

Feedbackstatement

Consultatiedocument toetskader hypothecaire kredietverlening



Autoriteit Financiële Markten

De AFM bevordert eerlijke en transparante financiële markten. Wij zijn de onafhankelijke gedragstoezichthouder op de markten van sparen, lenen, beleggen en verzekeren. De AFM bevordert zorgvuldige financiële dienstverlening aan consumenten en ziet toe op een eerlijke en efficiënte werking van kapitaalmarkten. Ons streven is het vertrouwen van consumenten en bedrijven in de financiële markten te versterken, ook internationaal. Op deze manier draagt de AFM bij aan de welvaart en de economische reputatie van Nederland.

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
Inleiding	4
1. Toetskader	5
2. Bevoegdheid van de AFM	8
3. Omvang van het betalingsprobleem en effectiviteit oplossing	9
4. Inperking betalingsrisico: LTI-norm én LTV-norm	14
5 Explain mogelijkheden	27
6. Aansluiting normen hypotheckair en consumptief krediet	40



Inleiding

De Autoriteit Financiële Markten (AFM) houdt sinds 2006 toezicht op verantwoorde kredietverlening. Op basis van haar onderzoeken naar de praktijk van hypothecaire en consumptieve kredietverlening én haar gezamenlijke onderzoek met De Nederlandsche Bank (DNB) naar de risico's bij hypothecaire kredietverlening in Nederland, heeft de AFM enkele problemen gesignaleerd. De AFM constateert dat het huidige toetskader voor hypothecair krediet leemtes vertoont die er toe leiden dat een gedeelte van de huishoudens te grote risico's loopt bij hun hypothecaire lening.

De AFM heeft op 9 september 2009 het consultatiedocument Toetskader Hypothecaire Kredietverlening gepubliceerd. De consultatieperiode besloeg 6 weken, lopend van 9 september 2009 tot 21 oktober 2009.

Het doel van de consultatie is het aanscherpen van het huidige toetskader zoals op dit moment is opgenomen in de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF). Als gevolg hiervan dienen vanaf 1 januari 2011 hypothecaire kredieten verstrekt te worden in overeenstemming met dit toetskader.

De AFM is alle respondenten zeer erkentelijk voor de reacties. In totaal zijn er 75 reacties ontvangen, waarvan 11 van brancheorganisaties en belangenverenigingen, 49 van aanbieders van bemiddelaars en 15 van overige respondenten (consumenten, advocaten etc.).

Een deel van de respondenten vindt de voorgestelde maatregelen disproportioneel, andere respondenten stellen juist alternatieven voor. Om tegemoet te komen aan de legitieme zorg voor overkreditering, maar ook oog te hebben voor de proportionaliteit van de maatregelen heeft de AFM opnieuw een afweging gemaakt en besloten haar voorstel op een aantal punten te wijzigen. De AFM ziet geen reden voor een tweede consultatieronde.

Het Ministerie van Financiën zal het in dit feedbackstatement opgenomen toetskader hypothecaire kredietverlening op korte termijn verwerken in een Algemene Maatregel van Bestuur (AmvB). Ten aanzien van het voorstel om te toetsen op basis van drie huishoudtypes krijgt de sector gelegenheid om met een alternatief voorstel (dat getoetst wordt door de AFM) te komen dat dezelfde doelstelling bereikt in het kader van risicobeperking voor consumenten. Uitgangspunt is dat het nieuwe toetskader in werking zal treden begin 2011.

In dit feedbackstatement wordt ingegaan op de reacties die zijn gegeven en geeft de AFM aan hoe zij tot haar toetskader gekomen is. Allereerst wordt in hoofdstuk 1 het toetskader beschreven. Vervolgens wordt ingegaan op de onderwerpen waarop veelvuldig is gereageerd door respondenten, te weten de bevoegdheid en de risicoanalyse van de AFM. De onderwerpen worden achtereenvolgens in de hoofdstukken 2 en 3 behandeld. In hoofdstuk 4 tot en met 6 wordt ingegaan op de maatregelen zelf. Hierbij is ervoor gekozen steeds eerst de reactie van respondenten weer te geven. Vergelijkbare reacties zijn samengevoegd. Aansluitend op de reactie van respondenten wordt de reactie van de AFM vermeld.

1. Toetskader hypothecaire kredietverlening

1.1 Inleiding

De AFM heeft naar aanleiding van de reacties op haar voorstellen in het consultatiedocument *Toetskader hypothecaire kredietverlening* enkele aanpassingen gedaan op het voorgestelde toetskader. In dit hoofdstuk beschrijft de AFM het toetskader.

1.2 Toetskader hypothecaire kredietverlening 2011

Het nieuwe toetskader voor hypothecaire kredietverlening bestaat uit twee componenten, de LTI-norm ('Loan-To-Income') en de LTV-norm ('Loan-To-Value'). Deze componenten wegen even zwaar bij de beoordeling of een te verstrekken hypothecair krediet verantwoord is. Dit betekent dat te verstrekken hypothecaire kredieten zowel in overeenstemming met de LTI-norm als de LTV-norm moeten zijn (hoofdregel). Het huidige toetskader voor de hypothecaire kredietverlening is alleen gebaseerd op een LTI-norm. In het nieuwe toetskader is deze LTI-norm aangescherpt en wordt de LTV-norm geïntroduceerd. Hieronder worden achtereenvolgens de aanscherping van de LTI-norm en de introductie van de LTV-norm toegelicht. Vervolgens worden de mogelijke uitzonderingsgevallen (hierna: *explainsituaties*) op deze normen beschreven.

1.3 LTI-norm

De aanscherping van de LTI-norm bestaat uit de introductie van drie type huishoudens en een financiële buffer die relatief gelijk is voor de afzonderlijke huishoudtypes en inkomens.

Drie huishoudtypes

Bij de beoordeling van een aanvraag voor hypothecair krediet bepaalt de aanbieder de leencapaciteit van een consument op basis van financieringslasttabellen die differentiëren naar inkomen, de hoogte van de rente, rentevastperiode en het huishoudtype. De introductie van drie huishoudtypes heeft tot gevolg dat de huidige financieringslasttabellen die door kredietverstrekkers worden gebruikt, zullen worden aangepast en naar de volgende drie huishoudtypen zullen differentiëren:

1. Eenpersoons huishouden met of zonder kind(eren)
2. Tweepersoons huishouden zonder kind(eren)
3. Tweepersoons huishouden met kind(eren)

Ook zal, conform de huidige GHF, in geval van een rentevastperiode korter dan 10 jaar gerekend moeten worden met de normrente, zoals de GHF deze stelt. En, wanneer de hypothecaire financiering wordt verstrekt op basis van twee inkomens zal het financieringslastpercentage worden gebaseerd op het hoogste inkomen.

Financiële buffer

In de nieuwe financieringslasttabellen voor de drie typen huishoudens zal ook rekening gehouden worden met een financiële buffer, die relatief gelijk is voor alle huishoudtypes en inkomens. De buffer is bedoeld om onvoorziene uitgaven op te vangen. De buffer wordt bepaald conform de methode die nu ook al in de GHF-norm wordt gehanteerd. Dit betekent dat de buffer gegeven het huishoudtype in combinatie met het inkomen uitkomt op ongeveer het midden van de minimumvoorbeeldbegroting en de voorbeeldbegroting van dat huishoudtype.

Explainmogelijkheden LTI-norm

Op de hoofdregel (LTI-norm) zijn *explainsituaties* toegestaan. Hieronder treft u een opsomming van de *explains* aan. De AFM benadrukt dat alleen in uitzonderingsgevallen van de hoofdregel mag worden afgeweken. Terughoudendheid bij het gebruik maken van de *explains* is dan ook geboden. Er kan dan ook alleen gebruik worden gemaakt van een van de onderstaande *explains* indien die toetsbaar onderbouwd worden.

De volgende situaties zijn toegestaan als *explain* voor financiering boven de gestelde LTI-norm:

1. Werknemers: het toetsinkomen van een werknemer mag verhoogd worden met een door de werkgever onvoorwaardelijke, schriftelijke toegezegde inkomensstijging binnen 6 maanden;
2. Ondernemers zonder vast inkomen: het inkomen waarmee de inkomensstoets wordt uitgevoerd wordt vastgesteld op basis van de gemiddelde inkomsten over de laatste 3 kalenderjaren, met als maximum het inkomen van het laatste kalenderjaar;
3. Vrij beschikbaar vermogen: het toetsinkomen van de aanvrager mag vermeerderd worden met 3% rendement over het vermogen waarover de aanvrager vrij beschikt;
4. Oversluiten: na afloop van de rentevastperiode en gedurende de rentevastperiode mag bij oversluiten onder voorwaarden de LTI-norm worden overschreden; en
5. Energiebesparende voorzieningen: tot een maximum van € 6.500¹ mag extra krediet boven de LTI-norm worden gefinancierd voor energiebesparende investeringen in de woning (conform NHG). Daarnaast mag bij aankoop van een woning met een A-label € 6.500 bovenop de LTI-norm gefinancierd worden.

Tenslotte kan een kwalitatieve *explain* voor de LTI-norm worden gebruikt. De AFM benadrukt echter dat hierop slechts in zeer specifieke maatwerksituaties aanspraak gemaakt kan worden. De voorwaarden zijn:

- *Toetsbaarheid*: de kredietverstrekker kan aantonen dat hij de juistheid heeft gecontroleerd van de gegevens waarop de *explainsituatie* is gebaseerd;
- *Duurzaamheid*: De kredietverstrekker dient aantoonbaar te beoordelen of het aannemelijk is dat de *explainsituatie* een blijvende/aanhoudende situatie betreft. De kredietverstrekker heeft bijvoorbeeld vastgesteld dat een afwijkend uitgavenpatroon zich al gedurende minimaal een jaar heeft voorgedaan waarbij de gehele financiële positie van de consument in die periode moet worden meegenomen in de beoordeling. Dit betekent dat ook consumptief krediet, schenkingen en vermogen in de beoordeling over die periode worden betrokken. De motivering moet worden vastgelegd en met documenten onderbouwd zijn;
- *Onderbouwing*: De motivering moet een duidelijke en relevante berekening bevatten, waaruit blijkt dat op basis van de vastgestelde afwijkende inkomens - en/of uitgavensituatie, getoetst is op de norm en de uitkomst van die toets geen overschrijding oplevert van het maximaal verantwoorde krediet. De motivering mag geen afbreuk doen aan de uitgangspunten, die gehanteerd dienen te worden bij het verantwoord verstrekken van krediet.

1.4 LTV-norm

Naast de aanscherping van de huidige LTI-norm, zoals deze is vervat in de GHF-norm, wordt de LTV-norm geïntroduceerd. De LTV-norm geeft de verhouding weer tussen de aankoopwaarde van het huis en de hoogte van het hypothecair krediet. De LTV-norm wordt, gedurende een overgangsperiode van onbepaalde tijd, vastgesteld op een maximale LTV-ratio van 112%, waarbij binnen 7 jaar het meerdere boven de 100% LTV (de "top") wordt afgelost, dan wel een daaraan gelijkstaand bedrag voor 100% gegarandeerd vermogen wordt opgebouwd en aan het hypothecaire krediet wordt verpand. Evaluatie van de LTV-maatregel zal plaatsvinden wanneer er sprake is van in voldoende mate structurele en stabiele economische omstandigheden.

¹ Dit bedrag moet jaarlijks worden aangepast.

Explainmogelijkheden LTV-norm

Er zijn een aantal uitzonderingssituaties waarbij kan worden afgeweken van de aankoopwaarde en/of de hoogte van het hypothecaire krediet bij het berekenen van de LTV-norm. Ook zijn er een aantal uitzonderingssituaties waarbij kan worden afgeweken van de LTV-norm. Deze uitzonderingssituaties zijn:

1. *Vrij beschikbaar vermogen*: beschikbaar vermogen dat wordt ingezet (verpand) voor de aankoop van de woning, mag voor de berekening van de LTV-ratio in mindering worden gebracht op de hoogte van het hypothecaire krediet. Na aftrek van het verpande vermogen, dient de LTV maximaal 112% te zijn;
2. *Taxatiewaarde na verbouwing*: in het geval van een verbouwing is voor het vaststellen van de LTV-ratio de waarde van de woning na verbouwing bepalend, zoals deze is opgenomen in het taxatierapport;
3. *LTI/LTV uitruil*: een substantieel lagere LTI-ratio dan wat maximaal verstrekt kan worden, kan een hogere LTV-ratio rechtvaardigen;
4. *Nationale Hypotheek Garantie (NHG)*: het meerdere boven de 100% LTV tot een maximum van 112% LTV hoeft niet te worden afgelost binnen 7 jaar wanneer het krediet onder NHG-voorwaarden is verstrekt;
5. *Doorstromers*: in geval van restschuld mogen doorstromers voor een nieuwe woning een bedrag lenen dat gelijk is aan de bestaande hypotheek. Een eventuele restschuld uit hoofde van de verkoop van een bestaand huis dat in waarde is gedaald kan dan worden meegefinancierd in de nieuwe lening, mits de bank hiermee akkoord gaat. De LTI-norm mag daarbij niet worden overschreden. Bij de berekening van het maximaal verantwoorde hypothecaire krediet moet er rekening mee worden gehouden dat de rentelasten, die voortvloeien uit de financiering van de restschuld, fiscaal niet aftrekbaar zijn.

1.5 Aansluiting normen hypothecair en consumptief krediet

Om te voorkomen dat aan consumenten onverantwoord krediet wordt verstrekt, dienen aanbieders van hypothecair en consumptief krediet maatregelen te nemen. De maatregelen bestaan uit:

1. Aanbieders van consumptief krediet zullen bij de berekening van de leencapaciteit van een aanvrager rekening moeten houden met of de netto annuïtaire woonlasten of met de bruto maandlasten van huiseigenaren met een hypotheek.
2. Als men een consumptief krediet heeft, vóórdat een hypothecair krediet is aangegaan, zal getoetst moeten worden of niet al een deel van de hypothecaire leencapaciteit in het huis houdbudget is gebruikt voor lasten van het consumptieve krediet. Als dit het geval is, zal de hypothecaire leencapaciteit navenant kleiner moeten zijn.

In bijlage 1 is een overzicht opgenomen waarin is weergegeven hoe het definitieve toetskader zich verhoudt tot het huidige toetskader bij hypotheekverstrekking en wat er is gewijzigd ten opzichte van de voorstellen die de AFM heeft gedaan in het consultatiedocument.

2. Bevoegdheid van de AFM

2.1 Inleiding

Naar aanleiding van het geconsulteerde toetskader voor hypothecair krediet zijn er vragen gesteld over de bevoegdheid van de AFM. In dit hoofdstuk wordt de bevoegdheid van de AFM tot het opstellen van dit toetskader toegelicht.

2.2 Is de AFM bevoegd?

Reactie respondenten: de AFM is niet bevoegd regels te stellen

Een aantal respondenten geeft aan dat het de vraag is of de AFM wel bevoegd is om een toetskader hypothecaire kredietverlening vast te stellen. Enkele respondenten hanteren de term regelgevende bevoegdheid, men geeft aan dat de AFM toezichhouder is en geen regelgever.

Reactie AFM

De AFM wil benadrukken dat zij in dit geval niet de bevoegdheid heeft om nadere regels te stellen, maar wel de bevoegdheid heeft gestelde regels, dat wil zeggen wet- en regelgeving, te interpreteren. Dit kan de AFM in zijn algemeenheid doen door beleidsregels op te stellen, zoals is bepaald in artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht. Onder een beleidsregel wordt onder meer verstaan een bij besluit vastgestelde algemene regel, niet zijnde een algemeen verbindend voorschrift, over de uitleg van wettelijke voorschriften (artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht). Dit betekent dat de AFM bevoegd is normen te interpreteren uit wetten waarop zij toezicht houdt.

De AFM houdt toezicht op de naleving van artikel 4:34 Wft. Artikel 4:34 Wft schrijft voor dat aan consumenten alleen verantwoorde kredieten mogen worden verstrekt. In dit feedbackstatement geeft de AFM weer wat verantwoorde hypothecaire kredietverlening is naar haar oordeel.

De AFM benadrukt dat het toetskader verantwoord krediet, zoals uitgewerkt in dit feedback statement, ook zal moeten gelden voor adviseurs die hypothecaire en consumptieve kredieten adviseren. Immers voordat bijvoorbeeld een hypothecair krediet wordt verstrekt, wordt een consument doorgaans geadviseerd. Op grond van artikel 4:23 Wft is een adviseur gehouden een consument een passend advies te verstrekken. Voor een adviseur die een hypothecair krediet adviseert, betekent dit dat het krediet, dat hij adviseert, dient te passen bij de financiële positie van de consument. Een advies dat past bij de financiële positie van een consument is tevens een verantwoord krediet. Om deze reden is het toetskader zoals dit is beschreven in dit feedback statement, ook van belang voor adviseurs die (hypothecaire) kredieten adviseren.

Het Ministerie van Financiën zal het in dit feedbackstatement opgenomen toetskader hypothecaire kredietverlening op korte termijn verwerken in een Algemene maatregel van Bestuur (AmvB).

3. Omvang van het betalingsprobleem en effectiviteit oplossing

3.1 Inleiding

In de reacties op het consultatie document heeft een groot deel van de respondenten vragen gesteld over de analyses die door de AFM zijn gedaan. Het betreft enerzijds opmerkingen en vragen over de huidige omvang van het betalingsrisico in Nederland. Men vraagt zich hierbij af of de uitgangspunten van de AFM reëel zijn, of de gebruikte cijfers juist zijn én of het betalingsrisico van dien aard is, dat de voorgestelde maatregelen gerechtvaardigd zijn. Anderzijds vragen respondenten zich af wat de AFM precies met de voorstellen wil bereiken. Welke omvang van het betalingsrisico vindt de AFM acceptabel? Veel respondenten hebben bovendien in hun reactie alternatieven aangedragen.

