkt er vaak wordt verwezen naar de verhouding tussen de lening en het inkomen (*loan-to-income*, LTI) is een zuivere LTI-norm alleen in Ierland van toepassing. De LTI is wel een veel gebruikte risico-indicator.

Hoge loan-to-value-limiet

Nederland hanteert in Europees perspectief een hoge LTV-limiet, ook wanneer er uitzonderingen op de normen worden meegenomen (figuur 1). Van de EER-landen waar een LTV-norm van toepassing is, is Nederland het enige land waar alle huizenkopers de volledige woningwaarde hypothecair kunnen financieren. In andere landen wordt in de basis doorgaans een LTV-limiet van tachtig tot negentig procent gehanteerd (tabel 2).

De LTV-norm is de meest gangbare hypothecaire leennorm in Europa, en kent grofweg vier vormen van toepassing. Negen landen hanteren één generieke LTV-limiet, waarvan Nederland de uitschieter is met een LTV-limiet van 100 procent. In eveneens negen landen is een LTV-limiet vastgesteld die door aanbieders in een bepaalde mate mag worden overschreden ('speed limit' oftewel 'flexibiliteitsquotum'). Vier landen hanteren een hogere LTV-limiet voor koopstarters dan voor niet-koopstarters. In drie landen geldt er een hogere LTV-limiet voor hypotheek met een overheidsborgstelling.

Denemarken kent een bijzondere LTV-norm. Hypotheekbanken mogen tot 80 procent LTV verstrekken en hebben het eerste pandrecht. Daarbovenop kunnen huizenkopers tot 95 procent LTV lenen bij commerciële banken die het tweede pandrecht hebben. Deze leningen hebben dan ook een hogere rente.

Zeven landen – waaronder Duitsland, Frankrijk en Spanje – hanteren geen LTV-norm. In Spanje geldt al wel een informele limiet en is een formele norm in ontwikkeling. In Duitsland heeft de Europese Financiële Stabiliteitsfaciliteit in 2017 de bevoegdheid gekregen om een LTV-limiet in te stellen. Maar dat is nog niet gebeurd. In Frankrijk wordt door banken doorgaans een LTV-limiet van 90 procent gehanteerd, en worden hogere hypotheek enkel verstrekt aan klanten die als zeer veilig worden beoordeeld.

Gemiddelde inkomensnorm

De aan het inkomen gerelateerde normen van Europese landen laten zich minder gemakkelijk vergelijken dan de LTV-norm. De DSTI-norm – de toegestane verhouding tussen de hypotheeklasten en het inkomen – wordt het breedst toegepast, maar de definitie van het inkomen is in deze norm niet geharmoniseerd. In sommige landen gelden gedifferentieerde DSTI-limieten die direct of indirect afhangen van de rentevaste periode, de looptijd van de hypotheek en/of de hoogte van het inkomen. Ook geldt in een aantal landen in aanvulling op de DSTI-norm een DTI-norm (*debt-to-income*) die de leenruimte kan begrenzen, ook als de DSTI-norm nog ruimte biedt. In enkele landen gelden stresstesten die in zwaarte toenemen bij hogere LTV-waarden. De Nederlandse DSTI-norm differentieert naar inkomensniveau en presenteert de toegestane financieringslast in termen van bruto-inkomen, terwijl andere landen deze doorgaans presenteren op netto-basis. Daarnaast zijn de Nederlandse financieringslastpercentages afhankelijk van de hypotheekrenteaf trek.

In een elftal landen gelden flexibiliteitsquota waarmee aanbieders een bepaald percentage van het nieuw afgesloten kredietvolume boven de DSTI-limiet kunnen verstrekken (figuur 2). Zo hebben aanbieders in Frankrijk de mogelijk-

Overzicht van leennormen in Europa

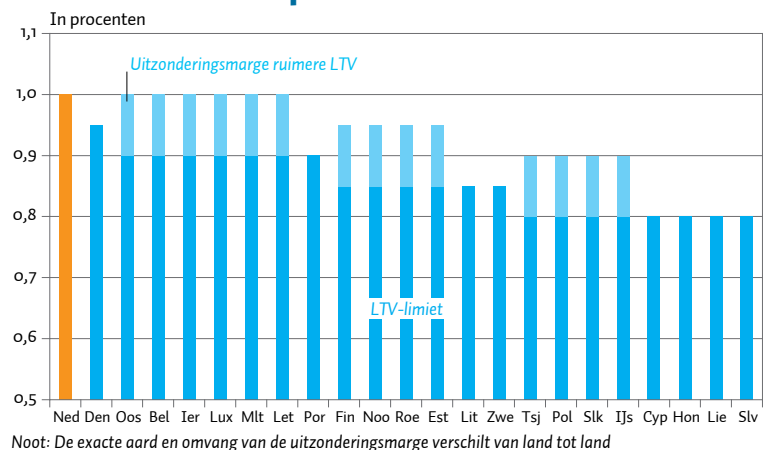
TABEL 1

	Wel inkomensnorm	Geen inkomensnorm
Wel LTV-norm	Nederland Cyprus Estland Finland Hongarije Ierland IJsland Letland Litouwen Malta Oostenrijk Polen Portugal Roemenië Slovenië Slowakije	België Denemarken Liechtenstein Luxemburg Noorwegen Tsjechoë Zweden
Geen LTV-norm	Frankrijk	Bulgarije Duitsland Griekenland Italië Kroatië Spanje

