

## Voorwoord

Sinds begin jaren negentig domineren koopwoningen de Nederlandse woningmarkt. Er worden stelselmatig meer koop- dan huurwoningen opgeleverd en het aantal koopwoningen is inmiddels groter dan het aantal huurwoningen. Veel nieuwe eigenaren financieren hun aankoop met een hypotheek. Jaarlijks worden er bijna een half miljoen hypotheekafspraken afgesloten of overgesloten. Het totale schuldbedrag belooft inmiddels meer dan 500 miljard euro – bij benadering gelijk aan het nationale inkomen van Nederland. Het is een goed teken dat het Nederlandse financiële stelsel in staat is de huizenkopers in deze mate toegang te geven tot krediet voor het financieren van de eigen woning.

De Nederlandsche Bank is er, samen met de AFM, verantwoordelijk voor dat het financiële stelsel betrouwbaar is, stabiel blijft en op een ordelijke wijze functioneert. Uit onderzoek blijkt dat financiële consumenten dit waarderen en dat het vertrouwen in de financiële sector hoog is. De sector doet er dan ook veel aan om dit vertrouwen te bewaken. Een goede ontwikkeling is bijvoorbeeld de onlangs in werking getreden Gedragscode voor Hypothecaire Financiers. Hiermee draagt de sector maatregelen aan die de kans op betalingsproblemen bij hypotheekleningen moeten verkleinen. De maximale hypotheekhoogte wordt gekoppeld aan de vaste woonlastenpercentages van het Nibud. Zo is de maximale schuld ongeveer 4,5 keer het jaarinkomen bij een modaal huishoudinkomen en een rente van 5,5 procent. Dit soort maatregelen zorgt ervoor dat huishoudens ruimte houden in hun budget om financiële tegenvallers, bijvoorbeeld door rentestijgingen, zoveel mogelijk op te kunnen vangen. Vooral starters op de woningmarkt lopen dit risico, doordat zij in verhouding tot hun onderpand de hoogste leningen afsluiten en in verhouding tot het inkomen de hoogste woonlasten dragen. Hun kwetsbaarheid voor onverwachte tegenvallers is dan ook groot, zeker als bij de keuze voor een hypotheek de laagste maandlasten de doorslag hebben gegeven.

*Niet alleen voor starters, maar voor iedereen met een hypotheek is het van groot belang om zich bewust te zijn van de financiële gevolgen van een stijgende rente, inkomensterugval en een stagnerende of dalende huizenprijs. Dit is niet alleen een eigen verantwoordelijkheid, ook hypothecaire financiers en intermediairs zijn voor consumenten een bron van informatie bij in kaart brengen van deze risico's. Dit uiterst leesbare boekje is daar een mooi voorbeeld van en kan een eerste oriëntatiemiddel zijn voor hen die het afsluiten van een hypotheek overwegen.*

**Nout Wellink**

President van de Nederlandsche Bank