In dit hoofdstuk reageert de AFM op de reacties van respondenten ten aanzien van haar analyse over de betalingsrisico's en de omvang van dit probleem (§3.2). Daarna reageert de AFM op de reacties van respondenten over de analyses van het beoogde effect van de voorgestelde maatregelen (§3.3). Tenslotte worden de alternatieven behandeld, die door de respondenten zijn aangedragen. (§ 3.4).

Alvorens in te gaan op de inhoudelijke vraagstukken wordt opgemerkt dat dit hoofdstuk anders is opgezet dan de overige hoofdstukken van dit feedbackstatement. In dit hoofdstuk is ten behoeve van de leesbaarheid ervoor gekozen de (samengevoegde) reacties van respondenten en de reactie van de AFM daarop niet gescheiden weer te geven. Dit in tegenstelling tot de andere hoofdstukken. De AFM heeft in dit hoofdstuk de reacties van respondenten en de AFM reacties samengevoegd en tot een verslag verwerkt.

3.2 Wat is de omvang van het betalingsrisico?

Veel respondenten hebben een reactie gegeven waarin zij zich afvragen of de AFM bepaalde gegevens juist in schat. Deze reacties betreffen de juistheid van de analyse ten aanzien van de volgende punten:

- De invloed van overinschrijving ten aanzien van de hoogte van het hypotheekbedrag;
- De invloed van het aflossingsvrije deel van de totale hypotheekschuld;
- De invloed van beschikbaar vermogen;
- Het verband tussen LTI en LTV en restschuld;
- Het realiteitsgehalte van het risico.

De reacties van de respondenten en de reactie van de AFM worden hieronder behandeld.

De invloed van overinschrijving ten aanzien van de hoogte van het hypotheekbedrag

In haar consultatiedocument start de AFM haar analyse van het betalingsrisico met een weergave van de LTV-ratio bij aankoop van de woning (box 1 in het [consultatiedocument](#)). Veel respondenten uiten kritiek op deze grafiek omdat in de voetnoot van deze grafiek staat weergegeven dat de cijfers enigszins worden vertekend door overinschrijving. Men geeft aan dat er sprake moet zijn van een forse vertekening omdat de overinschrijving in de markt op dit moment zeker 30% bedraagt. De AFM wil echter benadrukken dat de grafiek die is weergegeven in box 1 is gebruikt om de stijging in LTV-ratio over de tijd te illustreren van de nieuw afgesloten hypotheek in een bepaald jaar. Deze gegevens zijn echter, juist vanwege de overinschrijving, niet gebruikt voor de analyse die in de tekst is weergegeven. Hiervoor heeft de AFM gebruik gemaakt van gegevens uit het WoON bestand van het Ministerie van VROM uit 2006 en de DNB Households survey uit 2008, omdat in deze databronnen wél rekening is gehouden met de overinschrijving. Uit de tekst blijkt dat de normale verstrekkingssnorm op 110 tot 115% van de aankoopwaarde ligt, wat ongeveer 20%-punt hoger is dan in het buitenland gebruikelijk is. Een aantal consultatiereacties gaan in op de vraag of deze vergelijking met het buitenland wel gerechtvaardigd is vanwege

het feit dat er in Nederland een ander fiscaal regime heerst dan in andere Europese landen. Volgens de AFM staat het fiscaal regime echter los van deze analyse: dat de Nederlandse consument geneigd is meer risico te nemen *vanwege* het fiscale regime, wil niet zeggen dat de vergelijking met andere landen in Europa op risico mank gaat. Het verschil in fiscaal regime geeft hooguit een verklaring voor het verschil in risico dat consumenten lopen.

De invloed van het aflossingsvrije deel van de totale hypotheekschuld

Naast de in Nederland hoge LTV-ratio wordt volgens de AFM het betalingsrisico verder vergroot doordat de aflossingsvrije hypotheekvorm aan populariteit heeft gewonnen. Hierdoor neemt de hypotheekschuld gedurende de looptijd van de hypotheek minder af dan voorheen. Respondenten vragen zich met betrekking tot deze analyse af of daadwerkelijk 47% van de hypotheeken volledig aflossingsvrij is gefinancierd; de meeste banken hanteren namelijk een aflossingsverplichting tot de executiewaarde. Het antwoord is nee. In de grafiek in box 2 van het consultatiedocument is niet het aantal huishoudens weergegeven met een bepaalde hypotheekvorm, maar van alle afgesloten hypotheeken in een specifiek jaar welke hypotheekvorm het grootste gedeelte van de hypotheek uitmaakt. In 47% van de gevallen bleek de aflossingsvrije hypotheekvorm de grootste component. Dit betekent dat een groot deel van de huishoudens voor minimaal 50% van het uitstaande hypotheekbedrag een aflossingsvrije hypotheekvorm hebben gekozen. Inschatting is dat de meeste consumenten daarnaast een hypotheekvorm hebben afgesloten waarbinnen wel vermogen wordt opgebouwd, slechts een klein gedeelte van de huishoudens zal een volledig aflossingsvrije hypotheek hebben gesloten. Het kan overigens ook zo zijn dat een deel van de huishoudens gekozen hebben voor drie verschillende hypotheekvormen, de aflossingsvrije component zal dan minimaal 33% zijn.

Uit het bovenstaande volgt dat hoewel niet 47% van de huizenbezitters een volledig aflossingsvrije hypotheekvorm hebben, de trend desondanks is dat huizenbezitters het grootste deel van hun hypotheek aflossingsvrij financieren. Een aantal respondenten waaronder de NVB hebben aangegeven dit, evenals de AFM, geen goede ontwikkeling te vinden en de AFM de suggestie gedaan een maximaal aflossingsvrij deel voor te schrijven. De NHG schrijft bijvoorbeeld voor dat maximaal 50% van de hypotheek aflossingsvrij mag worden gefinancierd. De AFM acht zichzelf niet bevoegd om een specifiek toegestaan aflossingsvrij deel van de hypotheek voor te schrijven, maar beveelt kredietverstrekkers en consumenten wel aan evenals onder de NHG maximaal 50% van de hypotheeksom aflossingsvrij te financieren. De reden dat de AFM dit aanbeveelt, is omdat uit haar eigen onderzoek is gebleken dat consumenten zich onvoldoende bewust zijn dat ook als ze een aflossingsvrije hypotheekvorm hebben afgesloten, zij nog steeds het hypothecaire krediet dienen af te lossen. Om deze bewustwording te stimuleren acht de AFM het wenselijk dat kredietverstrekkers en consumenten het aflossingsvrije deel van de hypotheek te beperken tot maximaal 50%.

De invloed van beschikbaar vermogen

Respondenten melden dat het beschikbaar vermogen van consumenten onvoldoende is meegenomen in deze analyse; wanneer consumenten vermogen opbouwen zonder dit te verpanden aan de woning betekent dit een reductie van het restschuld risico. De AFM is het op dit punt met respondenten eens: het vrij beschikbaar vermogen van huishoudens is een belangrijke aanvulling op de analyse. Helaas zijn er op dit moment geen gegevens in de markt voor handen waarin de vermogenspositie op huishoudniveau van huizenbezitters wordt weergegeven waar de AFM gebruik van kan maken. Wel blijkt, wat ook in het consultatiedocument is weergegeven, dat met name starters veelal niet beschikken over eigen vermogen. Dit terwijl bekend is dat ongeveer 2/3^e deel van de starters een LTV-ratio heeft boven de 100%². De AFM blijft van mening dat het voor de groep die zowel weinig vermogen heeft als een hoge LTV-ratio, proportioneel is een deel van het restschuld risico weg te nemen door een maatregel te introduceren waarbij de top van de hypotheek in 7 jaar afgelost dan wel

² Bron: AFM-analyse op basis van WoON 2006

opgebouwd moet worden. Door de huidige praktijk waarbij het mogelijk is een hypotheek (bijna) volledig aflossingsvrij te financieren is dit uitgangspunt naar de achtergrond verdwenen. Met de introductie van een LTV-maatregel stimuleert de AFM opnieuw het creëren van vermogensopbouw.

Voor de groep die wel vermogen heeft maar ook een hoge LTV zal gelden dat het restschuldrisico minder groot is, daar speelt echter ook mee dat de impact van de eis om in 7 jaar af te lossen of op te bouwen minder fors zal zijn. De hoogte van het opgebouwde vermogen mag immers, mits verpand, worden afgetrokken van de hoogte van het gewenste hypothecair krediet, voordat de LTV-ratio wordt bepaald.

Het verband tussen LTI en LTV en restschuld

Als sluitstuk op haar analyse schetst de AFM de risico's in de huidige situatie. In het consultatiedocument wordt aangegeven dat wanneer de werkloosheid toeneemt, ongeveer 70.000 tot 120.000 huishoudens de grootste risico's zullen hebben om in betalingsproblemen te komen. Zij hebben een hogere LTI-ratio dan de huidige financieringslasttabellen uit de GHF-norm, een LTV-ratio boven de 100% en een hypotheek die niet onder de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) valt. Deze groep heeft daardoor de minste ruimte om een inkomensdaling op te vangen. Deze groep huishoudens maakt deel uit van een bredere groep van 230.000 tot 460.000 huishoudens met een LTV-ratio boven de 100% en een hypotheek die niet onder de NHG valt. Het resterende deel van deze groep heeft in tegenstelling tot de eerst genoemde groep huishoudens, geen LTI-ratio die de GHF-norm overschrijdt. Voor deze totale groep huishoudens geldt dat als zij tot verkoop gedwongen worden, zij met tienduizenden euro's restschuld kunnen blijven zitten³. Respondenten stellen in hun reactie niet de analyse zelf ter discussie, maar vragen zich wel af of de gedwongen verkopen vaak voorkomen vanwege een te hoge hypotheek. Men geeft aan dat situaties als echtscheiding, werkloosheid en arbeidsongeschiktheid veel vaker tot betalingsproblemen of gedwongen verkoop leiden dan de hoogte van de hypotheek. De AFM wil aangeven dat zij zich ervan bewust is dat betalingsproblemen die uitmonden in een al dan niet gedwongen verkoop van de woning zich vooral manifesteren bij een gebeurtenis als scheiding, werkloosheid of arbeidsongeschiktheid. Dit is ook de reden dat de AFM naast een LTI-norm ook het hanteren van een LTV-norm noodzakelijk acht. Een te hoge hypotheek in verhouding tot het inkomen leidt tot betalingsproblemen tijdens de looptijd van de hypotheek, wat de aanscherping van de huidige GHF-norm rechtvaardigt. De betalingsproblemen die zich manifesteren bij (gedwongen) verkoop van de woning worden groter naarmate de hypotheek hoog is in verhouding tot de waarde van de woning. Dit is de reden dat de AFM een maatregel rond de LTV-ratio introduceert.

Het realiteitsgehalte van het risico

Een laatste, vaak terugkomende reactie op de analyse van de omvang van het betalingsrisico is de vraag of de door de AFM geschetste scenario's wel reëel zijn. Men geeft aan dat het CPB herstel van de economie voorspelt voor 2011. Ook vindt men het uitgangspunt dat de AFM hanteert in de situatie van blijvende werkloosheid een *worst case scenario*: de huizenprijzen blijven dalen, iemand blijft werkloos en iemand heeft geen vermogen. Als reactie hierop wil de AFM aangeven dat de aanpassing van het toetskader voor hypothecaire kredietverlening tot doel heeft een structurele verandering teweeg te brengen in de mate waarin risico gelopen kan worden bij het aangaan van een hypothecair krediet. Dit geldt niet alleen voor de korte termijn of slechts in tijden van recessie. Met dit voorstel wil de AFM het financiële risico inperken die de huizenbezitters kunnen lopen door overkreditering. Veranderende omstandigheden zoals arbeidsongeschiktheid, echtscheiding, werkloosheid etc., zijn niet direct gelieerd aan een economische neergang, en kunnen te allen tijde voorkomen. In tijden van crisis is de kans echter groter dat deze gebeurtenissen samenvallen waardoor de gevolgen nog groter (kunnen) zijn. De huidige kredietcrisis toont aan dat in het verleden de mogelijke samenloop van risico's ernstig is onderschat.

³ Bron: AFM - analyses op basis van WoON 2006

3.3 Wat wil de AFM bereiken?

Respondenten geven aan dat het niet duidelijk is welk effect de AFM precies met haar voorstellen wil bereiken. De reacties betreffen twee punten, te weten:

- De doelgroep van de maatregelen;
- De mate van afdekking van het restschuldrisico.

De doelgroep van de maatregelen

Men geeft aan dat op dit moment ongeveer 1% van de huishoudens betalingsproblemen heeft en vraagt zich af welk percentage de AFM acceptabel vindt. Bovendien lijkt het alsof de AFM in het bijzonder starters wil beschermen terwijl dit een groep is waar qua inkomen nog veel groei in zit. Ook koopt deze groep over het algemeen een woning in prijsklassen die minder geraakt worden bij een daling van de huizenprijzen.

De AFM wil allereerst benadrukken dat haar voorstel niet specifiek is opgezet voor starters, maar voor alle toekomstige huizenbezitters, dit kunnen ook doorstromers zijn. Doorstromers zullen doorgaans vanwege opbouw van vermogen en/of waardestijging van hun huis een lagere LTV-ratio hebben waardoor het risico van restschuld kleiner is. Echter ook voor deze groep geldt dat zij geconfronteerd kunnen worden met een restschuld in tijden van economische neergang en/of daling in inkomen met als mogelijk gevolg een gedwongen verkoop. Economische neergang en/of gedwongen verkoop als gevolg van bijvoorbeeld werkloosheid heeft invloed op de waarde van de woning en dus op de verkoopopbrengst.

Voor starters geldt een groter risico op restschuld naar het oordeel van de AFM omdat het merendeel van deze groep een LTV-ratio heeft boven de 100%; er wordt door deze groep vaak meer geleend dan de waarde van de woning. Daarnaast hebben starters veelal geen eigen vermogen. De AFM realiseert zich dat een daling van de huizenprijzen zich met name voordoet in de hogere segmenten en dat starters zich veelal niet in dit segment bevinden. Dit impliceert echter niet dat huizenprijzen in de lagere segmenten niet zullen dalen, alleen dat deze daling minder fors zal zijn. Wanneer de verwachte salarisstijging zich niet aandient, of er in tijden van economische neergang zelfs sprake is van ontslag, heeft deze groep starters juist weinig tot geen reserves om een eventuele tegenslag op te vangen. Starters kennen dus wel degelijk dezelfde of zelfs grotere betalingsrisico's dan doorstromers.

De mate van afdekking van het restschuldrisico

Verder vraagt men zich af wat precies de uitgangspunten zijn waaraan de AFM afmeet dat het nieuwe, verkleinde restschuldrisico na invoering van de maatregelen wél acceptabel is.

De AFM is zich ervan bewust dat niet het volledige betalingsrisico wordt afgedekt door de voorstellen. Invoering van een beperking op de maximale LTV die huishoudens mogen financieren stelt huishoudens echter wel beter in staat om tegenvallers op te vangen en, in geval van gedwongen verkoop van de woning, stelt huishoudens in staat om een lager risico op restschuld te realiseren. De AFM realiseert zich dat met verdergaande maatregelen het restschuldrisico nog verder beperkt kan worden, maar vindt een verdere beperking op dit moment niet proportioneel. Wel beveelt zij koopwoningbezitters aan om ook na aflossing van de top te blijven doorgaan met aflossen en/of opbouwen van vermogen.

3.4 Waarom heeft de AFM niet gekozen voor een alternatieve maatregel?

Respondenten hebben alternatieven aangedragen om ongewenste overkreditering tegen te gaan. Men komt met de volgende voorstellen:

- Beter toezicht door de AFM;
- Verplichten van woonlastenverzekering;
- Invoering gehele of gedeeltelijke aflossingsverplichting;
- Geen interventie: klant kiest bewust zelf voor risico.

De voorstellen, met hierbij de argumenten van de AFM om niet voor het weergegeven alternatief te kiezen, zijn hieronder weergegeven.

Beter toezicht door de AFM

Met haar activiteiten en ter beschikking staande middelen bestrijdt de AFM op dit moment al onverantwoorde kredietverstrekking. De AFM is echter van mening dat de huidige normen niet toereikend en onvoldoende duidelijk zijn om overkreditering te voorkomen. Een duidelijkere norm stelt aanbieders van krediet en adviseurs beter in staat om verantwoorde kredieten te verstrekken. Op deze manier is voor aanbieders, adviseurs en bemiddelaars van hypothecair krediet ook duidelijk welk toetskader de AFM zal hanteren en hoe de AFM artikel 4:34 van de Wft zal handhaven. Een duidelijkere en kenbare norm geeft de AFM meer slagkracht om ongewenste overkreditering tegen te gaan en in te grijpen waar dit nodig is.

