

## **CONSULTATIEDOCUMENT**

### **TOETSKADER HYPOTHECAIRE KREDIETVERLENING**



## Autoriteit Financiële Markten

---

De AFM bevordert eerlijke en transparante financiële markten. Wij zijn de onafhankelijke gedragstoezicht-  
houder 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.

## Samenvatting

---

De Autoriteit Financiële Markten (AFM) houdt sinds 2006 toezicht op verantwoorde kredietverlening. De AFM signaleert hierbij een aantal met elkaar samenhangende problemen. Dit doet zij op basis van sindsdien uitgevoerde onderzoeken naar de praktijk van hypothecaire en consumptieve kredietverstrekking en op basis van een gezamenlijk met De Nederlandsche Bank ('DNB') uitgevoerd onderzoek naar de risico's bij hypothecaire kredietverlening in Nederland.

De AFM constateert dat het huidige toetskader voor hypothecair krediet leemtes vertoont die er mogelijk toe leiden dat een gedeelte van de huishoudens te grote risico's loopt bij hun hypothecaire lening. In dit document wordt een aantal voorstellen gedaan om die risico's te beperken. Het gaat hierbij om een consultatie van de gedane voorstellen, waarbij het aangeven van alternatieven ook tot de mogelijkheden behoort.

De beheersing van de risico's voor consumenten, door de huidige Gedragscode Hypothecaire Financieringen ('GHF'), dient op onderdelen te worden verbeterd. De GHF is namelijk gebaseerd op een tweepersoons-huishouden zonder kinderen en houdt te weinig rekening met de afdekking van het betalingsrisico bij lage inkomens en bij huishoudens met kinderen. Daarnaast is de AFM van mening dat de huidige GHF (te) veel mogelijkheden en ruimte biedt om de norm te overschrijden. Ook houdt de huidige GHF geen rekening met de afdekking van betalingsrisico's die voortvloeien uit een restschuld bij (gedwongen) verkoop van de woning in een huizenmarkt met dalende prijzen.

Voor het vaststellen van de omvang van het betalingsrisico is naar het oordeel van de AFM niet alleen de LTI-ratio (de verhouding tussen de hoogte van het verstrekte hypothecaire krediet en de hoogte van het bruto-inkomen van de koper) van belang, maar ook de LTV-ratio (de verhouding tussen de hoogte van het verstrekte hypothecaire krediet en de (aankoop)waarde van het huis). De (aankoop)waarde van het huis in relatie tot het verstrekte krediet is namelijk mede bepalend voor de vraag of een eventuele restschuld betaalbaar is. In het algemeen geldt: hoe hoger het krediet ten opzichte van de aankoopwaarde van de woning, des te groter is het risico van een restschuld en des te groter is het risico op betalingsproblemen in een situatie van (gedwongen) verkoop van de woning. Met name de LTV-ratio is de afgelopen jaren sterk gestegen en in Nederland veel hoger dan in de ons omringende landen.

Eenzijds constateert de AFM dus dat de betalingsrisico's de afgelopen jaren zijn gestegen. Anderzijds verwacht de AFM dat de kans dat deze risico's zich daadwerkelijk realiseren de komende jaren toeneemt door een oplopende werkloosheid, (mogelijke) stijging van de rente voor hypothecaire kredieten en daling van de huizenprijzen.

Met het oog op een verantwoorde (toekomstige) hypothecaire kredietverstrekking is de AFM daarom van mening dat het huidige toetsingskader – dat gebaseerd is op de GHF – zou moeten worden aangescherpt. De AFM stelt voor om het toetsingskader op de volgende punten aan te passen:

1. de huidige norm wordt gedifferentieerd naar vier typen huishoudens en voor elk type huishouden wordt een zelfde financiële buffer ingebouwd;

2. de mogelijkheid om af te wijken van de GHF (de zogenaamde explain-mogelijkheden) wordt beperkt;
3. er wordt een LTV-ratio voor de hoogte van de lening geïntroduceerd die gerelateerd is aan de aankoopwaarde van het huis. Het uitgangspunt daarbij is een maximumratio van 100% van de aankoopwaarde. De AFM stelt wel een aantal afwijkingsgronden voor die het mogelijk maken in bepaalde gevallen meer dan 100% aankoopwaarde te lenen.
4. de normen voor hypothecair en consumptief krediet worden beter op elkaar afgestemd.

Om negatieve effecten voor de woningmarkt zoveel mogelijk te voorkomen, stelt de AFM een algemene overgangsmaatregel voor. Deze houdt in dat er meer geleend kan worden dan het bedrag van 100% LTV-ratio (maximaal 112%), wanneer het meerdere boven de 100% wordt afgelost, danwel als extra vermogen wordt opgebouwd in maximaal 5 à 7 jaar na het aangaan van de lening. Deze overgangsmaatregel wordt na twee jaar geëvalueerd. Ook wat betreft de overgangsmaatregel ontvangt de AFM graag input van de geconsulteerde partijen.

Met deze consultatie geeft de AFM belanghebbenden de gelegenheid commentaar te leveren op de voorstellen tot aanpassing van het toetsingskader. De AFM vraagt in elk geval uw input en zienswijze op de onderstaande vragen.

1. Kunt u zich vinden in de analyse van de problemen en de leemtes in het huidige toetsingskader van de AFM? Op welke punten kunt u zich niet vinden in de analyse en waarom niet?
2. Op welke punten kunt u zich vinden in de voorstellen tot aanpassing van het toetsingskader en op welke punten voorziet u problemen?
3. Ziet u alternatieve oplossingen voor de in de analyse beschreven problemen?
4. Welke verbeteringen acht u wenselijk?

Reacties ontvangt de AFM graag uiterlijk 21 oktober 2009 via het e-mailadres [toetsingskaderhypotheke@afm.nl](mailto:toetsingskaderhypotheke@afm.nl) onder vermelding van 'consultatie'.

### **Vervolgtraject**

Na ontvangst van de reacties op de consultatie van het consultatiedocument 'Toetskader hypothecaire kredieten' zal de AFM een zogeheten 'feedbackstatement' opstellen. In dit document zal de AFM een samenvatting van de ontvangen reacties opnemen evenals de reactie van de AFM daarop. In het feedbackstatement zal verder aangegeven worden op welke punten het 'Toetskader hypothecaire kredietverlening' is aangepast en of verduidelijkt. Dit feedbackstatement zal via de website van de AFM kunnen worden geraadpleegd.

Voor het opstellen van het feedbackstatement verwacht de AFM acht weken nodig te hebben. De AFM verwacht haar feedbackstatement eind december 2009 te kunnen publiceren. De voorgestelde aanpassingen in het consultatiedocument 'Toetskader hypothecaire kredieten' zullen op 1 januari 2011 inwerking treden. Kredietverstrekkers en bemiddelaars zullen hierdoor voldoende tijd hebben om de nieuwe voorstellen te implementeren in hun bedrijfsvoering.

# Inhoudsopgave

---

	Samenvatting	3
1	Inleiding	7
2	Situatieschets van risico's	8
2.1	Aard van de risico's bij hypothecaire kredietverlening	8
2.2	Omvang van de risico's voor de consument	9
2.2.1	Omvang betalingsrisico voor de consument	9
2.2.2	Risico's in de huidige situatie	12
3	Beheersing betalingsrisico's	14
3.1	Wettelijk kader AFM	14
3.2	Uitleg werking huidige toetskader	15
3.2.1	Bruto-inkomen en uitgaven	15
3.2.2	Huishoudsamenstelling	16
3.2.3	Berekening hoogte leencapaciteit - percentage verantwoorde woonlasten	16
3.2.4	Annuitaire toets	17
3.2.5	Comply or explain	17
3.2.6	Huidig toetskader consumptief krediet	17
4	Leemtes huidig toetskader	19
4.1	Te weinig afdekking betalingsrisico bij lage inkomens	19
4.2	Te weinig afdekking betalingsrisico bij tweepersoonshuishoudens met kinderen	19
4.3	Uitzonderingsmogelijkheid GHF wordt te ruim toegepast	20
4.4	Te weinig afdekking risico op restschuld bij verkoop vanwege inkomensterugval	21
4.5	Arbitragemogelijkheid tussen normen voor hypothecair en consumptief krediet	24
5	Aanpassen toetskaders AFM hypothecair en consumptief krediet	25
5.1	Voorstellen aanpassingen toetskader hypothecair krediet	25
5.1.1	Lage inkomens en tweepersoonshuishoudens met kinderen	25
5.1.2	Explain-mogelijkheid wordt te ruim toegepast	26
5.1.3	Te weinig afdekking risico op restschuld	27
5.2	Aansluiting normen hypothecair en consumptief krediet	31
6	Gevolgen van de voorstellen voor de woningmarkt	33

Bijlage 1: Toelichting bij gebruikte voorbeelden

Bijlage 2: Differentiatie woonquotes naar huishoudtype

Bijlage 3: Berekeningsmethode uitruil LTI/LTV

Bijlage 4: Overgangsregeling

Bijlage 5: Toelichting harmonisatie hypothecair en consumptief krediet voorstellen 5.2a en 5.2c

1. De norm voor consumptief krediet
2. Voorstel 5.2.a: Annuïtaire woonlast versus werkelijke woonlast
3. Voorstel 5.2.c: De volgorde van afsluiten

# 1 Inleiding

---

Met de inwerkingtreding van de Wet financiële dienstverlening in 2006 die later op 1 januari is 2007 is opgegaan in de Wet op het financieel toezicht ('Wft') is de verantwoorde kredietverlening een belangrijk aandachtsgebied van de AFM. Sinds medio 2006 heeft de AFM diverse onderzoeken uitgevoerd naar de praktijk van de kredietverlening. In november 2007 heeft de AFM het toetskader voor verantwoorde hypothecaire kredietverlening bekend gemaakt en medio 2008 ook het toetskader voor verantwoorde consumptieve kredietverlening. Dit nadat consumptief-kredietverleners hun codes hadden aangescherpt.