Data: ESRB (2021) en nationale autoriteiten | ESB

LTV-limieten in Europa

FIGUUR 1



Noot: De exacte aard en omvang van de uitzonderingsmarge verschilt van land tot land

Data: ESRB (2021) en nationale autoriteiten | ESB

heid om twintig procent van hun nieuwe productie boven de DSTI-limiet te verstrekken, waarvan een deel geormerkt is voor koopstarters. In elf van de zestien landen met een DSTI-norm geldt tevens een begrenzing van de maximale looptijd van eigenwoninghypotheek. Deze begrenzing is relevant omdat bij een langere looptijd een hogere schuld kan worden aangegaan bij een gelijke DSTI-limiet. In sommige landen kan onder voorwaarden worden afgeweken van de maximale looptijd. In Malta en Portugal zijn de looptijden gekoppeld aan de leeftijd van de kredietaanvrager.

Vergeleken met de andere Europese landen vallen de Nederlandse DSTI-normen in de middenmoot (figuur 2). De Nederlandse DSTI-norm is hoger naarmate het inkomen stijgt. Om het gemiddelde huis in Nederland te financieren is een netto-huishoudinkomen nodig van 56.000 euro. De netto DSTI is dan 45 procent.

Conclusie en beleidsdiscussie

In algemene zin vallen de Nederlandse leennormen dus binnen de Europese kaders. Nederland behoort tot de helft van de landen in de EER met zowel een LTV-norm als een inkomensnorm, en ook looptijden zijn begrensd.

Uitzonderingen op de loan-to-value-norm

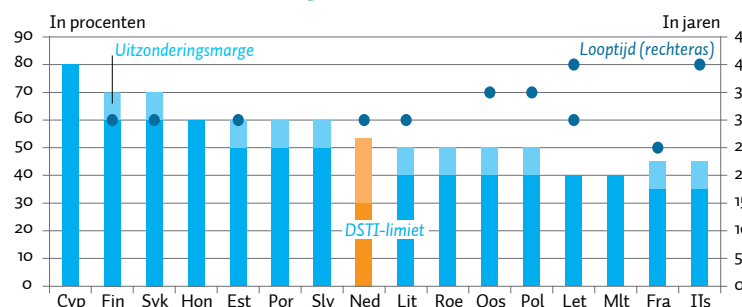
TABEL 2

	LTV-limiet	Extra LTV bij uitzondering
België	90%	Voor niet-koopstarters geldt: maximaal 20% van kredietvolume boven LTV-limiet van 90%, met een maximum van 100%. Voor koopstarters geldt: maximaal 35% van kredietvolume boven LTV-limiet van 90%, waarvan maximaal 5% boven 100% LTV.
Estland	85%	LTV maximaal 5 procentpunt hoger bij overheidsborgstelling. Maximaal 15 procent van kredietvolume boven LTV-limiet van 85%.
Finland	85%	LTV maximaal 10 procentpunt hoger voor koopstarters.
Ierland	90%	Maximaal 15% van kredietvolume boven LTV-limiet van 90%.
IJsland	80%	LTV maximaal 5 procentpunt hoger voor koopstarters.
Letland	90%	LTV maximaal 5 procentpunt hoger bij overheidsborgstelling.
Luxemburg	90%	LTV maximaal 10 procentpunt hoger voor koopstarters. Alleen voor niet-koopstarters: maximaal 15% van kredietvolume boven LTV-limiet van 90%, met een maximum van 100%.
Malta	90%	Maximaal 10% van kredietvolume boven LTV-limiet van 90%, zolang de marktwaarde van het onderpand hoger is dan € 175.000.
Noorwegen	85%	Maximaal 10% van kredietvolume boven LTV-limiet van 85%.
Oostenrijk	90%	Maximaal 20% van kredietvolume boven LTV-limiet van 90%.
Polen	80%	LTV maximaal 10 procentpunt hoger bij onderpand.
Roemenië	85%	LTV maximaal 10 procentpunt hoger bij overheidsgarantstelling.
Slowakije	80%	Maximaal 20% van kredietvolume boven LTV-limiet van 80%, met een maximum van 90%.
Tsjechië	80%	Maximaal 5% van kredietvolume boven LTV-limieten van 80% bij niet-koopstarters en 90% bij koopstarters.

Data: ESRB (2021) en nationale autoriteiten | ESB

DSTI-limieten in Europa

FIGUUR 2



Noot: De exacte aard en omvang van de uitzonderingsmarge verschilt van land tot land. De Nederlandse DSTI-limiet is weergegeven als verhouding tussen netto-woonlasten en netto-inkomen; de uitzonderingsmarge betreft hier de hogere leenruimte bij hogere inkomens.