Invoering gehele of gedeeltelijke aflossingsverplichting

Om het risico van restschuld te beperken vindt de AFM het vooral van belang dat de top van de hypotheek (max. 12 %) zo snel mogelijk wordt afgelost of opgebouwd. Een aflossingsverplichting van bijvoorbeeld 70% van de hypotheek over de gehele looptijd, uitgaande van annuïtaire aflossing, leidt ertoe dat, uitgaande van de maximale top van 12%, pas na ruim 12 jaar de top van de hypotheek is afgelost. Dit betekent dat met een gedeeltelijke aflossingsverplichting niet hetzelfde resultaat kan worden bereikt als met de AFM maatregel. Dit is alleen mogelijk indien verplicht wordt dat de gehele hypotheek wordt afgelost. Dit is de reden waarom de focus van de AFM maatregel ligt op de aflossing van de top en niet op aflossing op opbouw van de resterende hypotheekschuld. Zoals al eerder aangegeven beveelt de AFM consumenten aan niet te stoppen met aflossen of opbouwen wanneer voldaan is aan aflossing van de top. Simpelweg omdat betalingsrisico's verder worden verkleind naarmate er meer wordt afgelost.

Verplicht een woonlastenverzekering

De AFM is het eens met de respondenten dat een dergelijke inkomensverzekering het risico van een eventuele restschuld zou beperken waardoor een hypothecaire financiering van meer dan 100% LTV kan worden gerechtvaardigd. De AFM heeft echter vooralsnog geen inkomensverzekeringen in de markt gezien die het risico van terugval in inkomen als gevolg van werkloosheid afdoende afdekken, zodat een (gedwongen) verkoop van een woning kan worden voorkomen.

Geen interventie: klant kiest zelf bewust voor risico

In artikel 4:34 van de Wft is bepaald dat een aanbieder geen onverantwoord krediet mag verstrekken aan de consument. Dit betekent dat er geen krediet verstrekt mag worden dat onverantwoord is voor een consument, ongeacht het feit of een consument bereid is bepaalde risico's te aanvaarden. De wetgever heeft de verantwoordelijkheid hiervoor volledig bij de aanbieder van het krediet neergelegd. De voorstellen zien toe op deze verantwoordelijkheid. Dit neemt niet weg dat ook bemiddelaars en consumenten hun eigen verantwoordelijkheid kennen bij kredietverstrekking. De AFM benadrukt hierbij dat de betaalbaarheid van hypothecair krediet ook bij hen meer aandacht verdient.

4. Inperking betalingsrisico: LTI-norm én LTV-norm

4.1 Inleiding

Zoals in hoofdstuk 3 is uiteengezet, is de AFM van oordeel dat de omvang van het betalingsrisico reëel en te groot is. Om de geschetste betalingsrisico's bij consumenten te mitigeren, acht de AFM het noodzakelijk de huidige norm voor verantwoorde kredietverstrekking, zoals opgenomen in de GHF (GHF-norm), aan te scherpen. De GHF-norm is gebaseerd op de verhouding tussen het inkomen en de hoogte van het krediet oftewel de LTI-ratio. In het consultatiedocument doet de AFM het voorstel tot aanscherping van de huidige GHF-norm door de LTI-ratio van de GHF-norm aan te scherpen. In dit consultatiedocument is de GHF-norm als uitgangspunt genomen met daarbij een differentiatie in financieringslastpercentages naar vier verschillende typen huishouden en de invoering van een financiële buffer die (relatief) gelijk is voor alle huishoudens en inkomensklassen. Na overleg met het Ministerie van Financiën, het Ministerie van VROM onderdeel Wonen, Wijken en Integratie (WWI), de NVB, het Nibud en de NHG heeft de AFM besloten te differentiëren naar drie in plaats van naar vier huishoudtypen. Ook is besloten geen buffer te hanteren op basis van een stijging in hypotheekrente die een huishouden kan opvangen, maar de buffer te bepalen aan de hand van de huidige systematiek van de GHF-norm. Een nadere toelichting volgt in § 4.2.

Daar waar in dit hoofdstuk wordt gesproken over de GHF-norm wordt de huidige norm voor verantwoorde kredietverstrekking bedoeld. Daar waar over de LTI-norm wordt gesproken wordt de AFM maatregel bedoeld (lees: de aangescherpte GHF-norm).

De AFM stelt ook dat het betalingsrisico voortkomend uit een eventuele restschuld bij verkoop van de woning niet volledig kan worden beheerst door aanscherping van de LTI-ratio. Om te voorkomen dat na aanscherping van de LTI-ratio alsnog een lening kan worden aangegaan boven de waarde van de woning, heeft de AFM in haar consultatiedocument de LTV-ratio geïntroduceerd waarbij de hoogte van de lening is gerelateerd aan de aankoopwaarde van het huis. Als maximum LTV-ratio wordt een verhouding voorgesteld van 100% van de aankoopwaarde. In aanvulling hierop is een overgangsmaatregel voorgesteld waarin tijdelijk (twee jaar) een maximale LTV-ratio van 112% is toegestaan, waarbij het meerdere boven de 100% (de top) wordt afgelost dan wel aan verpand vermogen wordt opgebouwd binnen 5-7 jaar na het aangaan van de lening. Naar aanleiding van de reacties op het consultatiedocument heeft de AFM besloten haar voorstel op dit punt aan te passen, met dien verstande dat de overgangsmaatregel voor onbepaalde termijn geldt. Het definitieve toetskader zal dan zijn dat de LTV-ratio voor onbepaalde tijd wordt gemaximeerd op 112%, waarbij de top boven 100% wordt afgelost dan wel dat een daaraan gelijkstaand gegarandeerd vermogen wordt opgebouwd binnen 7 jaar na het aangaan van de lening en wordt verpand aan de kredietverstrekker als onderpand voor de hypotheek.

In dit hoofdstuk reageert de AFM eerst op vragen en opmerkingen over de aanscherping van de LTI-ratio (§ 4.2). Reacties van respondenten op dit onderdeel zijn grofweg te verdelen in twee categorieën. De eerste categorie betreft vragen met betrekking tot de noodzaak van differentiatie. De tweede categorie reacties gaan in op de vraag of de AFM met deze maatregel wel het beoogde effect zal bereiken.

In paragraaf drie (§ 4.3) van dit hoofdstuk gaat de AFM eerst in op de vraag of de LTV-maatregel niet leidt tot onverantwoorde negatieve effecten op de woningmarkt. Daarbij wordt ook uitgelegd dat de AFM in haar afweging van deze reacties, is gekomen tot aanpassing van haar voorstel. Vervolgens wordt ingegaan op specifieke vragen en opmerkingen over de introductie en toepassing van de LTV-ratio. Met betrekking tot dit onderdeel van het voorgestelde toetskader stellen respondenten in het bijzonder vragen over de impact van dit voorstel voor de huizenmarkt. Daarnaast vragen zij zich ook hier af of met de voorgestelde maatregel wel het beoogde effect wordt gerealiseerd.

4.2 LTI-norm: differentiatie huishoudens en buffer

4.2.1 Waarom deze maatregel?

De AFM schetst in consultatiedocument dat er te weinig afdekking is van het betalingsrisico bij lage inkomens en tweepersoonshuishoudens met kinderen. Voor eenpersoonshuishoudens wordt de leencapaciteit onnodig beperkt. Respondenten vragen zich af of deze differentiatie wel noodzakelijk is en waarom de AFM ervoor gekozen heeft juist op de voorgestelde vier typen huishoudens te differentiëren.

Reactie respondenten: De AFM geeft aan dat er 300.000 huishoudens met inkomen tot 30.000 euro een hypotheek hebben: hebben deze huishoudens een maximale hypotheek?

De AFM schetst dat het betalingsrisico te weinig wordt afgedekt bij lage inkomens. In het consultatiedocument wordt daarbij aangegeven dat tweepersoonshuishoudens met een bruto-jaarinkomen van ongeveer € 30.000 binnen de GHF-norm zoveel kunnen lenen, dat zij vanwege de woonlasten niet genoeg overhouden om de minimumuitgaven te kunnen betalen. Op dit moment zijn er 300.000 huishoudens met een inkomen tot € 30.000 die een hypotheek hebben. In een consultatiereactie wordt de vraag gesteld of deze huishoudens ook een maximale hypotheek hebben.

Reactie AFM

De AFM verwijst voor haar reactie naar het zesde hoofdstuk van het consultatiedocument. Hier zijn de gevolgen van de voorstellen doorgerekend en is ook aangegeven dat naar schatting ongeveer 2/3^e van deze groep al is gepensioneerd. Bovendien is de verwachting van de AFM dat deze groep consumenten niet beschikt over een, op basis van de LTI-norm, toegestaan maximaal hypothecair krediet.

Reactie respondenten: De noodzaak van het onderscheid in meerdere huishoudtypen is niet aangetoond
Er zijn op dit onderdeel reacties ontvangen die erop neer komen dat men zich afvraagt wat de noodzaak is van het onderscheid in vier typen huishoudens.

Reactie AFM

De AFM heeft in 2008-2009 het toetskader voor hypothecair krediet geëvalueerd op basis van gezamenlijk onderzoek met DNB. Het toetskader, dat is geëvalueerd, is de GHF-norm voor verantwoorde kredietverstrekking.

De GHF-norm hanteert als uitgangspunt dat er bij verantwoorde kredietverlening ruimte moet zijn om financiële tegenvallers op te kunnen vangen met het inkomen dat resteert na aftrek van de annuïtaire financieringslasten van het krediet. De AFM kan zich vinden in dit uitgangspunt. Het hypothecair krediet is immers een krediet met een lange looptijd en gedurende die looptijd kunnen zich financiële tegenvallers voordoen. Dit betekent dat het inkomen dat resteert niet alleen de minimale noodzakelijke uitgaven moet kunnen dekken, maar ook een buffer moet bevatten voor onvoorziene financiële tegenvallers. De AFM is van mening dat een dergelijke buffer een redelijke mate van flexibiliteit moet hebben om enige financiële tegenvallers op te vangen en dat deze buffer daarmee zoveel mogelijk voor alle type huishoudens relatief hetzelfde zou moeten zijn. In de huidige GHF-norm blijkt dit niet zo te zijn.

De GHF-norm toetst de aanvraag van een hypothecaire lening van alle typen huishoudens aan de hand van de voorbeeld- en minimumvoorbeeldbegrotingen van één type huishouden, namelijk een tweepersoonshuishouden zonder kinderen. Op basis van haar onderzoek met DNB is de AFM van mening dat bij toepassing van de GHF-norm huishoudens met kinderen en huishoudens met een inkomen onder modaal minder goed zijn beschermd. Hun ruimte om financiële tegenvallers op te vangen blijkt minder groot dan die van tweepersoonshuishoudens zonder kinderen. Daardoor kunnen huishoudens met kinderen en huishoudens met een inkomen onder modaal relatief snel in de financiële problemen komen. Daarentegen kunnen eenpersoonshuishoudens lenen dan op

basis van hun voorbeeld- en minimumvoorbeeldbegroting mogelijk zou moeten zijn. Om deze reden acht de AFM het in beginsel noodzakelijk en verdedigbaar dat er rekening gehouden wordt met de verschillen in inkomsten en uitgaven van verschillende huishoudtypen.

Reactie respondenten:Onderbouwing van keuze voor vier groepen ontbreekt

Respondenten vragen zich ook af waarom de keuze is gemaakt voor specifiek deze 4 groepen. In de markt is namelijk een veel grotere diversiteit aan huishoudens te onderscheiden: een gezin met 4 kinderen loopt nog meer risico dan een gezin met 2 kinderen. De gekozen indeling lijkt dan ook schijnzekerheid te bieden.

Reactie AFM

Onderstaande tabel geeft de verdeling van type huishoudens weer in Nederland in 2009. Hieruit blijkt dat er twee grote categorieën zijn, te weten eenpersoons - en tweepersoons huishoudens. Aangezien de voorbeeldbegrotingen van een eenpersoons - en tweepersoonshuishouden substantieel van elkaar verschillen, is het zinnig bij toetsing van verantwoorde kredietverlening een onderscheid te maken tussen deze twee typen:

	Aantal	%
Eenpersoonshuishoudens		
0 kinderen	2 619 394	36%
1 kind	285 206	4%
2 kinderen	144 034	2%
3 of meer kinderen	45 669	1%
Tweepersoonshuishoudens		
0 kinderen	2 114 569	29%
1 kind	740 277	10%
2 kinderen	930 526	13%
3 of meer kinderen	380 501	5%
Overige huishoudens		
Overig	52 403	1%
Totaal	7.252.186	100,0%

Tabel 4.1: Huishoudsamenstelling in Nederland in 2009. Bron: CBS

Daarnaast zijn er substantiële verschillen in uitgavenpatroon bij huishoudens met of zonder kinderen. Omdat de huishoudens met twee kinderen het meest voorkomen en huishoudens met een kind vaak nog een tweede kind krijgen, is hier gekozen voor het huishoudtype met twee kinderen. Eenpersoonshuishoudens met kinderen komen relatief gezien minder vaak voor. Een dergelijk huishoudtype kent daarnaast in positieve zin afwijkingen in inkomsten- en uitgavenpatroon ten opzichte van het tweepersoonshuishouden met kinderen. Daarom is er in eerste instantie voor gekozen ook dit huishoudtype te onderscheiden. Zodoende heeft de AFM in haar consultatiedocument aangegeven een onderscheid te willen maken naar vier typen huishoudens. In het definitieve toetskader onderscheidt de AFM echter drie huishoudtypen in plaats van vier. De eenpersoonshuishoudens met en zonder kinderen worden namelijk samengevoegd tot één huishoudtype.

Een eenpersoonshuishouden met kinderen heeft uiteraard meer uitgaven dan een eenpersoonshuishouden zonder kinderen. Deze extra uitgaven worden echter gecompenseerd door een aantal inkomensafhankelijke en inkomensonafhankelijke toeslagen die een eenoudergezin ontvangt. Deze toeslagen hebben, in het bijzonder bij de hogere inkomensklassen, tot gevolg dat eenoudergezinnen meer ruimte overhouden voor woonlasten na aftrek van de voorbeelduitgaven dan eenpersoonshuishoudens of tweepersoonshuishoudens met of zonder

kinderen. Vandaar dat de AFM initieel heeft voorgesteld dit huishoudtype apart te onderscheiden. De AFM wil echter tegemoet komen aan de bezwaren van een aantal respondenten, dat het niet reëel wordt gevonden dat een huishouden een hogere hypotheek kan verkrijgen vanwege de toeslagen waar dit huishouden aanspraak op kan maken. Deze toeslagen zouden kunnen worden verlaagd of afgeschaft. Om deze reden is ervoor gekozen de eenpersoonshuishoudens en de eenoudergezinnen samen te voegen en de leencapaciteit van eenpersoonshuishoudens leidend te laten zijn. Op deze wijze krijgt een eenpersoonshuishouden met kinderen iets meer leencapaciteit dan in de huidige situatie onder de GHF-norm het geval is. Dit is te rechtvaardigen doordat deze huishoudens die ruimte ook hebben op basis van het verschil tussen hun inkomen vermeerderd met toeslagen enerzijds en hun voorbeelduitgaven anderzijds. De leencapaciteit is echter beperkter dan op basis van het verschil tussen inkomen plus toeslagen minus voorbeelduitgaven nodig zou zijn. Hiermee wordt er rekening gehouden met mogelijk negatieve wijzigingen in de toeslagen.

De AFM is zich ervan bewust dat de consumptief kredietnorm differentieert naar vier typen huishoudens. De AFM ziet geen bezwaar in het feit dat er voor hypothecaire kredietverlening nu is besloten een differentiatie naar drie huishoudtypen door te voeren. De bestaande verschillen tussen de hypothecaire gedragscode en de consumptieve gedragscode heft het verschil in aantal huishoudtypes grotendeels op. De AFM is van oordeel dat op dit punt geen ongewenste substitutie kan plaatsvinden.

Rentebuffer te hoog en niet stabiel

Reactie respondenten: Respondenten geven aan dat de wijze waarop de AFM de buffer wil berekenen twee nadelen heeft. Allereerst houdt deze rekenwijze in dat er rekening wordt gehouden met een wellicht onrealistische stijging van de rente. De AFM hanteert een stijgingspercentage van 3,75% om de buffer te berekenen. Bij de huidige marktrente van 5,8% zou dit betekenen dat je uitkomt op een rente van 9,55%. Een dergelijke hoge rente is sinds 1901 slechts 4 keer voorgekomen. Daarnaast geeft men aan dat de buffer wellicht minder stabiel is dan de huidige buffer.

Reactie AFM

Allereerst wil de AFM aangeven dat de rentebuffer zoals deze in het consultatiedocument is weergegeven, niet uitsluitend is bestemd voor het opvangen van een stijging van de hypotheekrente. De buffer is voor het grootste gedeelte bedoeld voor het opvangen van financiële tegenvallers, die voortkomen uit veranderingen in de persoonlijke levenssfeer. Om met de buffer te kunnen rekenen, heeft de AFM deze echter uitgedrukt in een percentage rentestijging dat de consument zou kunnen opvangen. Achteraf bezien realiseren wij ons dat de keuze voor de term **rente**buffer geen gelukkige keuze was, omdat daardoor het misverstand ontstaat dat deze buffer uitsluitend bedoeld is om rentestijging op te vangen. Beter zou zijn geweest hier te spreken van een budgetbuffer.

Naar aanleiding van de reacties van respondenten is opnieuw gekeken naar de hoogte en stabiliteit van de voorgestelde buffer. Doordat in deze buffer een extreme situatie als uitgangspunt is gekozen (te weten een rentepercentage van bijna 10%) kan een kleine verandering (in basisbedragen of in fiscaliteit) wellicht grote verschillen in de financieringslastpercentages van jaar tot jaar veroorzaken. Daarom heeft de AFM in overleg met het Nibud, er voor gekozen voor het berekenen van de budgetbuffer de berekeningsmethode van het Nibud te hanteren.