In 2008 – 2009 heeft de AFM het toetskader voor hypothecair krediet geëvalueerd op basis van gezamenlijk onderzoek met De Nederlandsche Bank ('DNB') naar de risico's bij hypothecaire kredietverlening in Nederland. De onderzoeksresultaten van DNB en de AFM zijn directe aanleiding voor de AFM om haar interpretatie van verantwoorde kredietverlening te heroverwegen. De gevolgen van de kredietcrisis hebben de urgentie van deze heroverweging verhoogd.

In dit consultatiedocument wordt uiteengezet wat het huidige toetskader van de AFM is, wat ons inziens de leemtes zijn, welke aanpassingen de AFM voorstelt en wat de mogelijke gevolgen zijn van de voorgestelde aanpassingen voor de hypotheekmarkt.

## 2 Situatieschets van risico's

---

### 2.1 Aard van de risico's bij hypothecaire kredietverlening

Het financieren van een huis is een beslissing die grote impact heeft op de financiële situatie van huishoudens. Voor een lange periode gaat men een forse financiële verplichting aan. Daarbij komt dat huishoudens aanzienlijke kosten maken in de vorm van de aankoop- en financieringskosten, zoals overdrachtsbelasting, notaris- en taxatiekosten en afsluitprovisie. Mogelijk maakt de consument ook kosten voor leven- of spaarpolissen die men koopt ter aflossing van de hypothecaire lening.

De aankoop van een huis brengt allerlei financiële risico's met zich mee. Op verschillende manieren kan een hypothecaire lening de consument in betalingsproblemen brengen. Zo kan het betalingsrisico toenemen doordat de woonlasten oplopen, doordat andere lasten oplopen of doordat het inkomen terugvalt:

1. De woonlasten kunnen stijgen door bijvoorbeeld een verhoging van het rentepercentage. Hoe korter de rentevastperiode van de hypotheek, hoe sneller eventuele renteverhogingen invloed hebben op de woonlasten.
2. Overige uitgaven kunnen stijgen door ziekte, gezinsuitbreiding of overheidsmaatregelen.
3. Het inkomen kan dalen als gevolg van een bewuste keuze, zoals verlaging van het aantal uren of bij verandering van baan. De inkomensdaling kan ook onverwacht en onvoorzien zijn, zoals bij ziekte, werkloosheid of scheiding. Scheiding en werkloosheid hebben de meest dramatische impact, omdat zij de koopkracht met tientallen procenten kunnen verkleinen.
4. Huizenprijzen zijn weliswaar gestegen sinds de jaren tachtig, maar dalen op dit moment. Het is voorstelbaar dat de prijzen verder dalen. Indien dit zich in combinatie met een inkomensdaling door bijvoorbeeld werkloosheid voordoet, kan dit leiden tot verkoop van de woning. Deze leidt in de meeste gevallen tot een restschuld, waarvan de lasten voor een consument moeilijk tot niet te dragen zijn.

Een toenemend betalingsrisico hoeft niet meteen uit te monden in daadwerkelijke betalingsproblemen. Op uitgaven aan bijvoorbeeld vrije tijd, vakantie en uitgaan, kleding, kan veelal - tenminste tijdelijk - worden bezuinigd. Ook zouden consumenten met spaargeld betalingsproblemen kunnen opvangen. En tenslotte zijn hypotheekverstrekkers soms bereid om betalingsregelingen te treffen. Maar naarmate de woonlasten langer een te groot deel van het budget blijven opslokken, neemt de kans toe dat een huishouden daadwerkelijk in betalingsproblemen komt.



De omvang van het betalingsrisico is in eerste instantie af te meten aan de hoogte van het krediet en het bruto-inkomen. Deze verhouding duiden wij aan met de Loan to Income ('LTI-ratio'). Deze ratio wordt in Nederland al langere tijd gehanteerd om te bepalen of een te verstrekken krediet verantwoord is.

Een tweede ratio die van belang is, is de verhouding tussen de hoogte van het krediet en de aankoopwaarde van de woning. Deze verhouding duiden wij aan met de ratio Loan to Value (LTV). Immers, de woningbezitter kan ook in ernstige betalingsproblemen komen wanneer de waarde van zijn woning beduidend lager is of wordt dan de hoogte van de hypotheek. Indien de consument door omstandigheden (bijv. scheiding of werkloosheid) gedwongen wordt zijn woning te verkopen dan kan hij geconfronteerd worden met een aanzienlijke restschuld. Naast de gewone kosten van levensonderhoud (waaronder woonlasten) zal hij ook de rentekosten en de aflossing van de restschuld op zich moeten nemen. In het ergste geval kunnen deze lasten zo zwaar op het huishoudbudget drukken dat schuldsanering de enige resterende optie is.

Ook als er geen sprake is van gedwongen verkoop, kan het restschuldrisico negatieve consequenties hebben. Iemand die niet heeft afgelost of geen opgebouwd vermogen heeft en wil verhuizen terwijl huizenprijzen fors dalen, zal hiertoe mogelijk niet in staat zijn. Mensen kunnen opgesloten raken in hun eigen woning of in elk geval een forse drempel ervaren om te verhuizen. Men raakt in feite overgekrediteerd. Dit heeft negatieve gevolgen voor de economische zekerheid van de huisbezitter en voor zijn mobiliteit op de arbeids- en woningmarkt. Zonder dat het betalingsrisico daadwerkelijk materialiseert, kan het dus al ernstige consequenties hebben.

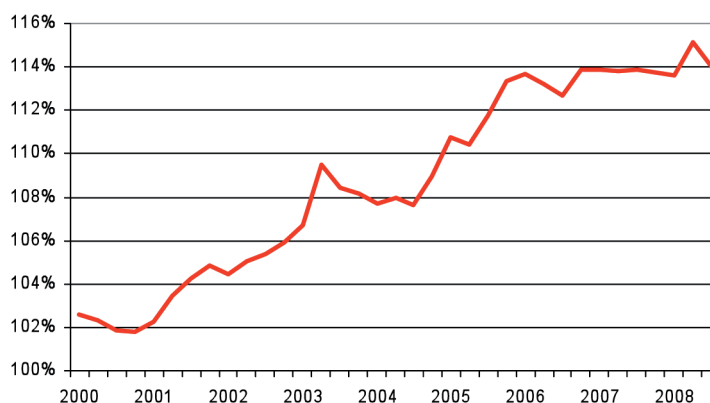
## **2.2 Omvang van de risico's voor de consument**

### **2.2.1 Omvang betalingsrisico voor de consument**

Voor de vaststelling van de omvang van het betalingsrisico van consumenten is allereerst de LTI-ratio een goede indicator. Dit omdat de LTI-ratio mede bepalend is voor de vraag of de maandelijkse lasten die bij een hypothecair krediet horen betaalbaar zijn. In 2008 was de verhouding tussen woonlasten en bruto-inkomen ('woonquote') voor naar schatting 430.000 huishoudens (13% van de huishoudens met hypotheek) hoger dan wat volgens het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting ('NIBUD') maximaal is op te brengen zonder te moeten bezuinigen op de minimale uitgaven voor de primaire levensbehoeften zoals eten, drinken, wonen, energie.

Zoals hierboven is uitgelegd, is ook de LTV-ratio een indicator voor de vaststelling van het betalingsrisico. Het aantal huishoudens waarvan de verhouding tussen de schuld en de aankoopwaarde van de woning bij het afsluiten van de hypotheek al hoger is dan 100%, neemt de laatste jaren snel toe (zie ook Box 1).

### Box 1: LTV-ratio bij woning aankoop



*De curve in de grafiek is berekend als gemiddelde hypotheeksom gedeeld door gemiddelde koopsom. Bron: Kadaster*

Deze cijfers worden enigszins vertekend door het fenomeen overinschrijving: het hypotheekbedrag dat bij de notaris wordt ingeschreven, is hoger dan de feitelijk opgenomen hypotheek. De reden hiervoor is dat men dan bij latere eventuele verhoging van de hypotheek niet hoeft te betalen voor aanpassing van de notariële akte. Overinschrijving is een oud fenomeen. De laatste jaren wordt vermoedelijk meer gebruik gemaakt van deze praktijk.

In 2008 hadden 350.000 à 425.000 huishoudens<sup>1</sup> een hypotheekschuld die groter is dan de woningwaarde (ruim 10%). Ten opzichte van bijvoorbeeld 2002 is dit meer dan een verviervoudiging. In de huidige situatie zou, bij een daling van de huizenprijzen van 20% het aantal huishoudens met een LTV-ratio boven 100% naar omstreeks 700.000 huishoudens stijgen (naar 18%)<sup>2</sup>. Als deze huishoudens, vrijwillig of gedwongen, tot verkoop overgaan, resulteert een mogelijke restschuld waardoor de mobiliteit kan worden beperkt.