Data: ESRB (2021) en nationale autoriteiten | ESB

De Nederlandse LTV-limiet ligt verhoudingsgewijs hoog. De Nederlandse inkomensnorm is in Europees perspectief vrij gemiddeld, ook gezien de aan deze norm gekoppelde maximale looptijd van dertig jaar.

Hoewel de Nederlandse leennormen zich binnen de Europese kaders bevinden, kan er aanleiding zijn om ze te herzien, afhankelijk van de te bereiken doelen. De belangrijkste beleidsdoelen bij het vormgeven van de leennormen zijn verantwoorde kredietverstrekking om betalingsproblemen te voorkomen, financiële stabiliteit en een toegankelijke woningmarkt.

Vanuit het perspectief van financiële stabiliteit pleiten onder meer het IMF (2017) en de European Systemic Risk Board (ESRB, 2019) veelvuldig voor een verlaging van de LTV-norm. De Nederlandsche Bank (DNB) is hier ook een uitgesproken voorstander van.

Tegen aanpassing van de LTV pleit echter dat Nederland behoort tot de landen met de laagste hypothecaire probleemkredieten in Europa (EBA, 2019). De NPL-ratio (*non-performing loan*, oftewel noodlijdend krediet) op

hypotheken verstrekt door Nederlandse banken behoorde in 2015 tot de laagste in Europa en is sindsdien (net als in de rest van Europa) gedaald (EBA, 2022). Dat komt mogelijk omdat *defaults* in Nederland relatief verstrekkende gevolgen hebben voor huizenbezitters: het Nederlandse privaatrecht geeft kredietaanbieders een sterk verhaalrecht op inkomsten en bezittingen van kredietnemers.

Bij de lage NPL-ratio's past overigens wel de kanttekening dat hypotheken met een hoge oorspronkelijke LTV-ratio in veel Europese landen, waaronder Nederland, oververtegenwoordigd zijn bij achterstallige leningen en defaults (Thebault, 2017). In Nederland concentreren ruim zeven op de tien NPL's zich bij hypotheken met een oorspronkelijke LTV van boven de negentig procent.

Ook de inkomensnorm staat ter discussie. Deze DSTI weegt in Nederland relatief zwaar in de leennormensystematiek en bepaalt in sterke mate of huishoudens een woning kunnen kopen. Als de toegankelijkheid van de Nederlandse woningmarkt onderwerp van discussie is, gaat het doorgaans dan ook om de DSTI-norm (CPB, 2023).

De verschillen tussen Europese leennormen en de kritiek op de bestaande Nederlandse normen laten zien dat er geen duidelijk harmonieus evenwicht bestaat tussen de doelen. De leennormen zijn ook niet statisch: sinds begin 2022 hebben twaalf landen in de EER één of meerdere leennormen aangepast.

De vergelijking van leennormen laat wel een aantal rode draden zien die inspiratie bieden bij eventuele aanpassingen van de leennormen. Zo kan worden overwogen om het belang van financiële stabiliteit zwaarder te laten wegen en de LTV-norm aan te scherpen, maar koopstarters uit te zonderen van deze aanscherping. Koopstarters zouden anders langer moeten sparen en hun koopwens met enkele jaren moeten uitstellen (CPB, 2015). Daarnaast zou een aanscherping van de LTV-norm mogelijk kunnen worden geflankeerd door ruimere voorwaarden in combinatie met een borgstelling door NHG. Deze beleidsaanpassingen verdienen nader onderzoek.

Literatuur

CPB (2015) *De economische effecten van een verdere verlaging van de LTV-limiet*. CPB Notitie, 28 mei.

CPB (2023) *De impact van leennormen op huurders, huizenbezitters en investeerders*. CPB Publicatie, september.

DNB (2023) *Financieringsruimte en huizenprijzen*. Analyse te vinden op dnb.nl.

EBA (2019) *EBA Report on NPLs: Progress made and challenges ahead*. European Banking Authority.

EBA (2022) *EBA Thematic Note: Residential real estate exposures of EU banks: Risks and mitigants*. European Banking Authority, Rapport 2022/24.

ESRB (2021) *A review of macroprudential policy in the EU in 2020*. European Systemic Risk Board, juli.

ESRB (2019) *Recommendation of the European Systemic Risk Board of 27 June 2019 on medium-term vulnerabilities in the residential real estate sector in the Netherlands*. European Systemic Risk Board, 2019/7.

Groot, S., M. Bani, E. Barendregt et al. (2022) *Economisch perspectief voor een grondige renovatie van de woningmarkt*. ESB, 107(4811), 316–317.

IMF (2017) *Kingdom of the Netherlands—Netherlands: Financial System Stability Assessment*. IMF Country Report, 17/79.

NVB en Verbond van Verzekeraars (2020) *Gedragscodex hypothecaire financieringen*. Met ingang van 1 augustus 2020.

Thebault, L. (2017) *The 'V' in LTV and why it matters*. EMF Hypostat, 30, 23–31. Te vinden op hypo.org.

Tijdelijke regeling hypothecair krediet (2023) *Tijdelijke regeling hypothecair krediet*. Te vinden op wetten.overheid.nl.