In de huidige GHF-norm wordt deze berekeningsmethode gehanteerd om de budgetbuffer te berekenen. De hoogte van deze buffer wordt bepaald door gegeven een bepaald inkomen het midden te bepalen tussen de grens van de uitgaven in de minimumvoorbeeldbegroting en de grens van de voorbeeldbegroting. Deze buffer ligt, met name voor de lage inkomens, lager dan de rentebuffer, die de AFM heeft voorgesteld. De AFM is echter van mening dat de hoogte van de ingerekende buffer ten opzichte van het oorspronkelijke voorstel kan worden beperkt. Door te differentiëren naar drie verschillende huishoudtypes wordt de leencapaciteit voor de lage

inkomens beperkt ten opzichte van de huidige GHF-norm. De differentiatie naar drie huishoudtypen in combinatie met de budgetbuffer conform de berekeningsmethode van het Nibud, dekken de genoemde risico's beter af dan de huidige GHF-norm.

Naast de budgetbuffer wordt conform de huidige GHF-norm een (aanvullende) rentebuffer gecreëerd door de volgende aanvullende voorwaarden bij de bepaling van het financieringslastpercentage:

- bij bepaling van de leencapaciteit wordt, ongeacht de aflossingsvorm of de rentevastperiode van het hypotheek krediet, uitgegaan van tenminste de lasten behorende bij een 30-jarige annuïtaire lening. Bij een rentevastperiode van 10 jaar of langer kan voor de berekening van de leencapaciteit worden gerekend met de werkelijke rente. Bij een rentevastperiode tot 10 jaar schrijft de GHF voor met welke rente er gerekend moet worden.
- Wanneer de hypotheek wordt verstrekt aan een huishouden met meer dan één inkomen, mag het financieringslastpercentage gebaseerd worden op de persoon met het hoogste inkomen.

4.2.2 Wordt het beoogde effect bereikt?

De AFM geeft aan dat door differentiatie naar verschillende huishoudtypen en een gelijke (relatieve) buffer voor alle inkomens en huishoudtypes er een betere afstemming van de norm is op de gezinssamenstelling en het inkomen van de verschillende huishoudens. Respondenten vragen zich af dit effect wel daadwerkelijk wordt bereikt:

Reactie respondenten: Moment van toetsing is onterecht bepalend

Veel respondenten geven aan dat het moment van toetsing bij de introductie van meerdere typen huishoudens erg bepalend is: consumenten die net kinderen hebben, kunnen minder lenen dan tweepersoonshuishoudens zonder kinderen. Dit terwijl de tweepersoonshuishoudens wellicht wel op een later moment kinderen zullen hebben en dan te maken krijgen met hogere lasten.

Reactie AFM

De factoren die een rol spelen bij het bepalen of een krediet verantwoord is, worden op het moment van aanvraag vastgesteld en meegewogen. De beoordeling vindt dus plaats op basis van een statisch beeld. Het leven van de kredietaanvragers is uiteraard dynamisch. Dit geldt niet alleen voor de huishoudsamenstelling, maar ook voor factoren als het hebben van een inkomen en de hoogte daarvan en bijvoorbeeld de arbeidsgeschiktheid. De AFM wil ervoor zorgen dat de risico's van kredietverlening in voldoende mate worden beperkt. Deze risico's worden voor alle relevante factoren bepaald aan de hand van de situatie op het moment van afsluiten van het krediet. Met de introductie van de meerdere huishoudtypen doet de AFM meer recht aan de werkelijke situatie van consumenten op het moment van afsluiten. De meeste consumenten behoren tot een van deze huishoudtypes. Door deze huishoudtypes als uitgangspunt bij de kredietverlening te nemen, krijgen huishoudens een krediet dat beter past bij hun werkelijke situatie.

Om meer inzicht te krijgen in het beweerd risico dat een verandering in huishoudsituatie teweeg kan brengen hebben wij hieronder alle mogelijke veranderingen in huishoudsituaties weergegeven, met daarbij de gevolgen voor de betaalbaarheid van de hypotheek onder zowel de huidige GHF-norm als de nieuwe LTI-norm:

Oude situatie → nieuwe situatie	Gevolgen betaalbaarheid hypotheek GHF-norm	Gevolgen betaalbaarheid hypotheek nieuwe LTI-norm
Alleenstaand → samenwonend	Geen groter betalingsrisico: GHF houdt rekening met 2 persoonshuishouden	Meestal geen groter betalingsrisico: er komt een inkomen bij Bij verhuizing geen groter risico; toetsing op tweepersoonshuishouden.
Alleenstaand → samenwonend met kinderen	Hoger betalingsrisico: er wordt geen rekening gehouden met kosten van kinderen. Ook bij verhuizing wordt er getoetst op tweepersoonshuishouden zonder kinderen.	Kan betalingsrisico geven: Veelal ook verhuizing nodig voor meer ruimte, dan wordt er bij toetsing rekening gehouden met kinderen.
Samenwonend (met of zonder kinderen) → alleenstaand	Te weinig leencapaciteit: Hypotheek moet overgesloten worden wanneer deze op meer dan 1 inkomen stond. Leencapaciteit is dan lager dan wat men kan dragen, want deze wordt bepaald op het uitgavenpatroon van twee volwassenen.	Afgewogen leencapaciteit Hypotheek moet overgesloten worden wanneer deze op meer dan 1 inkomen stond, vindt nieuwe toetsing plaats op basis van het uitgavenpatroon van één volwassene.
Samenwonend → samenwonend met kinderen	Geen verhuizing: hoger betalingsrisico, de uitgaven voor kinderen zijn niet meegenomen in financieringslast-percentage. Bij verhuizing: Groter betalingsrisico: Ook dan worden de uitgaven voor de kinderen niet meegenomen in de toetsing.	Geen verhuizing: Hoger betalingsrisico: De uitgaven voor kinderen zijn niet meegenomen in financieringslast-percentage. Bij verhuizing: Geen betalingsrisico De uitgaven voor de kinderen worden meegenomen in de toetsing.
Alleenstaand → samenwonend met kinderen	Hoger betalingsrisico in alle gevallen: GHF houdt geen rekening met extra uitgaven voor kinderen; ook niet als er verhuisd wordt en er dus opnieuw getoetst wordt.	Hoger betalingsrisico in geval partner geen inkomen heeft en er niet verhuisd wordt. Geen betalingsrisico bij verhuizing; dan wordt er getoetst op tweepersoonshuishouden met kinderen.

Tabel 4.2: Gevolgen voor betalingsrisico bij verandering huishoudsamenstelling

Uit de tabel is af te lezen dat de nieuwe LTI-norm een groot aantal *issues* uit de huidige GHF-norm voorkomt. De enige situatie waarin er problemen kunnen optreden onder de nieuwe LTI-norm is de situatie waarin een paar overgaat naar een paar met kinderen. Echter, dit risico bestaat ook in de huidige situatie.

Aanvullend wil de AFM opmerken dat de differentiatie naar de verschillende huishoudtypen niet wil zeggen dat de financieringslastpercentages *tailor-made* zijn en de toekomstige situatie van een huishouden niet meer door de adviseur geïntroduceerd hoeft te worden. Als een stel bijvoorbeeld een kindwens heeft voor de nabije toekomst kan het verstandig zijn de leencapaciteit te toetsen aan de hand van de tabel waarbij de kosten van de kinderen zijn meegenomen.

Reactie respondenten: Het verschil in uitkomst in financieringslastpercentage is niet aangetoond

Een deel van de respondenten geeft aan dat er geen grote verschillen in financieringslastpercentages zullen ontstaan doordat mensen met kinderen en mensen met lage inkomens gecompenseerd worden door fiscale voordelen en subsidies. Een ander deel van de respondenten geeft juist aan dat de verschillen in financieringslastpercentages ten opzichte van de huidige GHF-norm groot zullen zijn.

Reactie AFM

De AFM heeft het Nibud gevraagd voor de drie verschillende huishoudtypen de bijbehorende financieringslastpercentages te berekenen, rekening houdend met de budgetbuffer conform de huidige systematiek in de GHF-norm. Uit deze berekeningen blijkt dat de constatering die de AFM in haar gezamenlijk onderzoek met DNB heeft gedaan, ondersteund wordt door deze berekeningen. Huishoudens met lagere inkomens en tweepersoonshuishoudens met kinderen kunnen minder lenen dan onder de GHF-norm. Eenpersoonshuishoudens kunnen meer lenen; zie onderstaande tabel 4.3.

	maximaal te lenen hypotheekbedrag (rente 5,25%)			
	Inkomen	GHF 2010	LTI-norm (differentiatie, met buffer conform GHF)	Verandering in %
1 volwassene, 0 kinderen	€ 25.000	€ 119.597	€ 138.083	15%
	€ 32.000	€ 153.084	€ 176.746	15%
	€ 48.000	€ 241.940	€ 278.158	15%
	€ 64.000	€ 353.493	€ 402.750	14%
	€ 96.000	€ 567.906	€ 621.510	9%
2 volwassenen, 0 kinderen	€ 25.000	€ 119.597	€ 119.597	0%
	€ 32.000	€ 153.084	€ 153.084	0%
	€ 48.000	€ 241.940	€ 241.940	0%
	€ 64.000	€ 353.493	€ 353.493	0%
	€ 96.000	€ 567.906	€ 567.906	0%
2 volwassenen, 2 kinderen	€ 25.000	€ 119.597	€ 100.733	-16%
	€ 32.000	€ 153.084	€ 135.699	-11%
	€ 48.000	€ 241.940	€ 214.414	-11%
	€ 64.000	€ 353.493	€ 312.928	-11%
	€ 96.000	€ 567.906	€ 501.264	-12%

Tabel 4.3: Maximaal hypothecair krediet oude versus nieuwe norm (rente 5,25%)

Uit de tabel is af te lezen dat de differentiatie naar drie verschillende huishoudtypen de volgende consequenties heeft:

- Eenpersoonshuishoudens (waaronder een groot deel van de starters) gaan erop vooruit, de leencapaciteit stijgt voor alle inkomensklassen;
- Tweepersoonshuishoudens zonder kinderen blijven gelijk qua leencapaciteit;
- Tweepersoonshuishoudens met kinderen krijgen, vooral bij de lage inkomens, te maken met een verkrapping. De AFM is echter van mening dat deze verkrapping terecht is. Deze huishoudens hebben onder de huidige GHF een te kleine of zelfs negatieve buffer ten opzichte van de minimumvoorbeeldbegroting.

4.3 LTV-norm: maximaal LTV als overgangsmaatregel voor onbepaalde tijd 112% met aflossing top in 7 jaar

4.3.1 Waarom deze maatregel?

De AFM geeft in haar consultatiedocument aan dat het betalingsrisico ook te weinig is afgedekt ten aanzien van de restschuld die kan ontstaan bij (gedwongen) verkoop van het huis, wanneer men de financieringslasten niet meer kan dragen door te grote wijzigingen in de financiële situatie. In het consultatiedocument heeft de AFM daarom voorgesteld de hoogte van de lening te beperken tot 100% van de aankoopwaarde van de woning (LTV).

Reactie respondenten: De woningmarkt zal stagneren en huizenprijzen zullen dalen

Marktbreed is er kritisch op het voorstel gereageerd. Men geeft aan dat de woningmarkt zal stagneren en huizenprijzen zullen dalen.

Reactie AFM

De AFM heeft al in haar consultatiedocument aangegeven dat het voor de AFM geen optie kan zijn om ter wille van marktomstandigheden de ogen te sluiten voor risico's die consumenten lopen bij hypotheecaire kredietverlening. De AFM wil dan ook vasthouden aan de LTV-maatregel om het risico op betalingsproblemen bij verkoop van de woning in te perken. Toch wil de AFM ook niet de ogen sluiten voor de mogelijke effecten van de maatregelen en de markt tegemoet treden in haar bezorgdheid voor een daling van de huizenprijzen. Dit is de reden dat de AFM heeft besloten haar voorgestelde toetskader met betrekking tot de LTV-ratio aan te passen en de voorgestelde overgangsmaatregel voor onbepaalde tijd vast te stellen. Dit betekent dat in het definitieve toetskader voor onbepaalde tijd een maximale LTV-ratio van 112% van de aankoopwaarde is toegestaan, waarbij het meerdere boven de 100% (de top) wordt afgelost of opgebouwd binnen 7 jaar na het aangaan van de lening. Dit biedt volgens de AFM voldoende evenwicht tussen inperking van de risico's en (mogelijke) negatieve effecten voor de huizenmarkt.

4.3.2 Is de impact van deze maatregel in voldoende mate bekend?

Veel reacties van respondenten zijn geënt op de impact van dit voorstel. Veel partijen geven aan dat het effect van de maatregel verder berekend moet worden voordat de maatregel kan worden doorgevoerd. Men vindt dat de impact beter in kaart gebracht zou moeten worden voordat deze maatregel geïntroduceerd kan worden:

Reactie respondenten: Impact op huizenprijzen is onvoldoende doorgerekend

Men verwacht dat de impact groter is dan de AFM nu voorstelt, zowel voor huidige woningbezitters als voor starters. Men geeft aan dat consumenten minder snel een woning zullen kopen. Wanneer zij wel besluiten te kopen zal het aankoopbedrag lager liggen, wat een drukkend effect op de huizenprijzen zal hebben.

Respondenten vinden dan ook met name dat het effect van de maatregelen op de huizenprijzen verder in kaart gebracht zou moeten worden.

Reactie AFM

Allereerst wil de AFM aangeven dat zij tot taak heeft toe te zien op verantwoorde kredietverstrekking in de zin van artikel 4:34 Wft en niet om de woningmarkt te stimuleren. Daarnaast introduceert de AFM dit voorstel in een periode waarin kredietaanbieders op het moment door liquiditeitstekorten een relatief strenger toetsingsbeleid voeren ten aanzien van de hoogte en volume van uitgegeven hypotheekleningen. Dit betekent dat de huidige marktpraktijk niet (veel) verschilt van de praktijk die de AFM met haar toetskader voorstaat. Daarbij komt dat consumenten op dit moment weinig vertrouwen hebben in de economie waardoor de aankoop van een woning nu ook al wordt uitgesteld. De impact van het nieuwe toetskader zal daarom beperkt zijn; met de aanpassingen voorkomt de AFM met name dat er een terugval gaat plaatsvinden naar de oude situatie.

De AFM heeft in hoofdstuk 6 van het consultatiedocument al aangegeven dat de effecten op de woningmarkt moeilijk te kwantificeren zijn, aangezien deze effecten sterk afhangen van de individuele omstandigheden. Wel is er in dat hoofdstuk per maatregel globaal bepaald welk deel van de huishoudens gevolgen zal ondervinden van de voorstellen. Hiermee heeft de AFM al bij de publicatie van het consultatiedocument willen aangeven, dat een gedetailleerde impactberekening waarmee het effect op de huizenprijzen wordt bepaald niet binnen de mogelijkheden van de AFM ligt. Tijdens de gesprekken die de AFM naar aanleiding van de reacties op het consultatiedocument heeft gevoerd met een deel van de brancheorganisaties en belangenverenigingen in de markt is veelal ook dit punt aan de orde geweest. De AFM heeft hierbij om input gevraagd over zowel de wijze als de data waarmee de impact op de huizenprijzen meer gedetailleerd in kaart gebracht zou kunnen worden. Tot op heden is hierop echter nog geen reactie gegeven. De AFM begrijpt hieruit dat deze analyse ook voor de markt zelf een complex vraagstuk is, wat niet eenvoudig opgelost kan worden.

In de consultatiereacties wordt echter met betrekking tot de analyse van de impact een ander bezwaarpunt genoemd waar de AFM zich in kan vinden: dit betreft de verlaging van de grens waaronder gebruik gemaakt kan worden van Nationale Hypotheek Garantie per 1 januari 2011 naar € 265.000. Aangezien het nieuwe toetskader per 1 januari 2011 in werking zal treden heeft dit consequenties voor de impact die is berekend voor de invoering van de LTV-grens naar 100%. Daarnaast heeft de AFM ervoor gekozen om ook de maatregel met betrekking tot de LTV-ratio dusdanig te wijzigen dat nu sprake is van een overgangsregeling voor onbepaalde termijn. Een maximale LTV van 112% met aflossing van de top in 7 jaar, zal een andere impact hebben op de markt dan het oorspronkelijke voorstel. De impactberekening is om deze redenen ook op deze uitgangspunten uitgevoerd en hieronder weergegeven:

Maatregel LTV = 112% met aflossing top in 7 jaar	Effect (percentage van alle verhuizende huishoudens per jaar)
Kredieten tot € 265.000 (63% v.d. huishoudens)	49% financiert met NHG⁴: geen effect 14% financiert zonder NHG Geen effect: - Financiering = 100% LTV Wel effect, maar vanuit overkreditering verantwoord - Financiering >100 = 112% LTV: aflossing top in 7 jaar Beperking: Financiering >112% LTV: Bij deze groep is mogelijk sprake van extra financiering voor woningverbetering. In dat geval kan men uitgaan van taxatiewaarde na verbouwing
Kredieten boven € 265.000 (37% v.d. huishoudens)	Geen effect: 15% financiert = 100% LTV Wel effect, maar vanuit overkreditering verantwoord 11% financiert >100 = 112% LTV: aflossing top in 7 jaar Beperking: 11% financiert >112% LTV. Bij deze groep is mogelijk sprake van extra financiering voor woningverbetering. In dat geval kan men uitgaan van taxatiewaarde na verbouwing

Tabel 4.4: Effect van LTV-norm

⁴ 78% van de aankopen binnen de NHG-kostengrens zijn in 2009 gefinancierd onder NHG. Bron: NHG

Uit de tabel blijkt dat maximaal 36% van de huishoudens die per jaar een huis kopen potentieel te maken krijgt met de nieuwe LTV-maatregel: deze huishoudens zouden onder het nieuwe toetskader de top van het hypotheek krediet in 7 jaar moeten aflossen of opbouwen. Deze cijfers zijn echter gebaseerd op de situatie in 2006. Op dit moment liggen deze cijfers lager vanwege de grotere voorzichtigheid van consumenten om een huis te kopen en het relatief strengere toetsbeleid van kredietaanbieders.