Er doen zich in Nederland tot op heden relatief weinig betalingsproblemen voor. Maar de risico's zijn relatief groot: Nederland kent een zeer hoge gemiddelde LTV-ratio vergeleken met het buitenland. De normale verstrekingsnorm ligt op 110 tot 115% van de aankoopwaarde, hetgeen ongeveer 20%-punt hoger is dan in het buitenland gebruikelijk is.<sup>3</sup> De AFM heeft in haar toezicht zelfs LTV-ratio's tot 180% geconstateerd. In onderzoek van TNS NIPO geeft 44% van de starters in

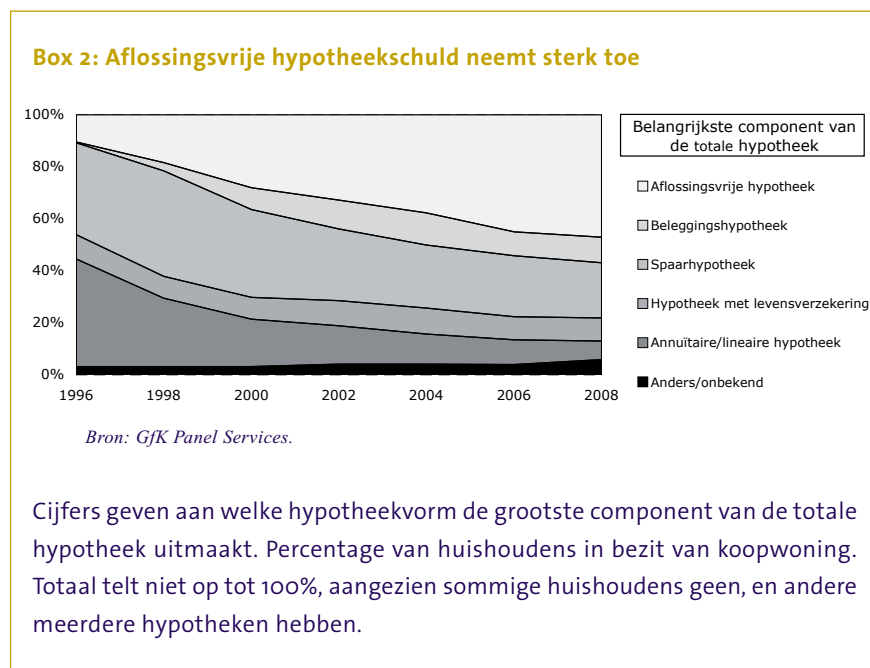
<sup>1</sup> Het genoemde aantal huishoudens is gebaseerd op de huishoudens die volgens het DNB Household Survey een LTV hebben van meer dan 100%. Uit de gemiddelde woningprijzen blijkt dat DHS-geënquêteerden een opwaarts vertekend beeld hebben van de verkoopwaarde van hun woning. De gemiddeld door respondenten opgegeven woningwaarde in het DHS ligt boven de gemiddelde verkoopwaarde van woningen. In de berekeningen is hiervoor gecorrigeerd.

<sup>2</sup> Bron: AFM berekening o.b.v. WoON 2006.

<sup>3</sup> Bron: ECB, IMF.

2008 aan geen eigen vermogen te hebben. Naar verwachting zal de LTV-ratio van deze groep ruim boven de 100% uitkomen. Huishoudens met een LTV boven de 100% lopen, wanneer de huizenprijzen stabiel blijven, een restschuldrisico van gemiddeld ruim €20.000,-. Wanneer de huizenprijzen 10% dalen, loopt het restschuldrisico op tot gemiddeld ruim €30.000,-. Bij 20% lagere huizenprijzen bedraagt het restschuldrisico gemiddeld al €45.000,-.<sup>4</sup>

Het risico van een hoge LTV-ratio wordt in de huidige marktomstandigheden verder vergroot doordat de aflossingsvrije hypotheekvorm aan populariteit heeft gewonnen. Hierdoor neemt de hypotheekschuld gedurende de looptijd van de hypotheek minder af dan voorheen. In 2008 is 47% (ofwel 264 mrd) van de totaal uitstaande hypothecaire schuld aflossingsvrij.<sup>5</sup> Normaliter zou een voorziening getroffen moeten worden voor het geheel of gedeeltelijk aflossen van de hypotheek. In dit verband is het zorgelijk dat uit de AFM Consumentenmonitor<sup>6</sup> blijkt dat 44% van recente sluiters van een (deels) aflossingsvrije hypotheek zich niet realiseert dat zij aan het eind van de looptijd van hun hypotheek nog een schuld hebben als zij zelf geen voorziening treffen. Door deze onwetendheid is het reëel om aan te nemen dat bij aanvang of gedurende de looptijd door veel consumenten geen voorziening wordt getroffen voor het aflossen van de hypotheekschuld noch voor het afdekken van het risico van een restschuld.



<sup>4</sup> Bron: Berekening o.b.v. WoON 2006.

<sup>5</sup> Bron: GfK Panel Services 2008. Bij ongeveer 30% van de hypotheekvormt de spaar- of beleggingscomponent het grootste deel van de hypotheek.

<sup>6</sup> AFM Consumentenmonitor derde kwartaal 2008.

Het risico van beperkte vermogensopbouw speelt ook bij spaar- en beleggings-hypotheken. Hoewel deze productvormen bedoeld zijn om vermogen op te bouwen ter aflossing van de hypotheekschuld wordt met deze productvormen in de eerste 5 tot 10 jaar slechts in beperkte mate vermogen opgebouwd vanwege de kostenstructuur. In dat verband is het belangrijk te weten dat de meeste betalingsproblemen zich voordoen binnen 5 jaar na afsluiten van een hypothecair krediet als gevolg van bijvoorbeeld scheiding of verlies van baan.

### 2.2.2 Risico's in de huidige situatie

Voor het eerst in jaren staat de huizenprijs onder druk in de eerste helft van 2009 lagen de prijzen gemiddeld al 5,6% lager dan een jaar eerder. Daarnaast is het onvermijdelijk dat de werkloosheid op gaat lopen. Deze ontwikkelingen zullen de huisbezitter financieel kunnen treffen, vooral degenen die recent hun eerste huis hebben gekocht. Volgens het Centraal Planbureau zullen vooral mensen in de leeftijdscategorie tot 35 jaar sterker getroffen worden. De starters op de woningmarkt behoren grotendeels tot deze leeftijdscategorie. Daarnaast zijn starters binnen de Nederlandse huishoudens met een hoge LTV-ratio en een hoge LTI-ratio oververtegenwoordigd. Ook financieren starters veelal de aankoop van een woning grotendeels aflossingsvrij. Door de mogelijk verdere dalende huizenprijzen zal de omvang van een mogelijke restschuld verder worden vergroot.

Wanneer de werkloosheid toeneemt, lopen ongeveer 70.000 tot 120.000 huishoudens de grootste risico's om in betalingsproblemen te komen. Zij hebben een hoge LTI (boven de toegestane GHF-norm), een LTV boven de 100%, en geen hypotheek die onder de Nationale Hypotheekgarantie (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 boven de 100% en zonder een hypotheek die 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 zitten.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Bij stabiele huizenprijzen is de risicogroep 70.000 (resp. 230.000) huishoudens, bij 20% prijsdaling 120.000 (resp. 460.000) huishoudens. Bron: AFM-berekening o.b.v. WoON 2006. Dit is in lijn met de inschatting van Minister Van der Laan van 20 mei 2009. De Boston Consulting Group heeft berekend dat 135.000 huishoudens in problemen komen.

### **Box 3: Terugblik op de huizenmarktcrisis '70/'80**

Eind jaren '70 begon een diepe crisis op de huizenmarkt. De huizenprijzen daalden uiteindelijk zo'n 35%. Daarnaast liepen hypotheekrente en werkloosheid sterk op. De hypotheek- en woningmarkt stagneerden, de debiteurenverliezen bij banken waren ongeveer 2% van de hypotheekportefeuille en hypotheekbanken kwamen in problemen.

De hypotheekmarkt is in 2009 veel omvangrijker dan toen. De gemiddelde LTV-ratio op de uitstaande hypotheekschuld is verdrievoudigd en de totale hypotheekschuld ten opzichte van het bruto nationaal product is vier keer zo groot geworden. De kwetsbaarheid van huishoudens en de Nederlandse economie voor een dergelijk ongunstig scenario is nu dan ook groter dan in de jaren '70.

## 3 Beheersing betalingsrisico's

---

In hoofdstuk 2 zijn de mogelijk risico's van hypothecaire kredieten en de omvang van deze risico's beschreven. In dit hoofdstuk wordt gekeken naar de wijze waarop het betalingsrisico wordt beheerst. De wetgever heeft in de Wft normen voor verantwoorde kredietverlening opgenomen om het betalingsrisico voor consumenten te beheersen. De AFM ziet toe op de naleving hiervan. Aan de hand van het wettelijk toetskader van artikel 4:34 Wft wordt besproken op welke wijze het betalingsrisico op basis van wettelijke normen wordt beheerst.

Ook wordt kort het huidige AFM-toetskader voor consumptief krediet besproken. Dit is relevant omdat consumenten, al dan niet gelijktijdig, zowel hypothecair als consumptief krediet (kunnen) afsluiten. Beide codes komen dan samen.

### 3.1 Wettelijk kader AFM

Het consultatiedocument beperkt zich tot artikel 4:34 Wft.<sup>8</sup> Artikel 4:34 Wft bepaalt, kort gezegd, dat voorafgaand aan het sluiten van een kredietovereenkomst een aanbieder relevante informatie inwint over de financiële positie van een consument. Op basis van deze informatie beoordeelt hij of het aangaan van de overeenkomst verantwoord is. Dit ter voorkoming van overkreditering. Een aanbieder gaat in geen geval een overeenkomst aan die voor de consument onverantwoord is. De strekking van artikel 4:34 Wft is dat een krediet verantwoord is, indien het krediet voor een consument in beginsel zowel op het moment van aangaan van de kredietovereenkomst als gedurende de looptijd van de kredietovereenkomst betaalbaar is.<sup>9</sup> De wetgever heeft niet bepaald wanneer nu precies sprake is van een verantwoord krediet. Het betreft een open norm.

De AFM ziet toe op de naleving van artikel 4:34 Wft. Daarom is het voor marktpartijen van belang dat duidelijk is hoe de AFM deze norm handhaaft. Om deze reden heeft de AFM de norm van artikel 4:34 Wft voor hypothecair krediet geconcretiseerd door criteria vast te stellen waaraan een toetsnorm moet voldoen. De

---

<sup>8</sup> Voorafgaand aan het verstrekken van een krediet wordt de consument veelal over de hoogte van het krediet geadviseerd. Op deze adviezen zijn de zorgplichtregels van toepassing. Concreet geldt dat voor het geven van een passend advies over de hoogte van het krediet artikel 4:23 Wft van toepassing is. Materieel gezien bestaat tussen de verantwoordelijkheden voor het adviseren enerzijds en het verstrekken van het krediet anderzijds geen verschil. Dit houdt in dat wat voor het toetskader van artikel 4:34 Wft geldt ook van toepassing is op adviseurs die een krediet adviseren (art. 4:23 Wft).