Reactie respondenten: Verplichte aflossing in 7 jaar levert te grote lastenverzwaring op

Veel respondenten geven in hun reactie op de voorgestelde overgangsmaatregel een rekenvoorbeeld, waarbij wordt berekend dat bij een woning met een aanschafprijs van € 250.000 een aflossing van de top een lastenverzwaring optreedt van ongeveer 350 euro per maand. Men geeft aan dat dit een zodanige lastenverzwaring is dat dit niet te betalen is, vooral niet door starters.

Reactie AFM

De reden dat de AFM voorstelt de aflossing van de kosten koper te realiseren in 7 jaar is dat in 7 jaar tijd op basis van een annuïtaire aflossing zo'n 12% van het hypotheekbedrag is afgelost⁵. Daarnaast wordt bij het bepalen van de maximale leencapaciteit met de GHF-norm de annuïtaire aflossing als uitgangspunt gehanteerd, ongeacht de leningvorm. Dit betekent dat de verplichte aflossing van de top van maximaal 12% in 7 jaar haalbaar is, de lasten voor die aflossing zijn immers meegenomen in de berekening van de verantwoorde woonlast. Overigens bedragen de kosten koper doorgaans geen 12%. Dit betekent dat wanneer het alleen de kosten koper betreft die een consument heeft meegefinancierd er minder afgelost hoeft te worden.

De AFM realiseert zich dat de meeste huishoudens op dit moment geen annuïtaire hypotheek hebben, waardoor de extra eis tot aflossing de daadwerkelijke lasten wel kan doen toenemen. In onderstaande tabel is bij verschillende inkomens weergegeven hoe, bij het maximale hypotheekbedrag conform de LTI-norm, het verschil in maandlasten tussen een volledig aflossingsvrije hypotheek en een annuïtaire hypotheek met volledige aflossing eruit ziet. Hieruit blijkt dat netto maandlasten met maximaal de helft toenemen wanneer in de eerste 7 jaar volledige aflossing plaats dient te vinden.

Type huishouden	Eenverdienershuishouden, 2 volwassenen, geen kinderen			
	Modaal	1,5 x modaal	2x modaal	3x modaal
Inkomen	€ 32.000	€ 48.000	€ 64.000	€ 96.000
inkomen per maand	€ 2.667	€ 4.000	€ 5.333	€ 8.000
maximale bruto hypotheeklast LTI-norm	36,6%	38,4%	41,7%	42,9%
hypotheekbedrag LTI-norm	€ 176.746	€ 278.158	€ 402.750	€ 621.510
Bruto maandlasten				
volledig aflossingsvrij	€ 773	€ 1.217	€ 1.762	€ 2.719
annuïtair (volledige aflossing)	€ 976	€ 1.536	€ 2.224	€ 3.432
Netto maandlasten				
volledig aflossingsvrij	€ 479	€ 753	€ 1.006	€ 1.437
50% aflossingsvrij, rest annuïtaire aflossing	€ 580	€ 913	€ 1.237	€ 1.793
annuïtair (volledige aflossing)	€ 682	€ 1.072	€ 1.468	€ 2.150

Tabel 4.5: Maandlasten bij volledige aflossing in eerste 7 jaar (rente 5,25%)

⁵ Na 7 jaar is bij een rente van 5,25% op basis van annuïtaire aflossing 11,6% van het hypotheekbedrag afgelost

In de praktijk kiezen de meeste huishoudens er wel voor een gedeelte van de hypotheek op te bouwen of af te lossen. Uit de AFM Consumentenmonitor van het derde kwartaal van 2009 blijkt dat op dit moment ongeveer de helft van de huishoudens een hypotheek afsluit waarvan het grootste gedeelte uit een aflossingsvrije component bestaat. De andere helft sluit voor het grootste gedeelte van de hypotheek een opbouwproduct af.

Zoals reeds eerder aangegeven krijgt 36% van de verhuizende huishoudens te maken met de nieuwe LTV-maatregel. De helft van hen bouwt voor het grootste gedeelte al vermogen op, waardoor de maatregel voor hen een beperkt effect heeft. Bij de andere helft, het gedeelte van de huishoudens dat op dit moment weinig tot geen vermogen opbouwt, betekent dit dat zij extra moeten aflossen. Deze extra aflossing vindt de AFM proportioneel, juist omdat deze groep op dit moment weinig vermogen opbouwt en het restschuldrisico dus in onvoldoende mate is afgedekt.

Desalniettemin is het te verwachten dat de extra aflossing een effect op het koopgedrag van deze huishoudens zal hebben: een deel van de huishoudens zal hierdoor op zoek gaan naar een (iets) goedkopere woning of mogelijk zelfs af zal zien van een koop op dit moment.

Het is niet mogelijk om een exacte inschatting te maken van de omvang van dit effect. Echter:

- Er zijn weinig huishoudens die door de introductie van de LTV-maatregel nu niet meer in staat zijn om een huis te financieren terwijl zij dat voorheen wél konden;
- De lastenverzwaring zal waarschijnlijk bij een gedeelte van de 36% van de markt tot een (beperkt) lager koopbedrag leiden. Echter, een gedeelte van dit effect heeft zich al voorgedaan door aanscherping van het kredietbeleid door verstrekkers en de voorzichtigheid van consumenten.

De AFM blijft van mening dat dit effect proportioneel is met het beoogde doel om de risico's voor de gehele markt te beperken.

Reactie respondenten: De AFM beperkt met dit voorstel de mededinging

Een aantal respondenten geeft aan dat de AFM met de inperking op de LTV-ratio de mededinging beperkt: er kan immers geen concurrentie meer plaatsvinden op verstrekking boven 112% van de waarde van de woning.

Reactie AFM

De wetgever heeft de concurrentiemogelijkheden op het nemen van risico's beperkt. Zij verbiedt bij wet dat er overgekrediteerd wordt. De AFM heeft de taak daar op toe te zien.

4.3.3 Wordt het beoogde effect met deze maatregel bereikt?

Veel reacties op het consultatiedocument gaan in op de vraag of de AFM met het voorstel wel het beoogde effect gaat bereiken. Men geeft aan dat de maatregel van de AFM het betalingsrisico juist doet toenemen in de beginperiode na afsluiten van de hypotheek.

Reactie respondenten: Voorstel is extra belasting in beginperiode, terwijl de betalingsrisico's juist in die periode hoog zijn

Enkele respondenten geven aan dat deze overgangsmaatregel juist een hoge belasting in de beginperiode creëert, terwijl dan de risico's op betalingsachterstand en restschuld het grootst zijn.

Reactie AFM

In de reactie op het vorige punt is aangegeven dat de extra aflossing haalbaar is wanneer een hypotheek wordt verstrekt conform de LTI-norm. In de berekening van de verantwoorde financieringslast volgens deze norm en ook in de huidige GHF-norm is de aflossing meegenomen in de berekening. Wanneer huishoudens voor een hypotheekvorm kiezen waarbij niet volledig wordt afgelost, creëren deze huishoudens daarmee extra consumptieve ruimte in hun budget. Deze ruimte wordt volgens de huidige GHF-norm en volgens de nieuwe LTI-

norm niet noodzakelijk geacht om in de primaire levensbehoeften te voorzien en kan worden besteed aan de aflossing van de top of de opbouw van vermogen om de top boven de 100% LTV af te dekken.

Reactie respondenten: Op dit moment lagere kosten bij spaar- en beleggingsverzekeringen, dus minder restschuld risico

Respondenten geven aan dat bij nieuwere producten het restschuld risico niet meer wordt bepaald door hoge kosten bij spaarverzekeringen en/of beleggingsverzekeringen omdat de kosten van deze producten een stuk lager zijn dan voorheen. Opbouw van deze producten levert op dit moment dus meer op dan voorheen wat betekent dat het restschuld risico al is ingeperkt.

Reactie AFM

De invloed van een wijziging van kostenstructuur die de AFM ziet, is dat consumenten maandelijks minder zouden hoeven in te leggen om bepaald vermogen op te bouwen dan wel dat er meer vermogen kan worden opgebouwd bij een gelijkblijvende inleg doordat het prognoserendement stijgt als gevolg van de verlaging van de kosten. Met andere woorden de gunstige gevolgen van een kostenwijziging in verzekeringsproducten leidt er niet toe dat het restschuldrisico voldoende wordt gemitigeerd. Het is dan ook geen reden om af te zien van de LTV-norm.

Reactie respondenten: Maatregel is niet effectief wanneer pand per executie verkocht moet worden

Respondenten geven aan dat bij de gebruikte voorbeelden van 10% of 20% daling van de huizenprijzen, de kans stijgt dat de woning per executie verkocht moet worden. Een dergelijke maatregel helpt daar niet tegen.

Reactie AFM

Zoals de AFM in haar consultatiedocument uiteen heeft gezet, beoogt de AFM niet het volledige betalingsrisico weg te nemen met haar maatregelen. Het is een eerste aanzet om het betalingsrisico te mitigeren.

Het feit dat bij een huizenprijzdaling van 10%-20% er nog steeds een restschuldrisico bestaat, is geen reden om af te zien van de AFM maatregelen. De AFM maatregelen dragen bij aan het in redelijke mate beperken van betalingsrisico's. Volledig inperken van elke vorm van risico is geen optie. Dan zou het verstrekken van krediet nauwelijks mogelijk zijn.

Reactie respondenten: Voorstel strookt niet met fiscale regelgeving; eerder aflossen zorgt voor minder aftrek

Uit de consultatiereacties blijkt dat partijen zich afvragen waarom de AFM haar voorstel doet, terwijl deze niet strookt met de fiscale regelgeving. Het niet aflossen van de hypotheek wordt met de huidige fiscale regelgeving immers gestimuleerd, ook in de toekomst vanwege de bijeenregeling.

Reactie AFM

Het is niet de bedoeling van de AFM om de fiscale voordelen voor huizenkopers te beperken. Volgens het nieuwe toetskader moet de top van maximaal 12% in 7 jaar teruggebracht worden tot 100% LTV (lees: 100% aankoopwaarde) door ofwel daadwerkelijk maandelijks het annuïtaire deel af te lossen op het hypothecair krediet of door maandelijks het aflossingsbedrag te sparen door bijvoorbeeld extra storting te doen in een spaarhypotheek dan wel in een bankspaarproduct, met dien verstande dat gegarandeerd het vereiste bedrag wordt opgebouwd en dat dit vermogen wordt verpand aan de kredietverstrekker als onderpand voor het hypothecaire krediet. Op deze manier wordt de fiscale regelgeving niet doorkruist. Waar het omgaat, is dat een consument daadwerkelijk de top in maximaal 7 jaar afbouwt tot 100% van de aankoopwaarde van de woning,

zodat het betalingsrisico als gevolg van een eventuele restschuld wordt beperkt. Dit kan zodanig gebeuren dat de consument niet hoeft af te zien van zijn fiscaal voordeel.

Reactie respondenten: Geldnemers gaan 12% elders (duurder) financieren; dit lokt problemen juist uit

Evenals bij het voorstel voor het inperken van de *explain*, wordt ook op dit onderdeel door respondenten aangegeven dat er een risico is dat consumenten dit bedrag elders gaan financieren.

Reactie AFM

Aangezien de AFM in haar voorgestelde overgangsmaatregel, die voor onbepaalde tijd geldt, al heeft aangegeven dat consumenten onder voorwaarden maximaal 12% meer kunnen financieren, hoeven consumenten de maximale 12% boven de 100% LTV-ratio niet op andere wijze te financieren. De AFM is van mening dat met deze maatregel het gesignaleerde risico niet zo groot is. Overigens blijft het mogelijk dat consumenten naast een hypotheckair krediet een consumptief krediet afsluiten, mits dit uiteraard leidt tot een verantwoord krediet. Hiervoor verwijst de AFM ook naar hoofdstuk 6 over de aansluiting van de normen voor hypotheckair krediet en consumptief krediet.

5 Explain mogelijkheden

5.1 Inleiding

In hoofdstuk 4 is de hoofdregel van het toetskader hypothecaire kredietverlening uiteengezet. Dit betekent dat hypothecaire kredieten in beginsel in overeenstemming met de LTI-norm en de LTV-norm dienen te worden verstrekt. Er zijn echter situaties denkbaar waarbij het gewenste krediet in eerste instantie bij toetsing niet voldoet aan de LTI-norm en/of LTV-norm, waar het verlenen van dat krediet toch mogelijk blijkt wanneer getoetst wordt aan de hand van een nadere verdieping van de situatie van de aanvrager. Deze verdiepingsslag van de situatie van de aanvrager rechtvaardigt in die gevallen een aanpassing van de toetsingscriteria. Zo kan er dan met een hoger inkomen dan het huidige inkomen of met een lager krediet dan het benodigde krediet getoetst worden. Wanneer vervolgens op basis van deze aanpassingen opnieuw wordt getoetst, dient het gewenste krediet wel aan de hoofdregel te voldoen. De situaties waarin dit gerechtvaardigd is, worden aangeduid als *explainsituaties*.

De AFM gaat er vanuit dat de *explainsituaties* in beperkte mate van toepassing zullen zijn omdat dit uitzonderingen op de hoofdregel zijn.

Naast *explainsituaties* die een afwijkende toetsing rechtvaardigen zijn er ook situaties aan te duiden waarin een overschrijding van de LTI-norm en/of de LTV-norm te rechtvaardigen is. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer een consument al is overgekrediteerd en aan het einde van een rentevastperiode zijn hypothecair krediet wenst over te sluiten. In dat geval is overschrijding van de LTI-norm onder voorwaarden toegestaan. Ditzelfde geldt voor doorstromers die geen overwaarde, maar juist verlies op hun verkochte huis hebben gerealiseerd. In dat geval kan het gerechtvaardigd zijn dat het nieuwe hypothecaire krediet de LTV-norm overschrijdt doordat het verlies op het eerder verkochte huis wordt meegefinancierd, met dien verstande dat hierbij de LTI-norm niet mag worden overschreden.

In dit hoofdstuk worden de uitzonderingsmogelijkheden op de hoofdregel besproken aan de hand van specifieke *explains* voor de LTI-norm en voor de LTV-norm. In het consultatiedocument heeft de AFM een gelimiteerd aantal *explains* opgenomen. Naar aanleiding van reacties van respondenten heeft de AFM besloten haar voorstel aan te passen en de genoemde *explainsituaties* uit te breiden. Daarnaast heeft de AFM ook een aantal inhoudelijke aanpassingen gedaan op de *explainsituaties*, die in het consultatiedocument zijn benoemd. In paragraaf 5.2 worden de *explainmogelijkheden* van de LTI-norm besproken en komen de aanpassingen en uitbreidingen aan de orde in relatie tot de reactie van de respondenten. In paragraaf 5.3 komen dezelfde aspecten aan bod voor de LTV-norm.

5.2 Explain mogelijkheden LTI-norm

In deze paragraaf geeft de AFM in § 5.2.1 eerst de definitieve *explainmogelijkheden* weer. Vervolgens worden in § 5.2.2 de reacties van respondenten per *explainmogelijkheid* benoemd en geeft de AFM daarop aan waarom deze reacties wel of niet tot aanpassing van het voorgestelde toetskader hebben geleid. Tenslotte adresseert de AFM in § 5.2.3 de vraag van respondenten of de analyse van de AFM ten aanzien van de *explainpraktijk* niet te zeer gedetailleerd is.

5.2.1 Welke *explains* zijn er?

De hoofdregel voor toetsing op de LTI-norm houdt in dat getoetst wordt of de hoogte van het gewenste hypothecaire krediet op basis van een 30-jarige annuïteit gegeven het inkomen op het moment van aanvraag, de gezinssituatie en de rente die wordt aangeboden, past binnen de norm die daarvoor in opdracht van de NHG door het Nibud is uitgewerkt in de zo genoemde financieringslasttabellen. Bij rentevastperiodes korter dan 10 jaar wordt daarbij gerekend met een normrente conform de huidige GHF.

In bepaalde omstandigheden kan van de toepassing van de toetsingscriteria of van de maximaal verantwoorde hoogte worden afgeweken door *explain*s toe te passen.

Zoals aangegeven zijn de *explain*mogelijkheden onder te verdelen in mogelijkheden voor een afwijkende toetsing (*explain*mogelijkheden 1 t/m 5) en mogelijkheden voor verlening van een hoger bedrag dan volgens de LTI-norm verantwoord is (*explain* 6).

Explainmogelijkheden met afwijkende toetsing LTI-norm

De volgende situaties zijn toegestaan als *explain*:

1. Toetsen met afwijkend inkomen bij werknemer: het toetsinkomen van de werknemer mag verhoogd worden met een door de werkgever schriftelijk onvoorwaardelijk toegezegde inkomensstijging binnen uiterlijk 6 maanden;
2. Toetsen met afwijkend inkomen bij ondernemers: bij ondernemers kan getoets t worden op basis van het gemiddelde inkomen over de laatste 3 kalenderjaren tot een maximum van de winst van het afgelopen kalenderjaar;
3. Toetsen op afwijkend inkomen bij vrij beschikbaar vermogen: het toetsinkomen van de aanvrager mag vermeerderd worden met 3% rendement over het vermogen waarover de aanvrager vrij beschikt (conform GHF);
4. Toetsen op afwijkende hoogte gewenste lening i.v.m. energiebesparende maatregelen: het bedrag van de gewenste lening mag voor de toetsing onder bepaalde voorwaarden worden verminderd met de kosten van energiebesparende voorzieningen in de woning tot een maximum van € 6.500. Bij aankoop van een woning met een A-label mag het bedrag van de gewenste lening voor de toetsing worden verminderd met € 6.500⁶; en
5. Toetsen op afwijkende criteria op basis van de kwalitatieve *explain*: Tenslotte kan – onder strikte voorwaarden – een kwalitatieve *explain* worden gebruikt voor een afwijkende toetsing op de LTI-norm. De AFM benadrukt echter dat hierop slechts in zeer specifieke maatwerksituaties met recht aanspraak gemaakt kan worden.