<sup>9</sup> Artikel 4:34 Wft luidt:

1. "Voorafgaand aan de totstandkoming van een overeenkomst inzake krediet wint een aanbieder van krediet in het belang van de consument informatie in over diens financiële positie en beoordeelt hij, ter voorkoming van overkreditering van de consument, of het aangaan van de overeenkomst verantwoord is.
2. De aanbieder gaat geen overeenkomst inzake krediet aan met een consument indien dit, met het oog op overkreditering van de consument, onverantwoord is.
3. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen regels worden gesteld met betrekking tot het eerste en tweede lid."

AFM heeft in november 2007 in haar rapport 'Kwaliteit advies en transparantie hypotheken' ('hypothekenrapport') haar toetscriteria voor een hypothecair krediet bekend gemaakt. Hiermee heeft de AFM aangegeven op welke wijze en met welke uitgaven rekening zou moeten worden gehouden om tot een verantwoord krediet te komen. De AFM heeft bovendien geoordeeld dat de GHF-norm is te beschouwen als een redelijk uitgangspunt om te toetsen of het verlenen van het hypothecaire krediet verantwoord is.

Sinds november 2007 toetst de AFM het adviseren en het verstrekken van dit krediet in beginsel aan de hand van de GHF-norm. Uitdrukkelijk heeft de AFM daarbij gesteld dat dit niet betekent dat de AFM de GHF-norm volledig onderschrijft. Gesteld is dat de AFM nog onderzoekt of de GHF-norm als toetsnorm toereikend is.

In 2008 en 2009 heeft de AFM onderzoek uitgevoerd naar de praktijk van hypothecaire kredietverlening en naar de adequate werking van de GHF-norm. De kredietcrisis heeft aan dit onderzoek een extra impuls gegeven. In het gezamenlijke onderzoek met DNB komt de AFM tot de conclusie dat de huidige GHF-norm niet toereikend is om de diverse risico's die de consument loopt, binnen redelijke kaders te beheersen. Dit is reden voor de AFM om haar huidige toetskader te heroverwegen. In de volgende paragraaf wordt dit toetskader nader toegelicht.

### **3.2 Uitleg werking huidige toetskader**

De GHF van 1 januari 2007, waarin de GHF-norm is opgenomen, is door aanbieders van hypothecair krediet opgesteld. De GHF-norm is gebaseerd op een al bekende norm, NHG. In de GHF is bepaald wat bij een bepaald inkomen een verantwoorde leencapaciteit is én wat verantwoorde woonlasten zijn in verhouding tot een bepaald inkomen. Een verantwoorde leencapaciteit wordt in een tabelvorm weergegeven door een factor waarmee het inkomen vermenigvuldigd dient te worden. Op deze wijze wordt de hoogte van een verantwoord krediet bepaald. De verantwoorde woonlasten worden in financieringslastpercentages van het inkomen uitgedrukt. Het cijfermateriaal is afkomstig van het NIBUD.

Voor de berekening van de leencapaciteit en het percentage verantwoorde woonlasten zijn de volgende componenten voor de GHF-norm relevant; (I) bruto-inkomen en uitgaven, (II) huishoudsamenstelling, (III) leencapaciteit en percentage woonlasten, (IV) annuïtaire toets (V) comply or explain. Deze componenten worden hieronder besproken.

#### **3.2.1 Bruto-inkomen en uitgaven**

Het uitgangspunt voor de financieringslasttabel van de GHF-norm is dat consumenten in hun minimale levensbehoeften kunnen voorzien, conform de minimumvoorbeeldbegroting ('probleemquote') van het NIBUD. Voor de hogere inkomens geldt dat rekening wordt gehouden met hogere uitgaven in verband

met een doorgaans hogere levensstandaard, door een opslag te berekenen op de minimale levensbehoeften. Het NIBUD stelt hiertoe - naast minimumvoorbeeldbegrotingen - ook voorbeeldbegrotingen ('voorbeeldquote') op. In de minimumvoorbeeldbegrotingen zijn de bedragen opgenomen die minimaal voor bepaalde uitgavenposten nodig zijn, zoals voor eten, drinken en energie. Deze uitgaven zijn afhankelijk van de samenstelling van het huishouden, maar onafhankelijk van het inkomen. In de voorbeeldbegrotingen zijn tevens verschillende uitgavenposten opgenomen, die zowel van de samenstelling van een huishouden als van het inkomen afhankelijk zijn.

### 3.2.2 Huishoudsamenstelling

De GHF-norm is, evenals de NHG, gebaseerd op uitgaven bijhorend bij een tweepersoonshuishouden zonder kinderen. De GHF-norm differentieert dus, anders dan de NIBUD-voorbeeldbegrotingen, voor de vaststelling van de leencapaciteit en het percentage verantwoorde woonlasten niet naar verschillende huishoudsamenstellingen.

### 3.2.3 Berekening hoogte leencapaciteit - percentage verantwoorde woonlasten

In de GHF-norm wordt de leencapaciteit bepaald op basis van de bruto-hypotheekrente en het bruto-jaarinkomen. De GHF-norm schrijft voor met welke rente er gerekend moet worden. Bij een rentevastperiode van 10 jaar of langer kan voor de berekening van de leencapaciteit gerekend worden met de werkelijke rente. Bij een rentevastperiode tot 10 jaar schrijft de GHF voor met welke rente er gerekend moet worden ('GHF-toetsrente'). De GHF-toetsrente is gebaseerd op de marktrente van leningen aan de Nederlandse Staat met een resterende looptijd van 10 jaar. Dit rentepercentage dient te worden verhoogd met een opslag, die door het Contactorgaan Hypothecair Financiers ('CHF') is bepaald.

De hoogte van toetsrente is mede afhankelijk van de hoogte van het krediet ten opzichte van de waarde van het onderpand of wel de LTV-ratio. Hoe meer er gefinancierd wordt ten opzichte van de executiewaarde van de woning hoe hoger de rente. Hoe hoger de rente hoe lager de leencapaciteit.

De verantwoorde woonlasten worden in financieringslastpercentages van het inkomen uitgedrukt. Het percentage van de maximaal toegestane woonlasten neemt toe naarmate het inkomen stijgt. Dit komt doordat de niet-woonlasten niet evenredig stijgen met het inkomen en omdat bij een hoger bruto-inkomen de fiscale aftrek groter is. Ook nemen de maximaal toegestane woonlasten toe afhankelijk van het rentepercentage van het hypothecair krediet, aangezien in dit geval een groter deel van de woonlasten fiscaal kan worden afgetrokken. Afhankelijk van het bruto-inkomen en de bruto-hypotheekrente varieert de maximaal toegestane woonquote tussen de 24% en 42%.



De vertaling van maximale woonlasten naar maximaal toelaatbaar hypothecair krediet wordt gemaakt door ervan uit te gaan dat de woonlasten worden besteed aan een annuïtaire lening met looptijd van 30 jaar. In de volksmond heet het dat het maximale hypotheekbedrag volgens de GHF zo'n 4½ keer het bruto-jaarinkomen bedraagt. Dit ligt in de praktijk genuanceerder. Het maximale hypotheekbedrag varieert tussen 3½ en ruim 6 keer het inkomen.

#### 3.2.4 Annuïtaire toets

Bij de bepaling van de leencapaciteit wordt - ongeacht de aflossingsvorm of de rentevastperiode van het hypothecair krediet - uitgegaan van ten minste de lasten behorende bij een 30-jarige annuïtaire lening. Door de leencapaciteit hierop te baseren heeft de sector een zogenaamde financiële buffer willen inbouwen om schommelingen in inkomen en/of woonlasten (door rentestijging) te kunnen opvangen.<sup>10</sup>

Zoals gezegd, kent de GHF-norm een GHF-toetsrente voor een rentevastperiode korter dan 10 jaar. Deze toetsrente is zodanig bepaald dat bij een korte rentevastperiode een extra financiële buffer wordt ingebouwd.

#### 3.2.5 Comply or explain <sup>11</sup>

Ten slotte voorziet de GHF in de mogelijkheid dat in uitzonderingsgevallen een hoger krediet wordt verstrekt dan de GHF-norm. Er moet wel onderbouwd worden waarom het krediet verantwoord is. De kredietverstrekker moet de consument tijdig in kennis stellen van die overschrijding. De consument moet dan tegenover de kredietverstrekker schriftelijk verklaren dat de kredietverstrekker hem heeft gewezen op de overschrijding van de normen en de daaraan verbonden risico's en dat hij die risico's begrijpt en accepteert. De kredietverstrekker legt de overschrijding met de daaraan ten grondslag liggende motivering vast in het klantdossier.

De AFM acht de comply or explain gedachte acceptabel. Aangezien de GHF geen duidelijke eisen stelt aan de motivering voor de overschrijding heeft de AFM in haar hypotheekrapport aangegeven dat de overschrijding van de GHF-norm alleen is toegestaan indien hiervoor een kwantitatieve en cijfermatige onderbouwing wordt gegeven.

#### 3.2.6 Huidig toetskader consumptief krediet

Een consument heeft, gegeven zijn inkomen, een bepaalde maximale kredietruimte om een huis te financieren. Zo heeft ook iedere consument, gegeven zijn inkomen een bepaalde maximale leenruimte voor consumptief krediet. Het is van belang dat de normen voor hypothecair en consumptief krediet zo zijn ingericht dat wanneer een consument zowel hypothecair als consumptief wil lenen, de

---

<sup>10</sup> Zie brief Minister Zalm aan de Tweede Kamer van 15-02-2006, nr.FM06-380.

<sup>11</sup> Zie artikel 6.6 van de GHF.

totale som van krediet niet leidt tot een onverantwoord krediet. De AFM heeft de aansluiting tussen de normen voor deze twee soorten krediet onderzocht. Daarbij is de AFM op leemtes gestuit. Om deze reden wordt het toetskader van consumptief krediet kort behandeld.

Voor het verlenen van consumptief krediet heeft de AFM bij brief van 10 juni 2008<sup>12</sup> laten weten dat zij de nieuwe normen van de Nederlandse Vereniging van Banken en de Vereniging van Financieringsondernemingen beschouwt als een minimale invulling van het toetskader (art 4:34 Wft) voor het verantwoord verlenen van consumptief krediet (hierna: 'VFN/NVB-norm'). De VFN/NVB-norm is evenals de GHF-norm gebaseerd op de minimumvoorbeeldbegrotingen van het NIBUD. Daarnaast kent de VFN/NVB-norm ook een inkomensafhankelijke component en wordt een buffer 'ingerekend' door onder andere uit te gaan van 2% afloscapaciteit per maand bij de berekening van de maximale hoogte van het consumptieve krediet. Met de woonlasten wordt zowel bij een huur- als bij een koophuis gerekend met de werkelijke woonlasten. Verder kent de VFN/NVB-norm in tegenstelling tot de GHF-norm een differentiatie naar huishoudsamenstelling: zij onderscheidt vier typen huishoudens. Voor een nadere uitleg van de consumptief kredietnormen wordt verwezen naar bijlage 5.

---

<sup>12</sup> In de brief van 10 juni 2008 heeft de AFM ook aangegeven de norm van de Nederlandse Thuiswinkelorganisaties voor goederenkrediet te beschouwen als een minimale invulling van het toetskader (art 4 :34 Wft) voor het verantwoord verlenen van consumptief krediet. De VFN/NVB-norm is gericht op geldkrediet.

## 4 Leemtes huidig toetskader

---

Het huidige toetskader van de AFM zoals onder 3.2 omschreven kent een aantal leemtes. Deze leemtes dragen er aan bij dat het betalingsrisico voor consumenten onvoldoende wordt beperkt. Zoals onder 3.1 gesteld, is een krediet verantwoord indien een krediet in beginsel zowel op het moment van aangaan van een kredietovereenkomst als gedurende de looptijd van de overeenkomst betaalbaar is voor een consument. Hieronder worden de door de AFM gesignaleerde leemtes besproken.

### 4.1 Te weinig afdekking betalingsrisico bij lage inkomens

De GHF-norm is gebaseerd op de situatie van een tweepersoonshuishouden zonder kinderen. Daarbij is de norm zodanig ingericht dat eventuele schokken in inkomen, uitgaven of rente tijdens de looptijd van het hypothecair krediet niet onmiddellijk tot betalingsproblemen hoeven te leiden. De LTI-ratio van de GHF-norm ligt namelijk grotendeels tussen de probleemquote<sup>13</sup> en de voorbeeldquote.<sup>14</sup> Het blijkt dat voor een aantal typen huishoudens met lage inkomens de woonquote, die de GHF-norm toestaat (het zogenaamde woonlastenpercentage), de probleemquote overstijgt.<sup>15</sup>

Uit de analyse blijkt dat tweepersoonshuishoudens met een bruto-jaarinkomen tot ongeveer €30.000,- binnen de GHF-norm zoveel kunnen lenen dat zij, vanwege de woonlasten, niet genoeg over houden om de minimumuitgaven te kunnen betalen. Er zijn in Nederland ongeveer 300.000 huishoudens met een gezinsinkomen tot €30.000,- die een eigen huis bezitten.

**Leemte:** De leencapaciteit van de GHF-norm is naar het oordeel van de AFM te ruim voor een tweepersoonshuishouden met een inkomen tot €30.000,-.

### 4.2 Te weinig afdekking betalingsrisico bij tweepersoonshuishoudens met kinderen

De GHF-norm is gebaseerd op een tweepersoonshuishouden. Doordat de GHF-norm met één type huishouden rekent, sluit de norm niet aan bij de werkelijkheid. Door de norm voor alle typen huishoudens te baseren op de budgetten van een tweepersoonshuishouden kan een eenpersoonshuishouden minder lenen dan in werkelijkheid verantwoord is. De probleemquote en voorbeeldquote voor een eenpersoonshuishouden liggen immers lager dan bij een tweepersoonshuishouden. De probleemquote en de voorbeeldquote van een tweepersoonshuishouden.

---

<sup>13</sup> De probleemquote is gelijk aan de verhouding woonlasten/inkomen overeenkomstig de minimumvoorbeeldbegroting voor een tweepersoonshuishouden van het NIBUD.

<sup>14</sup> De voorbeeldquote is gelijk aan de verhouding woonlasten/inkomen overeenkomstig de voorbeeldbegroting voor een tweepersoonshuishouden van het NIBUD.

<sup>15</sup> Zie bijlage 2.

huishouden met kinderen liggen hoger dan de quotes van een tweepersoons-huishouden zonder kinderen. De GHF-norm houdt hier geen rekening mee waardoor de financiële buffer die in de GHF-norm is ingebouwd, kleiner is voor tweepersoonshuishouden met kinderen. Dit betekent dat deze huishoudens binnen de GHF-norm meer kunnen lenen dan zij volgens het NIBUD bij maximale bezuiniging op andere uitgaven kunnen bekostigen. Het tweepersoonshuishouden met kinderen is daardoor minder goed in staat om negatieve financiële gevolgen van renteontwikkelingen, persoonlijke omstandigheden en inkomen op te vangen. Het betalingsrisico voor consumenten hangt dan ook niet alleen samen met het inkomen en de hoogte van de hypotheekrente, maar ook met de huishoud-samenstelling en de daaraan verbonden uitgaven en schulden.

**Leemte:** De GHF-norm is gebaseerd op één type huishouden waardoor het betalingsrisico voor een tweepersoonshuishouden met kinderen groot is. Voor een eenpersoonshuishouden wordt de leencapaciteit onnodig beperkt.

#### **4.3 Uitzonderingsmogelijkheid GHF wordt te ruim toegepast**

Zoals de AFM reeds in haar hypotheekrapport opmerkte wordt de explain-mogelijkheid in de praktijk veel te ruim toegepast. Uit diverse onderzoeken die de AFM in 2007 en 2008 heeft verricht op het gebied van verantwoorde krediet-verlening is gebleken dat in 20% tot 30% van het totaal aantal geadviseerde en verstrekte kredieten de GHF-norm wordt overschreden en gebruik wordt gemaakt van de zogenaamde explain-mogelijkheid. De AFM is van oordeel dat in twee-derde van deze dossiers een onverantwoord krediet is verstrekt.

De overgrote meerderheid van de explain-situaties is gebaseerd op de volgende argumenten:

1. Aanname van inkomensstijging op basis van leeftijd of opleiding. De inkomens-stijging wordt meestal niet kwantitatief onderbouwd. Daar waar de stijging van het inkomen wel kwantitatief wordt onderbouwd, blijkt dat de inkomens-stijging niet voldoende is om een verantwoord woonlastenpercentage te bereiken.
2. Aanname van vermogen zonder dat het bestaan van dat vermogen wordt vast-gesteld. Daar waar het bestaan van vermogen wel kwantitatief wordt onder-bouwd, blijkt regelmatig dat het vermogen onvoldoende is om het maximale krediet op basis van de GHF-norm te kunnen verstrekken.
3. Het woonlastenpercentage wordt niet berekend op basis van de annuïtaire toets, zoals volgens de GHF is vereist, maar op basis van de werkelijke woon-lasten. Hiermee ondergraven de aanbieders, die deze onderbouwing gebruiken, een belangrijk uitgangspunt van de GHF-norm.
4. De hoogte van huidige huurlasten. Ten onrechte worden huurlasten afgezet tegen de werkelijke woonlasten die horen bij een hypothecair krediet. Met deze explain wordt eraan voorbij gegaan dat een eigenaar van een woning

naast de maandelijkse aflossings- en rentelasten ook andere bijkomende kosten heeft die een huurder niet heeft. Gedacht kan worden aan gemeentelijke belastingen voor huiseigenaren, onderhoudskosten van een woning en kosten verbonden aan een spaar- of beleggingshypotheek of aparte overlijdensrisicoverzekeringen.

Het aantal gevallen waarin explain-situaties wel verantwoord is, is naar het oordeel van de AFM, beperkt. Gedacht kan worden aan de situatie waarbij een werkgever verklaart dat een werknemer binnen afzienbare tijd, bijvoorbeeld 6 maanden, als gevolg van promotie een hoger inkomen gaat verdienen. Een tweede situatie ontstaat als voldoende aantoonbaar vrij besteedbaar vermogen beschikbaar is, mits dit vermogen wordt verpand aan de hypotheek.

**Leemte:** De explain-mogelijkheid voor overschrijding van de GHF-norm wordt te ruim toegepast.

#### **4.4 Te weinig afdekking risico op restschuld bij verkoop vanwege inkomensterugval**

De in hoofdstuk 2 beschreven generieke risico's kunnen in specifieke situaties tot onverantwoorde kredieten leiden. Zo kunnen consumenten door omstandigheden in de situatie komen dat zij hun huis moeten of willen verkopen. Zulke omstandigheden zijn bijvoorbeeld werkloosheid, een grote rentestijging waarvan de financiële last niet meer te dragen is, echtscheiding, ander werk en gezinsuitbreiding. In bijlage 1 hebben wij een aantal voorbeelden uitgewerkt voor de situatie van werkloosheid. In Box 4 hebben wij één voorbeeld samengevat.