Explainmogelijkheden met overschrijding LTI-norm

De volgende situatie is als *explain* toegestaan:

6. Te hoge LTI bij oversluiten ná afloop van de rentevastperiode en tijdens de rentevastperiode: de LTI-norm mag onder bepaalde voorwaarden worden overschreden wanneer de hypotheek wordt overgesloten.

De bepaalde voorwaarden zijn dat:

- de consument niet verhuist;
- het hypotheekbedrag niet wordt verhoogd, anders dan met de noodzakelijke notaris - en taxatiekosten bij oversluiten.

5.2.2 Waarom heeft de AFM de explainmogelijkheden van het voorgestelde toetskader aangepast?

Op de *explain*mogelijkheden uit het voorgestelde toetskader in het consultatiedocument heeft de AFM vele uiteenlopende reacties ontvangen. De AFM heeft naar aanleiding hiervan het voorgestelde toetskader op het punt van de *explain*mogelijkheden aangepast en uitgebreid. Hieronder worden per *explain*mogelijkheid de reacties van respondenten en de reactie van de AFM weergegeven.

⁶ Dit bedrag moet jaarlijks worden aangepast

Explain mogelijkheden afwijkende toetsing LTI-norm

Explainmogelijkheid 1: Toetsen met afwijkend inkomen bij werknemer

Reactie respondenten: Een salarisstijging binnen 6 maanden is niet reëel

Een deel van de respondenten geeft aan dat het niet reëel is dat een (substantiële) stijging van inkomen plaats zal vinden binnen 6 maanden. Zij vinden dat de termijn waarover de stijging zal plaatsvinden opgerekt moet worden, naar 1 of wellicht 2 jaar.

Reactie AFM

De AFM vindt het belangrijk dat een eventuele inkomensgroei onvoorwaardelijk is. Immers, de hypothecaire schuld die een consument aangaat, moet ook daadwerkelijk betaalbaar zijn voor een consument. Dit is de reden waarom de AFM van oordeel is dat een werkgever zal moeten aangeven dat de salarisstijging gegarandeerd plaats zal vinden. Een intentieverklaring of een overzicht van salarisschalen van de werkgever voldoet in dit geval niet.

De AFM sluit op dit punt aan bij de expertise van de NHG. NHG hanteert een termijn van maximaal 6 maanden. In praktijk acht de AFM een termijn van maximaal 6 maanden reëel. De AFM acht het overigens onwaarschijnlijk dat een werkgever wil garanderen dat een werknemer over bijvoorbeeld 1 jaar een bepaald salaris zal genieten zonder enig voorbehoud. Indien dat wel gebeurt dan kan deze verklaring als *explain* worden gebruikt (kwalitatieve *explain*).

Reactie respondenten: Maak een uitzondering voor hoog opgeleiden

Een klein deel van de respondenten geeft aan dat een uitzondering gemaakt zou moeten worden voor hoogopgeleiden

Reactie AFM

De AFM vindt het niet verantwoord dat hoger opgeleiden voorsorteren op een eventuele salarisstijging omdat de woonlasten ook betaalbaar moeten zijn op het moment dat het hypothecair krediet wordt verstrekt. Deze groep heeft wellicht een grotere kans op salarisstijging, maar zal dit net als andere consumenten aantoonbaar moeten kunnen maken om dit te kunnen inzetten als *explain*.

Ook uit de huidige marktomstandigheden is niet gebleken dat hoger opgeleiden minder risico lopen op het verlies van hun baan.

Explainmogelijkheid 2: Toetsen met een afwijkend inkomen bij ondernemers

Reactie respondenten: Gemiddeld inkomen van ondernemers als toetsinkomen geeft te groot risico

De AFM stelt in haar consultatiedocument voor om bij freelancers, zelfstandigen en ondernemers zonder vast inkomen als *explainmogelijkheid* op te nemen dat de gemiddelde inkomsten over de laatste 3 kalenderjaren als toetsinkomen gebruikt kunnen worden wanneer de recente jaarinkomsten lager zijn dan dit gemiddelde. Uit de consultatiereacties blijkt dat respondenten niet goed begrijpen dat het gemiddelde inkomen over de afgelopen drie kalenderjaren als uitgangspunt wordt voorgesteld. Zij geven aan dat wanneer het inkomen in het laatste jaar lager is dan daarvoor er juist een risico is dat het inkomen niet op hetzelfde niveau blijft als de jaren daarvoor.

Reactie AFM

De AFM vindt dit een valide argument en sluit in het definitieve toetskader om deze reden aan bij de voorwaarde die NHG op dit punt stelt. Dit houdt in dat het inkomen van ondernemers bepaald wordt op de gemiddelde nettowinst van de afgelopen drie kalenderjaren, tot maximaal de winst van het afgelopen kalenderjaar.

Explainmogelijkheid 3: Toetsen op afwijkend inkomen bij vermogen

Reactie respondenten: Regeling voor meetellen verpand spaargeld bij LTI-bepaling niet consistent en te verstrekkend

In het consultatiedocument heeft de AFM voorgesteld dat het bedrag van de lening waarmee wordt getoetst mag worden verminderd met bestaand vermogen, mits verpand aan de hypotheek. Een aantal respondenten gaf aan dat men de regeling te verstrekkend vond, omdat het spaargeld dan niet meer beschikbaar is voor andere tegenvallers. Enkele respondenten hebben aangegeven dat het logischer is om het rendement op spaargeld bij het inkomen op te tellen. Verpanding van spaargeld leidt er namelijk niet toe dat de woonlasten beter betaalbaar worden. Hiervoor is het rendement dat een consument op het spaargeld behaalt en dat vrij beschikbaar is meer geschikt. Ook vragen respondenten zich af of het vermogen dat is opgebouwd binnen een Kapitaalverzekering Eigen Woning (KEW) of Beleggingsrekening Eigen Woning (BEW) hiervoor ingezet mag worden.

Reactie AFM

De AFM kan zich vinden in de reacties van de respondenten. Deze *explain* zal dan ook in het definitieve toetskader worden aangepast. De aanpassing houdt in dat het spaargeld niet verpand hoeft te worden, maar dat jaarlijks maximaal jaarlijks 3% van het vermogen mag worden opgeteld bij het inkomen. Dit is in overeenstemming met de GHF-norm, die al van kracht is geworden op 1 januari 2007. Uitgangspunt is hierbij dat dit alleen mogelijk is over vrij beschikbaar vermogen; het rendement moet namelijk ook vrij beschikbaar zijn. Polissen die al verpand zijn aan de woning komen hiervoor dan ook niet in aanmerking omdat zij geen vrij beschikbaar rendement opleveren.

Met deze aanpassing komt de AFM tegemoet aan de bezwaren van respondenten en blijft het spaargeld vrij besteedbaar.

Explainmogelijkheid 4: Toetsen op afwijkende hoogte gewenste lening i.v.m. energiebesparende maatregelen

Reactie respondenten: Neem energiebesparende maatregelen mee als alternatieve explain

Een aantal respondenten geven als reactie op de voorgestelde *explains* aan dat energiebesparende investeringen in woningen niet moeten worden beperkt doordat het voorgestelde toetskader bij hypotheek hier geen ruimte voor biedt.

Reactie AFM

Omdat energiebepalende maatregelen ruimte in het budget kan creëren vanwege lagere energiekosten dan in de berekening van de LTI-norm wordt aangenomen, wil de AFM de mogelijkheid van een *explainsituatie* voor deze voorzieningen niet uitsluiten. Deze *explain* zou kunnen worden toegepast onder de kwalitatieve *explainmogelijkheid*. Omdat deze energiebesparende voorzieningen uiteenlopende vormen kunnen aannemen, lijkt het de AFM beter een duidelijke aparte *explain* voor deze voorzieningen te creëren. De AFM sluit ook voor de invulling van deze *explain* aan bij de NHG-norm. De voorwaarden waaraan voldaan moet zijn bij het hanteren van deze *explain*, zijn als volgt:

- De kosten voor het treffen van energiebesparende voorzieningen, in de lening als kwaliteitsverbetering of meerwerk begrepen, mogen tot een bedrag van maximaal € 6.500, - buiten beschouwing gelaten worden voor de toetsing van de toegestane financieringslast.
- De kosten van het treffen van energiebesparende voorzieningen dienen te blijken uit een specificatie van het installatiebureau dat de werkzaamheden in verband met deze voorzieningen uitvoert.
- Ten aanzien van de energiebesparende voorzieningen geldt een volledige depotverplichting. Indien na voltooiing van de werkzaamheden een saldo in depot overblijft, dient dit volledig te worden aangewend als extra aflossing.

Onder energiebesparende voorzieningen worden verstaan: een HR ketel, spouwmuurisolatie, dakisolatie, vloerisolatie, HR++ beglazing, een warmtepomp, een zonneboiler en/of zonnecellen.

Aanvullend kan gesteld worden dat huizen die al goed geïsoleerd zijn, minder hoge energiekosten met zich meebrengen. AFM vindt het daarom aanvaardbaar om bij financiering van huizen met een A-label de *explain*mogelijkheid te bieden dat er € 6.500 extra krediet kan worden verstrekt, boven hetgeen maximaal op basis van de inkomensvoets kan worden verstrekt.

Explainmogelijkheid 5: Toetsen op afwijkende criteria op basis van de kwalitatieve *explain*

Reactie respondenten: Met het vaststellen van limitatieve *explain*mogelijkheden wordt maatwerk onmogelijk

Respondenten hebben aangegeven dat maatwerk onmogelijk zal zijn wanneer mogelijke *explainsituaties* volledig worden ingevuld. Daarnaast hebben respondenten een groot aantal aanvullende *explain*mogelijkheden aangedragen.

Reactie AFM

De AFM heeft deze alternatieve *explainsituaties* bekeken en is tot de conclusie gekomen dat het zinnig is aan de vier voorgestelde *explainsituaties* en de aanvullende *explain*mogelijkheid voor energiebesparende maatregelen een extra, meer kwalitatief geformuleerde *explain*mogelijkheid toe te voegen. Onder deze *explain*mogelijkheid kunnen dan de situaties vallen die door de respondenten zijn genoemd als mogelijke extra *explainsituaties* zoals de opeethypothek en echtscheidingen, mits de financieringslasten betaalbaar blijven voor consumenten.

In afwijking van het voorstel in het consultatiedocument zal de AFM dan ook in het definitieve toetskader specifieke randvoorwaarden geven waaraan moet worden voldaan om in uitzonderingssituaties met recht gebruik te kunnen maken van de kwalitatieve *explain*mogelijkheid bij het verstrekken van hypothecair krediet. De voorwaarden zijn:

- *Toetsbaarheid*: De kredietverstrekker kan aantonen dat hij de juistheid van de gegevens waarop de uitzonderingssituatie is gebaseerd heeft gecontroleerd
- *Duurzaamheid*: De kredietverstrekker heeft op basis van relevante informatie beoordeeld of het aannemelijk is dat de *explainsituatie* een blijvende/aanhoudende situatie betreft. De motivering heeft hij vastgelegd en met documenten onderbouwd. Zo heeft de aanbieder bijvoorbeeld vastgesteld dat al gedurende minmaal één jaar sprake is van een afwijkend uitgavenpatroon. Hij brengt dan wel de gehele financiële positie van de consument in die periode in kaart en betreft deze in de beoordeling. Dit betekent dat ook consumptief krediet, schenkingen en vermogen in de beoordeling over die periode worden betrokken;
- *Onderbouwing*: De kredietverstrekker legt een motivering vast, die een duidelijke en relevante berekening bevat waaruit blijkt dat op basis van de vastgestelde afwijkende inkomens - en/of uitgavensituatie getoetst is op de norm. De uitkomst van die toets levert geen overschrijding op van het maximaal verantwoorde krediet. De motivering mag geen afbreuk doen aan de uitgangspunten bij het verantwoord krediet verstrekken.

Explainmogelijkheid 6: Te hoge LTI bij oversluiten

Reactie respondenten: Oversluiten met een te hoge LTI moet niet alleen mogelijk zijn aan het einde van de rentevastperiode, maar ook tijdens de rentevastperiode

In het consultatiedocument stelt AFM voor om dat bij oversluiten na afloop van de rentevast periode, waarbij de consument niet verhuist en het hypotheekbedrag niet wordt verhoogd vanwege bijvoorbeeld een verbouwing, de nieuwe woonlasten hoger mogen zijn dan het toegestane norm bedrag. De noodzakelijke oversluitkosten als notaris- en taxatiekosten mogen wel worden meegefinancierd. Uit de reacties blijkt dat respondenten het logisch vinden als via dezelfde redenering ook oversluiten *tijdens* de rentevaste periode als *explain* mogelijkheid is toegestaan.

Reactie AFM

De AFM is gevoelig voor dit argument. Deze *explain* mogelijkheid wordt dan ook uitgebreid waarbij oversluiten tijdens de rentevaste periode wordt toegestaan onder strikte voorwaarden. De voorwaarden zijn allereerst dat, zoals hiervoor al benoemd is, de hypotheek niet wordt verhoogd met uitzondering van de noodzakelijke oversluitkosten als notaris –en taxatiekosten en de boeterente en de consument niet verhuist.

Uitgangspunt hierbij is dat de risico's die de consument loopt op het moment van oversluiten niet worden vergroot.

Dit betekent dat ook wanneer op het moment van oversluiten de LTV-ratio meer dan 100% bedraagt, de oversluitkosten (inclusief de boeterente) moeten worden afgelost in een periode die gelijk is aan de terugverdientijd. Wanneer de consument al bij het sluiten van het hypothecaire krediet verplicht was het meerdere boven de 100% in 7 jaar af te lossen of op te bouwen, moet deze aflossing of opbouw uiteraard conform de gemaakte afspraken worden voortgezet.

In dat verband wordt benadrukt dat het advies om een hypothecair krediet over te sluiten een passend advies⁷ dient te zijn. De enige reden om over te sluiten tijdens de rentevastperiode in geval van een te hoge LTI kan slechts zijn dat de consument daardoor zijn financiële positie kan verbeteren. Een dergelijk advies is passend wanneer is aangetoond dat de consument lagere maandlasten heeft gedurende de nieuwe rentevast periode wanneer ook alle kosten van het oversluiten zijn meegerekend in de nieuwe maandlast. De oversluitkosten (inclusief de boeterente) moeten binnen de nieuw af te sluiten rentevastperiode terugverdiend worden. Is dit niet het geval dan is oversluiten in beginsel geen optie.

Reactie respondenten: Reden voor uitzondering bij oversluiten is niet consistent met de argumentatie van de AFM voor verantwoord lenen

Veel respondenten geven aan dat het voorstel voor deze *explain* aanvechtbaar is, omdat deze groep in staat wordt gesteld de GHF te overschrijden terwijl dit op basis van inkomen niet verantwoord is.

Reactie AFM

Het klopt dat de AFM met deze uitzondering niet consequent is in het stellen van haar normen ten aanzien van het verantwoord zijn van de hoogte van het krediet. In dit geval is de lening echter al verstrekt en moet de consument de financieringslasten die daarbij horen betalen. Belangrijkste reden om deze *explain* voor te stellen is ervoor te zorgen dat het de consument mogelijk wordt gemaakt de financieringslasten in dit geval zo laag

⁷ Dit betekent dat het advies dient aan te sluiten bij de financiële positie, doelstellingen, risicobereidheid en kennis en ervaring van de consument, zoals voorgeschreven door artikel 4:23 Wft.

mogelijk te houden. Wanneer een consument vastzit aan de huidige hypotheekverstrekker en deze een hogere rente vraagt dan andere aanbieders, zou de consument in deze financieel toch al zware situatie, een hogere financieringslast hebben dan noodzakelijk is. Het oversluiten naar een andere hypotheekverstrekker moet na afloop van de rentevastperiode daarom mogelijk zijn, onder de eerder genoemde voorwaarden. De risico's die de consument in deze situatie loopt zijn groter dan naar de mening van de AFM wenselijk is. De risico's zouden echter nog groter zijn als de consument in deze situatie niet de mogelijkheid zou hebben de laagst mogelijke rente te realiseren.

Reactie respondenten: Oversluiten is vaak noodzakelijk in verband met verbouwing

Respondenten geven aan dat oversluiten vaak noodzakelijk is in verband met verbouwing en dat het hypotheekbedrag dan wordt verhoogd.

Reactie AFM

In geval van een verbouwing kan ook de bestaande hypotheek worden verhoogd. Uitgangspunt blijft dat in geval van een verhoging van de hypotheek als gevolg van een verbouwing, de nieuwe woonlasten na oversluiten niet hoger zijn dan het toegestane normbedrag. Wanneer de nieuwe woonlasten het toegestane normbedrag overschrijden, is immers sprake van overkreditering en leent de consument meer dan verantwoord.

5.2.3 Is de analyse van de AFM ten aanzien van de explainpraktijk niet te zeer gedateerd?

Reactie respondenten: De noodzaak van de voorgestelde aanscherping van de explainpraktijk is onvoldoende aangetoond

Een aantal respondenten geeft aan dat de analyse van de AFM van het gebruik van de *explain* mogelijkheid onder GHF gedateerd is. Cijfers van de AFM zijn afkomstig van een grootschalig hypotheekonderzoek dat in 2007 en 2008 is uitgevoerd, een aantal partijen geeft echter aan dat het gebruik van *explain* inmiddels veel minder voor komt.

Reactie AFM

De AFM heeft na haar hypotheekonderzoek in 2007 in 2008 risicogeoriënteerd onderzoek uitgevoerd naar de hypothecaire kredietverlening. Ook is bij de grote aanbieders die niet betrokken waren bij het hypotheekonderzoek in 2007, de hypotheekadviespraktijk onderzocht. De AFM heeft van verschillende marktpartijen informatie ontvangen over de *explain*percentages in 2009. Op deze wijze heeft de AFM inzicht in de ontwikkeling van de *explain*cijfers vanaf 2007. Aan de hand van deze informatie heeft de AFM kunnen vaststellen dat in de loop van 2009 de *explain*percentages van veel aanbieders zijn gedaald evenals het aantal hypothecaire kredieten dat is verstrekt. Dit wordt bevestigd door cijfers van marktpartijen en brancheorganisaties, waaruit blijkt dat in 2009 het aantal hypotheeken dat boven de GHF-norm is gefinancierd met behulp van een *explain*clausule sterk is gedaald. Dit betekent dat het niet waarschijnlijk is dat de *explain*kaders zoals de AFM deze nu expliciet heeft geformuleerd, beperkend zullen zijn voor de huidige krediteringspraktijk van veel aanbieders. Daarnaast benadrukt de AFM dat dit toetskader voor verschillende marktomstandigheden is geschreven. Het feit dat het aantal *explain*situaties op dit moment is afgenomen, betekent niet dat de komende jaren het aantal niet weer zal kunnen toenemen.

5.3 Explain mogelijkheden LTV-norm

In deze paragraaf geeft de AFM in subparagraaf 5.3.1 eerst de definitieve *explain*mogelijkheden weer. Vervolgens worden in subparagraaf 5.3.2 de reacties van respondenten per *explain*mogelijkheid benoemd en geeft de AFM daarop aan waarom deze reacties wel of niet tot aanpassing van het voorgestelde toetskader hebben geleid.

5.3.1 Welke explainmogelijkheden zijn er?

De hoofdregel van de LTV-norm houdt in dat de LTV-ratio wordt bepaald door de verhouding te berekenen tussen de hoogte van de lening en de aankoopwaarde van het huis, waarbij de LTV-ratio voor onbepaalde tijd wordt gemaximeerd op 112%, en het meerdere boven de 100% wordt afgelost dan wel voor 100% gegarandeerd en verpand vermogen wordt opgebouwd binnen 7 jaar na het aangaan van de lening. Ook de *explain*mogelijkheden voor de LTV-norm zijn onder te verdelen in mogelijkheden voor een afwijkende toetsing (*explain* 1 en 2) en mogelijkheden voor verlening van een hoger bedrag dan volgens de LTV-norm verantwoord is (*explain* 3). De LTV-norm kent ook nog als vierde mogelijkheid dat mag worden afgeweken van de voorwaarde om het meerdere boven de 100% in 7 jaar af te lossen (*explain* 5).

Explainmogelijkheden met afwijkende toetsing LTV-norm

1. *Toetsing met aangepaste hoogte hypothecair krediet:* Het gewenste hypothecaire krediet mag voor de toetsing worden verminderd met het beschikbaar vermogen, mits dat vermogen wordt verpand aan de kredietverstrekker. Na aftrek van het verpande vermogen, mag de LTV-ratio voor onbepaalde termijn niet meer bedragen dan 112%; of
2. *Toetsing met aangepaste waarde van de woning:* Bij de toetsing van de LTV-ratio mag bij een voorgenomen verbouwing van de te verkrijgen woning voor de (aankoop-)waarde van de woning worden uitgegaan van de taxatiewaarde ná verbouwing.

Explainmogelijkheid met overschrijding LTV-norm

3. *LTI/LTV uitruil:* Een lagere LTI-ratio dan wat maximaal verstrekt kan worden, kan een hogere LTV-ratio rechtvaardigen.
4. *Doorstromers:* In geval van restschuld mogen doorstromers voor een nieuwe woning een bedrag lenen dat gelijk is aan de omvang van de bestaande hypotheek. Een eventuele restschuld uit hoofde van de verkoop van een bestaand huis dat in waarde is gedaald kan dan worden meegefinancierd in de nieuwe lening, mits de bank hiermee akkoord gaat en de LTI-norm niet wordt overschreden.

Explainmogelijkheid met afwijkende voorwaarde van LTV-norm

5. *Hypothecair krediet met NHG:* Het meerdere boven de 100% LTV tot een maximum van 112 % hoeft niet te worden afgelost binnen 7 jaar, wanneer het hypothecaire krediet met NHG is verleend.

5.3.2 Waarom heeft de AFM de explainmogelijkheden van het voorgestelde toetskader aangepast?

Op de *explain*mogelijkheden ten aanzien van de LTV-norm uit het voorgestelde toetskader in het consultatiedocument heeft de AFM ook vele uiteenlopende reacties ontvangen. De AFM heeft naar aanleiding hiervan het voorgestelde toetskader op het punt van de *explain*mogelijkheden aangepast. Hieronder worden per *explain*mogelijkheid de reacties van respondenten en de reactie van de AFM weergegeven.

Explainmogelijkheden met afwijkende toetsing LTV-norm

Explain 1: Toetsing met aangepaste hoogte hypothecaire krediet

Reactie respondenten: Door gebruik eigen middelen in de vorm van verpand vermogen wordt buffer voor calamiteiten beperkt

Evenals bij de inperking van de *explainsituaties* onder de LTI-norm wordt ook hier door respondenten opgemerkt dat de inbreng van vermogen ervoor zorgt dat daardoor dit vermogen niet meer kan worden gebruikt als buffer om financiële calamiteiten op te vangen.

Reactie AFM

De AFM begrijpt de bezorgdheid die uit de bovenstaande reactie van respondenten volgt, maar kan zich daar niet volledig in vinden. Het doel van het voorstel van de AFM is om betalingsrisico's voor consumenten bij kredietverlening te beperken. Om te bepalen of een krediet verantwoord is, is het naar het oordeel van de AFM noodzakelijk dat de LTI-ratio en de LTV-ratio in evenwicht met elkaar zijn. Op deze wijze kunnen de risico's van een hypothecair krediet in redelijke mate worden beperkt. Het risico op financiële onvoorziene omstandigheden wordt beperkt door de LTI-norm. De LTI-norm bevat een buffer deze is bedoeld om calamiteiten als de ongeplande aanschaf van bijvoorbeeld huishoudelijke apparaten, kosten van een ziekte of een verhoging van de rente te kunnen opvangen.

Er zijn ook financiële calamiteiten, zoals werkloosheid of echtscheiding, die niet met behulp van de buffer in de LTI-norm kunnen worden opgevangen. Dit is de reden waarom de AFM de LTV-ratio introduceert. Op deze manier kan ook het betalingsrisico als gevolg van een eventuele restschuld worden beperkt. Het uitgangspunt daarbij is dat er in beginsel niet meer mag worden geleend dan 100% LTV (lees: aankoopwaarde). Indien een consument een hypothecair krediet wenst af te sluiten van meer dan 100% LTV, dient het betalingsrisico als gevolg van een eventuele restschuld te worden beperkt door het spaargeld ofwel te verpanden dan wel dit bedrag aan te wenden voor de aanschaf van de woning en daarmee het hypothecair krediet te verlagen tot maximaal 112% LTV. Zo kan het risico van restschuld tot een aanvaardbaar niveau worden teruggebracht. Mocht door bijvoorbeeld werkloosheid of echtscheiding de financieringslast van het hypothecaire krediet te groot worden, dan kan het verpande vermogen worden aangewend om het hypothecaire krediet te verlagen en zo de financieringslast te verminderen. Blijkt de financieringslast dan nog te zwaar, dan kan het verpande vermogen er toe bijdragen dat bij verkoop van het huis er geen restschuld is of dat de restschuld beperkt is. Op deze wijze kan het verpande vermogen adequaat worden gebruikt voor calamiteiten die met behulp van de LTI-ratio niet zijn af te dekken. Dit kan dan zonder dat daardoor de hoogte van het verantwoorde hypothecaire krediet zodanig wordt ingeperkt dat het voor velen onmogelijk zal worden een huis te kopen. Wanneer namelijk alle risico's met behulp van de LTI-norm moeten worden afgedekt, zou dat een drastische inperking van de leencapaciteit tot gevolg hebben.

In het verlengde hiervan wordt opgemerkt dat het eventueel gebruiken van het spaargeld minder noodzakelijk hoeft te zijn nu de voorgestelde overgangsmaatregel, om hypothecaire kredieten van maximaal 112 % LTV te accepteren, voor onbepaalde termijn geldt. Het is dan aan de consument/adviseur om na te gaan wat verstandiger is; het spaargeld gebruiken om de hypothecaire lening te verlagen of te kiezen voor een financiering van maximaal 112% LTV. In het laatste geval is het gevolg dat de 12 % in 7 jaar dient te worden afgelost.

Reactie respondenten: Laat taxatie via een erkende taxateur bijvoorbeeld het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI) verlopen

Respondenten geven aan dat deze *explainsituatie* in de hand kan werken dat er minder nauwkeurig met taxaties wordt omgegaan. Zij stellen voor de *explainsituatie* uit te breiden met een vereiste de taxatie via een erkende taxateur te laten verlopen.

Reactie AFM

De AFM begrijpt de reactie van respondenten, maar is van mening dat het voorschrijven van het gebruik van erkende taxateurs vooralsnog niet nodig lijkt. Mede omdat het probleem dat wordtesignaleerd door enkele respondenten zich nu ook al voor kan doen waardoor hypotheccair kredietaanbieders hier al alert op (moeten) zijn. Dit neemt niet weg dat de AFM aanbieders van krediet en tussenpersonen aanmoedigt om gebruik te maken van erkende taxateurs en alert te zijn op minder nauwkeurige taxaties. De AFM vindt het voor zich spreken dat de taxateur die een taxatierapport opstelt niet betrokken is bij de verkoop of aankoop van de desbetreffende woning. Overigens geldt dat indien een hypotheek onder NHG wordt verstrekt, de NHG voorwaarden vereisen dat een taxatierapport is opgesteld door een erkende taxateur⁸.

Reactie respondenten: Verpanding is zinloos indien er geen sprake is van eerste pandrecht

Eén specifieke partij maakt in zijn consultatiereactie melding van het feit dat verpanding van het vermogen geen zin heeft als de bank geen aanspraak kan maken op het eerste pandrecht.

Reactie AFM

Indien een bank niet het eerste pandrecht verkrijgt, is de AFM niet direct van mening dat het pandrecht daarmee zinloos is. Los daarvan vraagt de AFM zich af hoe reëel het is dat er op een particuliere woning meerdere pandrechten rusten. Dit acht de AFM onwaarschijnlijk. Dit is doorgaans niet de gebruikelijke praktijk. Daarbij geldt overigens dat het pandrecht dat de AFM voorstelt van tijdelijke aard kan zijn. Voorstelbaar is dat na 7 jaar wordt gekeken of de waarde van de woning dusdanig is gestegen dat het pandrecht kan komen te vervallen dan wel dat het bedrag van het verpande spaargeld kan worden gewijzigd. De hiervoor genoemde evaluatietermijn van 7 jaar wordt ingegeven door de voorwaarde dat binnen 7 jaar de top die boven de 100% LTV-ratio is gefinancierd, dient te zijn afgelost dan wel op andere wijze dient te zijn afgebouwd (opbouwen van vermogen).

Explain 2: Toetsing met aangepaste waarde van de woning

Reactie respondenten: Bij verbouwing staat de waardestijging staat niet in verhouding tot de kosten van de verbouwing

De AFM stelt in haar toetskader dat voor het bepalen van de LTV-ratio bij een verbouwing de vrije verkoopwaarde van de woning na de verbouwing, zoals deze is opgenomen in het taxatierapport, als uitgangspunt dient. Eén respondent merkt hierover op dat de waardestijging door verbouwing vaak niet de financiering hiervan zal dekken. De getaxeerde waarde van de woning na verbouw zal dus onvoldoende zijn om de LTV-stijging door de financiering van de verbouwing te compenseren. Mogelijk zal daardoor de verbouwing niet kunnen plaatsvinden of zal er als nog eigen geld nodig zijn om de verbouwing deels te financieren.

⁸ De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) die de NHG uitvoert, heeft per 1 januari 2010 haar regelgeving inzake taxatierapporten gewijzigd. De Minister voor WWI en de VNG hebben dit besluit goedgekeurd. Zie voor de nieuwe norm 4.1 Taxatierapport de website van de NHG <http://www.nhg.nl/geldverstrekker/voorwaarden-en-normen/criteria-taxatiebureaus/nieuwe-norm-41.html>.

Reactie AFM

De AFM is zich ervan bewust dat er door de invoering van de LTV-norm mogelijk extra eigen geld nodig is om een verbouwing te financieren, maar blijft bij haar standpunt dat er een risico ontstaat wanneer de financiering hoger is dan de waarde van de woning. Overigens kan de reden dat de kosten voor een verbouwing doorgaans niet gelijk zijn aan de waardeverhoging van de woning, ook liggen aan de keuze van consumenten voor bijvoorbeeld een keuken of badkamer van een bepaald merk. Deze extra kosten leveren meestal niet een evenredige waardeverhoging op. Het is naar het oordeel van de AFM goed dat consumenten zich dit realiseren.

Explainmogelijkheid met overschrijding LTV-norm:

Explain 3: LTI/LTV-uitruil

Reactie respondenten: Dit is een goed idee, maar verdere uitwerking is wel noodzakelijk

De AFM heeft in haar toetskader opgenomen dat bij ruimte in de LTI-norm, het mogelijk zou moeten zijn deze ruimte uit te ruilen met de LTV-norm. Respondenten hebben positief gereageerd op het voorstel van de AFM, maar plaatsen hierbij kanttekeningen. De reacties luiden: Goed idee, maar verdere uitwerking is noodzakelijk. Ook wordt genoemd dat het alleen mogelijk is om achteraf te toetsen. Dit maakt de uitvoering lastig voor adviseurs.

Reactie AFM

De AFM is het met respondenten eens dat het een lastig uitvoerbare *explain* is. Om deze reden heeft de AFM marktpartijen gevraagd met voorstellen te komen om deze *explainsituatie* verder te verduidelijken. De AFM heeft echter geen voorstellen ontvangen. In het consultatiedocument heeft de AFM een voorbeeld opgenomen waarmee wordt geïllustreerd hoe een uitruil LTI versus LTV mogelijk is. Hiervoor wordt verwezen naar bijlage 3 van het consultatiedocument.

Nu de AFM geen voorstellen heeft ontvangen van respondenten om deze *explainsituatie* verder te verduidelijken, zal de praktijk uiteindelijk moeten uitwijzen in welke gevallen een dergelijk uitruil reëel en mogelijk is. De AFM schrapt deze *explainmogelijkheid* vooralsnog niet, omdat respondenten aangeven dat zij deze *explain* wenselijk achten. De AFM zal de wijze van gebruik van deze *explain* volgen en verzoekt partijen zich tot de AFM te wenden indien zij ideeën hebben over hoe deze *explain* nader is in te vullen. Tot slot benadrukt de AFM dat zij van oordeel is dat deze *explain* mogelijkheid slechts in uitzonderlijke gevallen een goede en reële optie zal blijken te zijn.

Explain 5: Hypothecair krediet met NHG

Reactie respondenten: Vreemde verbinding: NHG gaat over betalingsrisico, LTV over restschuldrisico

Respondenten geven aan dat de NHG garantie ingaat op betalingsrisico, terwijl het inperken van de LTV ingaat op het restschuldrisico. Zij geven aan daarom NHG een vreemde *explain* mogelijkheid te vinden voor een hoger dan toegestane LTV.

Reactie AFM

De AFM kan zich niet vinden in de bovenstaande reactie. De NHG gaat inderdaad over het betalingsrisico, deze garantie omvat echter in het bijzonder het betalingsrisico als gevolg van een eventuele restschuld. In de algemene voorwaarden voor Borgtocht (lees: garantie) van de NHG is de reikwijdte van de borgtocht bepaald. Onder de borgtocht valt ook de restschuld. Daarnaast stelt de NHG ook voorwaarden aan de consument om een geldig beroep te kunnen doen op de borgtocht. De NHG staat garant voor de schuld (inclusief restschuld) van een consument indien aan een tweetal voorwaarden is voldaan:

- (i) Een consument moet bij het niet kunnen betalen van de lening te goeder trouw zijn geweest; en
- (ii) Een consument moet zijn volledige medewerking hebben verleend om tot een zo goed mogelijke terugbetaling van de lening te komen en een zo hoog mogelijke opbrengst van de woning⁹.

De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen die de NHG uitvoert, kan overigens wel tot gehele of gedeeltelijke invordering overgaan als de geldnemer over zodanig inkomen en/of vermogen beschikte dat betaling door de stichting aan de geldgever voorkomen of beperkt had kunnen worden.

Verder geldt dat het bedrag van de borgtocht ter zake van de hoofdsom van (een) lening(en) maandelijks vermindert. Deze vermindering is – ongeacht de leningsvorm – gelijk aan het bedrag aan aflossing, begrepen in de betaling van rente en aflossing van de lening(en) op basis van annuïteiten met betaling maandelijks achteraf, waarbij de lening(en) na dertig jaar geheel is (zijn) afgelost.