##### **Box 4: Voorbeeld Restschuldproblematiek bij grote inkomensterugval bij LTV-ratio 112%**

De consumenten (tweepersoonshuishouden) zijn een hypothecaire lening aangegaan van €284.000,-. Dit is het maximale bedrag dat volgens de GHF-norm mag worden verstrekt bij hun gezamenlijk inkomen, van €59.000,- bruto per jaar. De aankoopwaarde van het huis bedroeg €254.000,-; de kosten koper zijn meegefinancierd. Hun LTV-ratio is 112%.<sup>16</sup> Na drie jaar verliest de meestverdienende partner zijn baan en kan geen nieuwe baan vinden. Nadat de tijdelijke WW-uitkering en andere voorzieningen zijn uitgeput, moeten de hypotheeklasten uiteindelijk betaald worden van het overblijvende inkomen. Dit lukt niet en de consumenten moeten hun huis verkopen. De huizenprijzen zijn ten opzichte van de aankoopwaarde met 10% gedaald. De consumenten hebben in hun hypotheek een vermogen opgebouwd ter aflossing van de hypotheek van €13.000,-. Daarmee resteert na verkoop een schuld van €43.000,-. Wanneer deze consumenten een regeling met de bank

<sup>16</sup> Dit percentage is gekozen omdat 112% de maximale LTV-ratio is die de NHG accepteert.

treffen waarbij zij deze schuld in 10 jaar mogen aflossen tegen een rentepercentage van 5.25%, dan heeft dit gezin per maand €170,- tekort op de minimumvoorbeeldbegroting van het NIBUD voor een tweepersonshuishouden. Dit betekent dat dit gezin €170,- moet bezuinigen op de minimale primaire levensbehoeften zoals eten, drinken, kleding en energie. De minimumvoorbeeldbegroting bevat de minimale uitgaven voor essentiële levensbehoeften. Uitsluitend van dit bedrag leven is op de lange termijn (bijvoorbeeld langer dan een half jaar) moeilijk vol te houden.

Gesteld kan worden dat de leefsituatie van dit gezin in ernstige mate beperkt is door te grote financiële lasten. Rekening houdend met het restschuldrisico leek het in dit geval niet verantwoord het krediet te verlenen terwijl dat op basis van de GHF-norm, die toetst aan de hand van de LTI-ratio, wel verstrekt kon worden.

Een manier om de risico's in evenwicht met elkaar te beheersen, is naast de LTI-ratio ook een beperkende ratio in te stellen voor de LTV-ratio. Hierdoor wordt het risico op onbetaalbaarheid van de restschuld beperkt. In Box 5 geven wij ter illustratie een samenvatting van het voorbeeld dat wij in bijlage 1 hebben uitgewerkt voor een gezin met hetzelfde inkomen als het gezin uit Box 4, waarbij dit gezin bij aankoop van zijn huis niet meer heeft geleend dan 100% van de aankoopwaarde van het huis. De aankoopwaarde van het huis is eveneens €284.000,-.

**Box 5: Voorbeeld restschuldbroblematiek bij grote inkomensterugval bij LTV-ratio 100%**

Het gezin (een tweepersonshuishouden) is een hypothecaire lening aangegaan van €284.000,-. Dit is het maximale wat volgens de GHF-norm mag worden verstrekt bij het gezamenlijke inkomen, van €59.000 bruto per jaar. De aankoopwaarde van het huis bedroeg ongeveer €284.000,- en de kosten koper zijn niet meegefinancierd. Hun LTV-ratio is 100%. Ook nu verliest na drie jaar de meestverdienende partner zijn baan en kan geen nieuwe baan vinden. De hypotheeklasten moeten uiteindelijk betaald worden van het overblijvende inkomen. Dit lukt niet en de consumenten moeten hun huis verkopen. De huizenprijzen zijn ten opzichte van de aankoopwaarde met 10% gedaald. Daarmee resteert na verkoop een schuld van €16.000,-. De maandlasten van deze schuld zijn te dragen. Dit gezin houdt afhankelijk van de afbetalingstermijn de ruimte van de minimum-voorbeeldbegroting nog €120,- ten opzichte van de minimum-begroting (bij aflossing in 10 jaar tegen een rente van 5,25%).

Het uitgewerkte voorbeeld in Box 4 laat zien dat er geen afdoende bescherming is tegen de gevolgen van een restschuld bij een huizenprijsdaling van 10% wanneer er een maximaal hypothecair krediet is verstrekt en de LTV-ratio 112% bedraagt. Uit het voorbeeld in Box 5 blijkt dat een LTV-ratio van 100% bescherming biedt bij een huizenprijsdaling van 10%.

In Box 6 hebben wij samengevat wat het voor de consumenten uit box 4 betekent wanneer de huizenprijzen niet met 10% maar met 20% zouden zijn gedaald. De conclusie moet zijn dat bij een prijsdaling van deze omvang ook een LTV-ratio van 100% nog te ruim bemeten is.

**Box 6: Huizenprijsdaling van 20% bij LTV van 112% en 100%**

Bij een huizenprijsdaling van 20% zou het gezin uit Box 4 bij de aankoopwaarde van het huis van €254.000,- en een LTV van 112 % een hypothecaire lening hebben van €284.000,-. In het zelfde werkloosheidsscenario levert dat na aftrek van de vermogensopbouw (€13.000,-) een restschuld op van €68.000,-. Wanneer deze consumenten een regeling met de bank treffen waarbij zij deze schuld in 10 jaar mogen aflossen tegen een rentepercentage van 5,25%, dan heeft dit gezin €480,- tekort op de minimumvoorbeeldbegroting van het NIBUD voor een tweepersoonshuishouden.

In dezelfde situatie zal een lening met een LTV van 100% een restschuld opleveren van €44.000,-. Met dezelfde aflossingsvoorwaarden heeft dit gezin dan een tekort van €220,- op de minimumvoorbeeldbegroting.

In beide gevallen lijkt schuldsanering de enige optie.

De vraag kan gesteld worden of ter beheersing van de restschuldproblematiek niet zou kunnen worden volstaan met een aanscherping van de LTI-ratio's in plaats van invoering van een LTV-ratio. De AFM acht dit onwenselijk. Ten eerste zijn de verderop in dit document voorgestelde aanscherpingen van de LTI-ratio's noodzakelijk om de LTI-ratio op een aanvaardbaar niveau te brengen. Er wordt dus geen extra marge gecreëerd om de risico's van daling van de huizenprijs op te vangen. Ook na deze aanscherpingen zal het zonder introductie van een LTV-ratio mogelijk blijven om een lening aan te gaan die uitstijgt boven de waarde van het huis en blijft dus het risico op restschuld inherent groot. Alleen een forse, algemene verlaging van de LTI-ratio's zou soelaas kunnen bieden. Een algemene aanscherping van de LTI-ratio zal te diep ingrijpen op de leencapaciteit. Aanscherping van de LTI-norm is een te grof instrument om het risico van restschuld te mitigeren.

**Leemte:** De GHF-norm die toetst op de LTI-ratio is niet in staat om de aanzienlijke risico's van restschulden te beheersen.

#### 4.5 Arbitragemogelijkheid tussen normen voor hypothecair en consumptief krediet<sup>17</sup>

Er zijn drie mogelijkheden voor arbitrage:

De eerste mogelijkheid ontstaat doordat de GHF met annuïtaire lasten werkt, terwijl de VFN/NVB-norm met werkelijke woonlasten rekent. Hierdoor ontstaat de ongewenste situatie dat de financiële ruimte die voor het hypothecaire krediet als buffer voor mogelijke risico's is ingerekend, kan worden gebruikt als leencapaciteit voor het consumptief krediet.

De tweede mogelijkheid ontstaat doordat de GHF-norm maar op één type huishouden is gebaseerd, terwijl de VFN/NVB-norm vier type huishoudens onderscheidt. Hierdoor ontstaan verschillen in de wijze waarop de leencapaciteit wordt berekend waardoor de beide normen niet goed op elkaar aansluiten.

Ten slotte maakt de volgorde van afsluiten van consumptief en hypothecair krediet uit voor de kredietruimte. De oorzaak ligt in verschillende wijze van rekening houden met bestaande kredieten en met de verschillende berekeningswijze van de kredietruimtes. Bijlage 5 licht de drie mogelijkheden voor arbitrage uitgebreid toe.

##### Leemte samenloop GHF-norm VFN/NVB-norm:

Doordat de uitgangspunten van de GHF-en VFN/NVB-norm verschillen, sluiten zij niet (goed) op elkaar aan. Hierdoor is het ontstaan van een onverantwoord betalingsrisico voor consumenten mogelijk. Daarnaast is er geen eenduidige werkwijze bij het bepalen van de leencapaciteit voor hypothecair krediet wanneer de consument reeds beschikt over consumptief krediet. Een eenduidige werkwijze voor zowel hypothecair als consumptief krediet is gewenst, die leidt tot verantwoorde kredietverstrekking wanneer de consument beide zou willen sluiten.

---

<sup>17</sup> De rekenvoorbeelden van deze paragraaf zijn uitgewerkt in bijlage 5.



## 5 Aanpassen toetskaders AFM hypothecair en consumptief krediet

---

In hoofdstuk 4 is uiteengezet wat de leemtes zijn van het huidige toetskader voor zowel het hypothecair als het consumptief krediet. In dit hoofdstuk stelt de AFM een aantal aanpassingen voor die naar het oordeel van de AFM bijdragen aan een verantwoorde kredietverlening. De onderstaande voorstellen hangen nauw met elkaar samen. Dit betekent dat de voorstellen niet los van elkaar kunnen worden beoordeeld of worden toegepast. Zo houden onderstaande voorstellen bijvoorbeeld in dat de hypothecaire kredietruimte voor eenpersoonshuishoudens wordt verruimd. Deze verruiming acht de AFM verantwoord maar alleen in combinatie met een maximering van de hoogte van de schuld ten opzichte van de aankoopwaarde van het huis.

### 5.1 Voorstellen aanpassingen toetskader hypothecair krediet

De GHF-norm, zoals benoemd, kent vier leemtes, te weten:

1. te weinig afdekking betalingsrisico bij lage inkomens;
2. te weinig afdekking betalingsrisico bij tweepersoonshuishoudens met kinderen;
3. de explain-mogelijkheid voor overschrijding van de GHF norm wordt te ruim toegepast;
4. te weinig afdekking betalingsrisico's voortvloeiend uit potentiële restschuld.

De AFM stelt voor om deze leemtes op te lossen door de hieronder beschreven aanpassingen van het toetskader.

#### 5.1.1 Lage inkomens en tweepersoonshuishoudens met kinderen

Om te voorkomen dat huishoudens met geringe koopkracht na het afsluiten van een hypotheek relatief grote betalingsrisico's lopen, is het wenselijk dat de hypothecaire kredietverstrekking beter wordt afgestemd op inkomen en gezinssamenstelling van het huishouden.

*Voorstel AFM:*

- a. differentiatie van de norm naar vier typen huishoudens;
- b. voor elk type huishouden dezelfde financiële buffer (relatief) inbouwen (zie bijlage 2).

Ad a. De consumptief-kredietnormen differentiëren naar vier typen huishoudens.

De AFM stelt voor om ook bij het berekenen van de leencapaciteit voor hypothecair krediet deze vier typen huishoudens te onderscheiden en voor ieder type bij de berekening van de leencapaciteit de financieringslasttabellen te hanteren die bij dat type huishouden horen.

Deze vier typen huishoudens zijn:

1. eenpersoonshuishouden;
2. één volwassene met twee kinderen;
3. tweepersoonshuishouden;
4. tweepersoonshuishouden met twee kinderen.

Ad b. Alle typen huishoudens moeten dezelfde schommelingen in woonlasten als gevolg van rentestijging kunnen opvangen. Dit kan worden gerealiseerd door ongeacht het inkomen of het type huishouden op dezelfde wijze een financiële buffer 'in te rekenen'. De AFM stelt voor deze buffer te bepalen aan de hand van de rentestijging die in de huidige norm bij een inkomen van anderhalf modaal kan worden opgevangen. Als minimaal noodzakelijk budget voor de overige uitgaven geldt de minimumbegroting van het NIBUD.

### 5.1.2 Explain-mogelijkheid wordt te ruim toegepast

Om de te ruime toepassing van de explain-mogelijkheid te beperken, doet de AFM het volgende voorstel.

*Voorstel AFM:*

Beperk de explain-mogelijkheid tot de volgende vier situaties:

- *Voor werknemers:* een door de werkgever onvoorwaardelijk, zwart op wit toegezegde inkomensstijging in de nabije toekomst, uiterlijk binnen 6 maanden<sup>18</sup>, mag worden meegenomen bij de berekening van het toetsinkomen.
- *Voor freelancers, zelfstandigen en ondernemers zonder vast inkomen:* als de gemiddelde inkomsten over de laatste 3 jaar hoger zijn dan de meest recente jaarinkomsten mag dit gemiddelde als toetsinkomen worden gebruikt. Toekomstprojecties waarin groei wordt ingecalculeerd zijn niet toegestaan.
- *Voor oversluiters:* bij oversluiten van een hypotheek na afloop van een rentevast periode, wanneer de consument niet verhuist en het hypotheekbedrag niet wordt verhoogd, mogen de nieuwe woonlasten hoger zijn dan het toegestane normbedrag. Daarboven mogen de noodzakelijk te maken oversluitkosten zoals de notaris- en taxatiekosten worden meegefinancierd. Dit om te voorkomen dat een consument gedwongen is bij zijn huidige hypotheekverstrekker te blijven terwijl andere verstrekkers gunstiger rentetarieven bieden om de bestaande lening te financieren.
- *Vermogen:* spaargeld kan worden aangewend om de hypotheeksom te verhogen, mits het in onderpand wordt gegeven bij de hypothecaire lening. Dit kan door het totale bedrag van het aan te wenden spaargeld af te trekken van de hoogte van de lening bij de bepaling van de verhouding tussen de hoogte van de lening en de waarde van het huis. Daarbij is het van belang dat de berekening, waarbij rekening wordt gehouden met het spaargeld, een LTV-ratio

---

<sup>18</sup> Dit is conform NHG voorwaarden.

oplevert van ten hoogste 100%. Zie voor een voorbeeld Box 7. Een alternatieve mogelijkheid blijft om het rendement van het spaargeld conform de voorschriften van de GHF-norm<sup>19</sup> op te tellen bij het inkomen.

### 5.1.3 Te weinig afdekking risico op restschuld

Zoals in hoofdstuk 4 is getoond, is naast een LTI-ratio ook een LTV-ratio nodig om de risico's van restschuldproblematiek te beperken. Toen de AFM het voornemen voor het eerst kenbaar maakte, leidde dit tot veel commotie. Velen waren bezorgd dat de introductie van een LTV-ratio tot daling van de huizenprijzen zou kunnen leiden, terwijl de woningmarkt toch al onder druk staat. Over dit dilemma het volgende. Ten eerste kan het geen optie zijn om ter wille van marktomstandigheden de ogen te sluiten voor toekomstige risico's die consumenten lopen bij hypothecaire kredietverlening. Daarvoor zijn maatregelen geboden. Tegelijkertijd begrijpt de AFM de zorg om mogelijke procyclische effecten van kredietbeperkende maatregelen. Van meet af aan is daarom duidelijk gemaakt dat gezien de precaire economische omstandigheden een zorgvuldige invoering met een overgangsregeling nodig zou zijn.

Met onderstaand pakket van maatregelen meent de AFM een evenwichtig en genuanceerd antwoord te geven op de gesignaleerde problematiek. Daarbij is rekening gehouden met de suggesties die al vanuit de markt en de politiek zijn gedaan.

#### *Voorstel AFM*

- a. Introductie van een LTV-ratio voor de hoogte van de lening die gerelateerd is aan de aankoopwaarde van het huis. Als maximum richtwaarde stelt de AFM voor die verhouding te stellen op 100% van de aankoopwaarde.  
(NB: Indien een bestaande woning (niet zijnde nieuwbouw) vrij op naam wordt gekocht, wordt de aankoopwaarde bepaald door de koopsom als volgt te berekenen: de koopsom =  $100/106 \times$  bedrag te betalen aan verkoper). Dit is in lijn met de wijze waarop de notaris de overdrachtsbelasting in deze gevallen berekend. De belastingdienst gaat ervan uit dat de verkoper de overdrachtsbelasting heeft verrekend in de koopsom van de woning<sup>20</sup>.
- b. Tegelijkertijd stellen wij voor factoren te benoemen die een afwijking van het maximum van de LTV ratio van 100% rechtvaardigen. Belangrijk is dat bij de toepassing van een uitzondering het risico van restschuld als gevolg van meer dan 100% LTV-ratio in voldoende mate wordt beheerst in overeenstemming met onderstaande voorbeelden.

---

<sup>19</sup> Zie artikel 6.2 van de GHF.

<sup>20</sup> Stel een huis wordt verkocht voor € 212.000,- vrij op naam. De aankoopwaarde is als volgt:  $100/106 \times € 212.000,- = € 200.000,-$ . De Belastingdienst gaat ervan uit dat de koopsom van het huis maximaal € 200.000,- is en daarover is dan 6% ofwel maximaal € 12.000,- overdrachtsbelasting verschuldigd.

*b1. Additioneel vermogen meerekenen bij bepaling LTV-ratio*

Het totale bedrag van het additioneel vermogen kan worden afgetrokken van de hoogte van de lening bij de bepaling van de verhouding tussen de hoogte van de lening en de waarde van het huis. Daarbij is het van belang dat de berekening, waarbij rekening wordt gehouden met het vermogen, een verhouding oplevert van ten hoogste 100%. Het vermogen moet worden verpand tot zekerheid voor de nakoming van de verplichting uit de hypotheek.

**Box 7: Voorbeeld inzetten eigen vermogen**

Hoogte lening:	€220.000,-
Aankoopwaarde huis:	€200.000,-
LTV-ratio:	110%
Vermogen verpand t.b.v. hypotheek:	€20.000,-
LTV-ratio na aftrek vermogen:	100%

*b2. Taxatiewaarde na verbouw bepalend voor berekening LTV-ratio*

Wanneer bij aankoop van het huis er tevens geld geleend wordt voor de verbouwing, kan voor de bepaling van de LTV-ratio gerekend worden met de taxatiewaarde na verbouwing.

**Box 8: Voorbeeld taxatiewaarde na verbouwing maatgevend**

Hoogte lening:	€350.000,-
Aankoopwaarde huis:	€275.000,-
LTV-ratio:	127%
Taxatiewaarde na verbouw:	€350.000,-
LTV-ratio o.b.v. taxatiewaarde na verbouw:	100%

*b3. Een lagere dan maximale LTI-ratio kan een LTV-ratio boven de 100% rechtvaardigen*

Wanneer een consument een huis koopt waarvoor hij een aanzienlijk lagere hypothecaire lening nodig heeft, dan hij op grond van zijn inkomen maximaal zou kunnen verkrijgen, is een hogere LTV-ratio verdedigbaar. De consument moet voldoende ruimte overhouden in zijn budget om de eventuele restschuld te kunnen dragen van de lening die hij is aangegaan. Daarbij moet na aftrek van de lasten van de restschuld de overgebleven bestedingsruimte voldoende zijn om in de primaire levensbehoeften te kunnen blijven voorzien. Gegeven een LTV boven de 100% zal dit alleen het geval zijn bij een forse overschrijding van de LTI-ratio

In bijlage 3 zetten wij de berekeningswijze uiteen en geven wij op basis daarvan een voorbeeld van een acceptabele en onacceptabele LTI/LTV-uitruil.

*b4. Voorstel overgangsmaatregel LTV-ratio tijdelijk maximaal 112% zonder explain*  
De AFM wil een te abrupte beperking in een toch al kwetsbare markt vermijden. Een passende overgangsmaatregel is dan ook van belang. De overgangsmaatregel is van toepassing op die gevallen waarin een LTV-ratio van meer dan 100% niet kan worden onderbouwd met een adequate explain als hierboven genoemd. Er kan meer geleend worden dan een 100% LTV-ratio met een maximum van 112% LTV. Dit kan wanneer het meerdere boven de 100% wordt afgelost of aan extra vermogen dat verpand aan de hypotheekverstrekker wordt opgebouwd, uiterlijk 5 à 7 jaar na het aangaan van de lening. Daarbij mag de lening niet de maximaal toegestane LTI-ratio overschrijden. Dit voorstel leidt er toe dat de consument de 'kosten koper' nog steeds kan financieren op voorwaarde dat hij deze binnen de 5 à 7 jaar aflost of dit bedrag aan verpand vermogen opbouwt. Hiermee wordt de restschuldproblematiek niet volledig weggenomen, maar wel gedempt. Bovendien moet de consument van meet af aan in zijn budget rekening houden met de aflossing, hetgeen een risicobeperkende uitwerking zal hebben. Bijlage 4 laat zien dat een aflossing van maximaal 12% binnen 5 jaar haalbaar is. De extra aflossing heeft geen invloed op de berekening van de maximale hypotheek volgens de GHF, die uitgaat van annuïtaire aflossing in 30 jaar. Dit betekent dat in specifieke gevallen de werkelijke maandlasten in de eerste vijf jaar boven de GHF woonquote kunnen uitstijgen.