Dit betekent dat de borgtocht mogelijk niet de volledige restschuld dekt. Indien er een restschuld resteert, heeft de aanbieder van krediet zich tegenover de NHG en daardoor tegenover de consument (kredietnemer) gecommitteerd om het restant niet te verhalen op de consument. Met andere woorden de consument loopt met een NHG hypotheek geen risico van restschuld indien hij voldaan heeft aan de bovenstaande voorwaarden.

Gelet op het bovenstaande is de AFM van mening dat de NHG het betalingsrisico mede als gevolg van een eventuele restschuld in voldoende mate afdekt. Om deze reden acht de AFM de NHG een valide *explain* voor het loslaten van de voorwaarde dat het meerdere boven de 100% LTV moet worden afgelost binnen 7 jaar en handhaaft zij haar voorstel op dit punt.

Reactie respondenten: Als de NHG hier niet mee akkoord gaat krijgen alle huizenkopers te maken met maximale financiering

AFM maakt in haar consultatiedocument drie voorbehouden met betrekking tot de geldigheid van NHG als *explain*. Respondenten vragen zich af wat er gebeurt als NHG niet akkoord gaat met de voorbehouden die de AFM formuleert.

Reactie AFM

Zoals hiervoor aangegeven, is de AFM van oordeel dat de NHG het betalingsrisico mede als gevolg van een eventuele restschuld in voldoende mate afdekt.

De AFM heeft in haar voorstel voor de aanpassing van het toetskader voor hypothecaire kredieten gesteld dat de AFM de NHG een valide *explain* vindt onder bepaalde voorwaarden. Het betreft, kort gezegd, de volgende voorwaarden:

1. De NHG kan alleen als *explain* blijven gelden als de NHG de toegestane financieringslast berekent op basis van de genoemde vier typen huishoudens en voor elk type huishouden dezelfde financiële buffer inbouwt conform ons voorstel.
2. Aanpassing van de website in de zin dat de geconstateerde onduidelijkheid ten aanzien van vergoeding onder de NHG in geval een executoriale verkoop.
3. AFM verzoekt de NHG te overwegen het maximale aflossingsvrije percentage van 50% van de lening te verlagen.

⁹ Zie artikel A3 van de algemene voorwaarden voor de Borgtocht. Deze zijn te vinden op de website van de NHG. Zie voor de reikwijdte van de borgtocht (lees: garantie) ook artikel A1 van de algemene voorwaarden voor de Borgtocht.

Ten aanzien van de gestelde voorwaarden merkt de AFM het volgende op:

- Ad 1) Bij nader inzien en na aanvullend overleg met de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen is de AFM van mening dat indien de NHG niet overgaat tot het hanteren van de drie type huishoudens, zoals voorgesteld door de AFM handhaving van de NHG als valide *explain* nog steeds mogelijk is, aangezien de NHG ook de restschuld omvat.
- Ad 2) Ten aanzien van voorwaarde 2 geldt dat NHG heeft toegezegd de het de bedoelde teksten op de website van de NHG zal herzien.
- Ad 3) Met betrekking tot voorwaarde 3 merkt de AFM op dat de AFM er in haar voorstel tot aanpassing van het toetskader voor de hypothecaire kredietverlening per abuis van uit is gegaan dat consumenten onder de NHG 50% van het hypothecaire krediet aflossingsvrij mogen financieren. Dit is een onjuiste veronderstelling. Uit artikel 5.1 van de NHG voorwaarden en normen 2010 volgt dat het is toegestaan om maximaal 50% van de lening aflossingsvrij te financieren, met dien verstande dat dit aflossingsvrije deel niet meer mag bedragen dan 50% van de waarde van de woning. Voor de definitie van de waarde van de woning van de NHG wordt verwezen naar deel 1: definitie f van de voorwaarden en normen 2010¹⁰. Dit betekent dat bij financiering tot een maximale LTV ratio van 112%, het aflossingsvrije deel lager ligt dan de 50% waar de AFM initieel van uitging. Het aflossingsdeel ligt in dat geval op 62%. Hierdoor is de AFM van mening dat de NHG op dit punt niet hoeft te worden aangepast.

Reactie respondenten: Maak ook uitzondering voor constructies die evenveel garanties bieden als NHG

Eén marktpartij geeft aan AFM de suggestie niet alleen NHG als geldige *explain* te accepteren, maar ook iedere ander constructie die evenveel garantie biedt als NHG

Reactie AFM

Uit de bovenstaande reactie van respondenten volgt niet duidelijk op wat voor constructie er wordt bedoeld. Indien ook gedacht moet worden aan producten als woonlastenbeschermers dan acht de AFM dit vooralsnog geen valide *explain*. De producten (verzekeringen) die thans op de markt zijn bieden onvoldoende bescherming tegen betalingsrisico. De AFM zal de ontwikkelingen in de markt blijven volgen en indien daartoe aanleiding is, zullen ook andere constructies als een valide *explain* kunnen worden gebruikt.

¹⁰ De definitie waarde van een bestaande woning luidt: de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik bijkens het taxatierapport voor uitvoering van de kwaliteitsverbetering, vermeerderd met het bedrag van de kwaliteitsverbetering.

6. Aansluiting normen hypothecair en consumptief krediet

De AFM schetst in het consultatiedocument dat zij het niet wenselijk acht dat de ene kredietsoort de buffer van de andere kredietsoort gebruikt als leencapaciteit. Het voorstel in het consultatiedocument om deze leemte aan te pakken bestaat uit 3 punten:

- a. Als men een hypothecair krediet heeft, zal voor de berekening van de leencapaciteit van het consumptief krediet gerekend moeten worden met de annuïtaire woonlast behorend bij de hoogte van de hypotheek;
- b. Implementatie van de eerder genoemde vier huishoudtypen in plaats van 1 huishoudtype; en
- c. Als men een consumptief krediet heeft, voordat een hypothecair krediet is aangegaan, zal getoetst moeten worden of niet een deel van de hypothecaire leencapaciteit in het huishoudbudget al is gebruikt voor lasten van het consumptieve krediet. Als dit het geval is, zal de hypothecaire leencapaciteit navenant kleiner moeten zijn.

Allereerst moet vermeld worden dat met betrekking tot onderdeel b van het voorstel een aanpassing plaatsvindt. Zoals reeds eerder aangegeven zullen de financieringslastpercentages voor hypothecaire financiering gedifferentieerd worden naar drie typen huishoudens.

De AFM ziet geen bezwaar in het feit dat er voor hypothecaire kredietverlening nu is besloten een differentiatie naar drie huishoudtypen door te voeren, de afstemming tussen hypothecair en consumptief krediet op de hierboven weergegeven onderdelen a en c kan nog steeds plaatsvinden. De AFM is van oordeel dat op de voorgestelde handelwijze bij a en c geen ongewenste substitutie meer kan plaatsvinden.

Wat betreft punt a is het toetskader ten opzichte van het voorstel in het Consultatiedocument gewijzigd. Voor het berekenen van de consumptieve leencapaciteit mag in plaats van met de netto annuïtaire woonlast ook gerekend worden met de bruto werkelijke maandlast. Evenals het geval is met de LTV-maatregel zal deze berekeningswijze op termijn worden geëvalueerd..

De meeste respondenten reageerden positief op dit voorstel van de AFM. Zij ondersteunen het uitgangspunt dat er geen arbitrage moet kunnen plaats vinden, die leidt tot het verstrekken van onverantwoord krediet, doordat er verschil bestaat in de normen voor consumptief en hypothecair krediet. Er zijn echter ook een aantal opmerkingen geplaatst waarop de AFM hieronder reageert en toelichting geeft.

Reactie respondenten: Bij hogere inkomens bij maximale hypothecaire financiering is nog steeds ruimte voor consumptief krediet

Het toepassen van de voorgestelde berekeningsmethodiek leidt niet in alle gevallen tot het uitsluiten van leencapaciteit van consumptief krediet. Ook niet bij maximale hypothecaire financiering volgens de LTI-norm. Onder de NHG norm is het bij maximale hypothecaire financiering niet mogelijk nog consumptief te lenen.

Reactie AFM

De AFM heeft in het voorstel niet uitgesloten dat er sprake kan zijn van consumptieve leencapaciteit, naast hypothecaire leencapaciteit. Dit in tegens telling met de berekeningswijze van de NHG, die bij maximale financiering geen verplichtingen meer toestaat voor consumptief krediet. Wel is het zo, dat de eventuele overgebleven leencapaciteit voor consumptief krediet afhankelijk is van de hoogte van het inkomen. Het voorstel van de AFM voorziet er in dat de totale som van krediet die een consument op basis van haar inkomen kan lenen, altijd verantwoord is.

Reactie respondenten: Uitvoering praktisch gezien niet haalbaar

De aanbieders van consumptief krediet volgen een gedragscode waarbij getoetst wordt op netto woonlasten. Enkele respondenten achten de praktische uitvoering, waarbij voor het aanvragen van consumptief krediet nu rekening moet worden gehouden met annuïtaire woonlasten, onuitvoerbaar.

Reactie AFM

De AFM begrijpt dat de voorgestelde methodiek van het berekenen met de netto annuïtaire woonlast bewerkelijk is voor aanbieders van krediet. Echter, om de huidige arbitrage te voorkomen is het noodzakelijk dat ook aanbieders van consumptief krediet rekening houden met de buffer die bij het verlenen van het hypothecaire krediet op basis van een 30 jarige annuïteit is ingerekend. Respondenten hebben niet onderbouwd kunnen aangeven waarom het voorstel onuitvoerbaar zou zijn. Wel is aangegeven dat een goed alternatief zou zijn te rekenen met de bruto werkelijke maandlast. De AFM ziet hierin vooralsnog geen bezwaar. De AFM heeft het voorgestelde toetskader hierop aangepast. Deze berekeningswijze zal evenals de LTV-norm op termijn worden geëvalueerd.

BIJLAGE 1 – Overzicht huidige toetskader, voorgestelde en geconsulteerde toetskader en definitieve toetskader

Onderwerp	Huidig toetskader Hypothecair krediet	Voorgesteld toetskader in consultatiedocument	Definitieve toetskader
Differentiatie naar huishoudtypen	Financieringslasttabellen van CHF Gedragscode, berekend op 2-persoons huishouden zonder kinderen	Norm berekend op basis van 4 huishoudtypen ¹¹ : 1-persoons huishouden (zonder kinderen) 2-persoon huishouden (zonder kinderen) 1-persoons huishouden met kinderen 2-persoons huishouden met kinderen	Toetsing zal plaatsvinden op basis van 3 huishoudtypen: - Eenpersoonshuishoudens (met of zonder kinderen) - Tweepersoonshuishoudens zonder kinderen - Tweepersoonshuishoudens met kinderen
		Voor elk type huishouden gegeven het inkomen relatief dezelfde financiële buffer inbouwen.	Voor elk type huishouden een buffer inbouwen conform de huidige berekeningssystematiek van het Nibud, zoals deze is toegepast in de GHF-norm. Toetsing zal plaatsvinden op basis van 3 financieringslasttabellen.

¹¹ Analoog aan de consumptief kredietnorm.

Onderwerp	Huidig toetskader Hypothecair krediet	Voorgesteld toetskader in consultatiedocument	Definitieve toetskader
Explain mogelijkheden op LTI-ratio	Explain slechts in uitzonderlijke gevallen. Explain motiveren & kwantitatief onderbouwen.	Slechts toegestaan in 4 situaties: • <i>Werknemer</i>: een onvoorwaardelijke, schriftelijke toegezegde inkomensstijging binnen 6 maanden door werkgever. • <i>Freelancers, zelfstandigen</i>: maximaal op basis van het gemiddeld inkomen van laatste 3 jaar. • <i>Oversluiters</i>: bij afloop van rentevastperiode mag worden overgesloten ook al is de LTI te hoog. De kosten van oversluiten mogen worden meegefinancierd. Dit mag onder voorwaarde dat het krediet verder niet wordt verhoogd met andere dan noodzakelijke kosten en de consument niet verhuist. • <i>Vermogen</i>: mits verpand, kan dit leiden tot hogere hypotheeksom.	Conform voorstel met een aantal aanpassingen: • Conform voorstel • <i>Freelancers, zelfstandigen</i>: maximaal op basis van gemiddeld inkomen van laatste 3 kalenderjaren, met maximum van laatste kalender jaar (conform NHG). • <i>Oversluiten: bij afloop van de rentevastperiode en tijdens de rentevastperiode mag worden overgesloten bij een te hoge LTI.</i> Dit mag onder voorwaarde dat het krediet verder niet wordt verhoogd en de consument niet verhuist. Daarbij moet de boeterente wanneer deze wordt meegefinancierd, worden afgelost gedurende de periode van de terugverdientijd, wanneer bij oversluiten de LTV boven de 100% is. Mocht ook de aflossingsnorm van 12% in 7 jaar van kracht zijn, dan moet deze verplichting ook blijven gelden. • <i>Vrij beschikbaar vermogen</i>: 3% van vermogen mag als inkomen worden opgenomen, conform GHF.

Onderwerp	Huidig toetskader Hypothecair krediet	Voorgesteld toetskader in consultatiedocument	Definitieve toetskader
			Nieuw: • <i>Energiebesparende maatregelen:</i> Tot een maximum van € 6.500,- mag buiten de LTI-norm worden gefinancierd voor energiebesparende investeringen in de woning, (conform NHG) én bij aankoop van een A-label woning. <i>Kwalitatieve explain: uitzonderingen</i> bedoeld voor slechts zéér beperkte • situaties, onder volgende strikte voorwaarden: - o Controle op juistheid gegevens - o Objectief aantoonbaar met bewijsstukken - o Kwantitatief onderbouwd - o Afwijking moet duurzaam zijn

Afdekking van risico op restschuld	--	Hoofdregel: Introductie van LTV-ratio: de aankoopwaarde van de woning ten opzichte van de hypotheek. Maximum richtwaarde van de LTV is 100%.	Hoofdregel: Introductie van LTV-ratio: de aankoopwaarde ten opzichte van de hypotheek. Maximum is 112%, mits meerdere boven 100% wordt afgelost of aan verpand vermogen wordt opgebouwd binnen 7 jaar. Deze hoofdregel is een overgangsmaatregel voor onbepaalde tijd.
		Uitzonderingen	
		b1. Additioneel vermogen meerekenen bij bepaling LTV	Conform voorstel.
		b2. Taxatiewaarde na verbouwing bepalend voor berekening LTV	Conform voorstel.
		b3. Een lagere dan maximale LTI-ratio kan hogere LTV-ratio rechtvaardigen	Conform voorstel.
		b4. Voorstel overgangsmaatregel LTV tijdelijk maximaal 112% zonder <i>explain</i> , mits meerdere boven 100% wordt afgelost of aan verpand vermogen wordt opgebouwd binnen 5 tot 7 jaar	Zie hoofdregel.
		b5. NHG, onder 3 voorwaarden: 1 NHG gebruikt ook de 3 huishoudtypen én buffer zoals AFM voorstelt 2 Website van NHG moet duidelijker zijn over haar acceptatiebeleid. 3 NHG moet overwegen het aflossingsvrije % (nu 50% van de aankoopwaarde) te verlagen.	NHG blijft gedurende de overgangssituatie voor onbepaalde tijd een <i>explain</i> voor LTV. NHG wordt dringend aanbevolen in haar voorwaarden ook uit te gaan van 3 huishoudtypen. Daarnaast beveelt AFM kredietverstrekkers aan maximaal 50%

Afdekking van risico op restschuld	--	Hoofregel: Introductie van LTV-ratio: de aankoopwaarde van de woning ten opzichte van de hypotheek. Maximum richtwaarde van de LTV is 100%.	Hoofregel: Introductie van LTV-ratio: de aankoopwaarde ten opzichte van de hypotheek. Maximum is 112%, mits meerdere boven 100% wordt afgelost of aan verpand vermogen wordt opgebouwd binnen 7 jaar. Deze hoofregel is een overgangsmaatregel voor onbepaalde tijd.
			LTV aflossingsvrij te financieren, conform huidige NHG voorwaarden.
		4	

Onderwerp	Huidig toetskader Hypothecair krediet	Voorgesteld toetskader in consultatiedocument	Definitieve toetskader
Aansluiting normen hypothecair en consumptief krediet	<i>Hypothecair krediet:</i> GHF gedragscode + nader gecommuniceerde normen in rapport <i>Kwaliteit advisering en transparantie bij hypotheke</i>	a. Berekenen leencapaciteit voor CK obv annuïtaire woonlast van huidig HK. b. Volgorde van afsluiten moet niet uitmaken. Berekenen van invloed annuïtaire woonlasten op consumptieve leencapaciteit en vice versa.	c. Berekenen leencapaciteit voor CK obv annuïtaire woonlast of op basis van bruto werkelijke maandlast van huidig HK. .

Autoriteit Financiële Markten
T 020 797 2000 | F 020 797 3800
Postbus 11723 | 1001 GS AMSTERDAM

www.afm.nl

De tekst in deze brochure is met zorg samengesteld en is informatief van aard. U kunt er geen rechten aan ontleen. Door besluiten op nationaal en internationaal niveau is het mogelijk dat de tekst niet langer actueel is wanneer u deze leest. De Autoriteit Financiële Markten (AFM) is niet aansprakelijk voor de eventuele gevolgen – zoals bijvoorbeeld geleden verlies of gederfde winst – ontstaan door acties ondernomen naar aanleiding van deze brochure.

Amsterdam, april 2010