Doorstromers zullen in ieder geval voor hun nieuwe huis hetzelfde bedrag mogen lenen als 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.

De voorgestelde overgangsmaatregel zal twee jaar na inwerkingtreding worden geëvalueerd.

#### *b5. NHG*

De NHG is een garantie die aan consumenten wordt verstrekt voor het afsluiten van hypothecaire kredieten tot thans (en tijdelijk) maximaal €350.000,-. Deze garantie wordt verstrekt door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen ('Waarborgfonds'). Dit Waarborgfonds staat borg voor de terugbetaling van het hypothecair krediet aan de kredietverstrekker namens de consument. De NHG laat toe dat bijkomende kosten, zoals de kosten koper en beperkte kosten voor kwaliteitsverbetering kunnen worden meegefinancierd. Voor bestaande woningen is dit percentage maximaal standaard 12% en voor nieuwbouw 8%. Dit komt neer op een LTV-ratio van 112%, respectievelijk 108%. De consument mag tot 50% van de lening aflossingsvrij financieren.

Bij betalingsproblemen als gevolg van werkloosheid, arbeidsongeschiktheid of scheiding kan de kredietverstrekker de consument tijdelijk gebruik laten maken van de NHG-woonlastenfaciliteit waarmee een deel van de verschuldigde rente en (eventuele) aflossing niet hoeven te worden betaald, maar als krediet worden opgeteld bij de hypothecaire lening. De NHG staat ook borg voor deze verhoging van het krediet, mits aan voorwaarden wordt voldaan.

De eventuele restschuld wordt door de NHG aan de kredietverstrekker namens de consument betaald onder de voorwaarde dat de consument er alles aan heeft gedaan om de omvang van de restschuld te beperken. Deze betaling van de restschuld door de NHG is echter geen automatisme. De NHG meldt dat dit alleen plaatsvindt indien de huisbezitter alles in het werk stelt om zijn huis onderhands te verkopen. Wie het aan laat komen op executoriale verkoop van het huis, verspeelt het recht op vergoeding van de restschuld.<sup>21</sup> Ofschoon de NHG in de praktijk coulant lijkt te zijn, biedt de NHG dus geen volledige garantie. Ook zal in een zeer zwakke woningmarkt onderhandse verkoop niet altijd tot de mogelijkheden behoren.

Of de NHG de claim accepteert, weet de kredietverstrekker pas wanneer de consument een restschuld heeft en de kredietverstrekker vervolgens een beroep doet op de NHG. NHG checkt pas op dat moment of aan de voorwaarden is voldaan om in aanmerking te komen voor de garantie. Wanneer NHG niet garant wil staan, omdat de bank niet aan de voorwaarden heeft voldaan (bij overkreditering of onvolledige dossieropbouw), gaat de claim over op de bank. Hoewel in die gevallen de consument uiteindelijk van een restschuld gevrijwaard wordt, kan deze handelswijze voor de consument onzekerheid opleveren en belastend zijn. Dit is geen hypothetische situatie: in 2008 wees NHG een kwart van de ingediende declaraties af, neerkomend op ruim 40% van het totale geclaimde bedrag. Volgens het NHG ging het in bijna alle gevallen om declaraties waarbij de geldverstrekker niet zorgvuldig genoeg was geweest bij het beoordelen van de aanvraag van de lening.<sup>22</sup>

Bovendien doet de NHG niets aan het mogelijk forse probleem dat een potentiële restschuld vormt voor de economische zekerheid en mobiliteit van de huizenbezitter. In een omgeving met dalende huizenprijzen kan de dreiging van restschuld bij verhuizing mensen afschrikken of volledig verhinderen om te verhuizen (zie p. 6). Door het maximale percentage van 112% en de ruime marge voor aflossingsvrij lenen kan de consument ook met een NHG-regeling in zijn mobiliteit belemmerd worden. Dit probleem zou minder groot kunnen zijn, als de NHG de verplichte opbouw/aflossing van nu minmaal 50% zou verhogen.

---

21 Zie <http://www.nhg.nl/consument/betalingsproblemen/restschuld-bij-gedwongen-verkoop.html>.

22 In het NHG jaarverslag 2008, p. 34 staat de volgende passage betreffende het merendeel van de afgewezen claims: "In het merendeel van de door de stichting volledig afgewezen verliesdeclaraties [...]. sprake van het door de geldgever buiten beschouwing laten van financiële verplichtingen en/of een niet toegestane codering die blijkt uit de BKR-toets".

Hoewel de NHG niet alle gesignaleerde problematiek ondervangt, voorkomt de NHG dat de consument een restschuld heeft wanneer de consument door grote inkomensteruggang zijn lasten niet meer kan opbrengen en er alles aan gedaan heeft om die restschuld te beperken. Vooral nog acht de AFM de NHG daarom onder hieronder genoemde voorwaarden een geldige explain voor het hebben van een LTV van maximaal 112%. De AFM maakt drie voorbehouden ten aanzien van de geldigheid van de NHG als explain:

1. De berekeningswijze van de NHG is op dit moment uitsluitend gebaseerd op een tweepersoonshuishouden. De NHG kan alleen als explain blijven gelden als de NHG de toegestane financieringslast berekent op basis van de eerder genoemde vier typen huishoudens en voor elk type huishouden dezelfde financiële buffer inbouwt conform ons voorstel;
2. De website van de NHG zou meer duidelijkheid moeten geven over haar acceptatiebeleid. De NHG maakt nu op de website op verwarrende wijze duidelijk onder welke voorwaarden de NHG een claim honoreert. Dit geldt met name voor de voorwaarde dat bij betalingsproblemen het huis onderhands via een makelaar verkocht moet worden. Enerzijds staat in de Algemene voorwaarden voor Borgtocht (artikel B10 en B11) beschreven hoe te handelen bij executoriale verkoop mocht een onderhandse verkoop niet lukken. Dit suggereert dat de NHG ook bij executoriale verkoop claims honoreert. Anderzijds staat op de website van de NHG<sup>23</sup> het volgende: “Daarom is het van groot belang dat u alle mogelijkheden voor het oplossen van de betalingsproblemen onderzoekt. Mocht de verkoop van uw woning onvermijdelijk zijn, dan dient u de woning in overleg met uw geldverstrekker via een makelaar onderhands te verkopen. Want bij een verkoop via de veiling, brengt de woning veel minder op. En daarmee verspeelt u uw recht op kwijtschelding van de restschuld”. De NHG maakt daarmee onzes inziens op haar website niet duidelijk hoe zij handelt wanneer de koper er alles aan gedaan heeft het huis onderhands te verkopen, maar daar niet in slaagt;
3. De NHG biedt momenteel nog een ruime mogelijkheid om aflossingsvrij te financieren. Dit kan tot 50% van het hypothecaire krediet. De AFM vraagt de NHG te overwegen het aflossingsvrije percentage te verlagen.

## **5.2 Aansluiting normen hypothecair en consumptief krediet**

De AFM acht het niet wenselijk dat de ene kredietsoort de buffer van de andere kredietsoort gebruikt als leencapaciteit. Zoals uit de voorbeeldberekeningen in bijlage 2 blijkt is dat momenteel wel het geval.

---

23 Zie voetnoot 22.

*Voorstel AFM*

*a. inzake annuïtaire woonlast versus werkelijke woonlast*

Wanneer een consument een hypothecair krediet heeft, zal voor de woonlast die gebruikt wordt voor het berekenen van de leencapaciteit van het consumptief krediet, gerekend worden met de annuïtaire woonlast behorend bij de hoogte van de hypothecaire lening.

*b. inzake één type huishouden versus verschillende typen huishoudens*

Wanneer het maken van onderscheid in huishoudtypen relevant is voor het bepalen van de leencapaciteit vindt de AFM het ook relevant dat de normen voor de beide kredietsoorten een zelfde typering van huishoudens hanteren. Door implementatie van het voorstel zoals beschreven in par. 5.1.1. zal deze gelijk-schakeling bereikt worden.

*c. inzake de volgorde van afsluiten van hypothecair of consumptief krediet*

Om ervoor te zorgen dat de volgorde van afsluiten van hypothecair of consumptief krediet niet materieel uitmaakt voor de leencapaciteit van beide vormen van krediet, stelt de AFM het volgende voor:

Gegeven zijn inkomen beschikt een consument over een hypothecaire leencapaciteit en daarnaast gegeven de annuïtaire lasten van het hypothecair krediet eventueel over een consumptieve leencapaciteit. Wanneer een consumptief krediet gesloten is voordat een hypothecair krediet wordt afgesloten, zal getoetst moeten worden of niet een deel van de hypothecaire leencapaciteit in het huishoudbudget al gebruikt is voor lasten die voortvloeien uit een consumptief krediet. Als dat het geval is, zal de hypothecaire leencapaciteit navenant kleiner moeten zijn (voor de berekening, zie bijlage 5).



## 6 Gevolgen van de voorstellen voor de woningmarkt

De gevolgen van de in dit consultatiedocument vervatte voorstellen voor de woningmarkt zijn moeilijk te kwantificeren, aangezien de effecten sterk afhangen van individuele omstandigheden. De voorstellen met de grootste impact zijn hieronder in tabelvorm weergegeven. Getoond is de impact per jaar. Hierbij past de aantekening dat de effecten zijn berekend o.b.v. de stroomcijfers van vóór de financiële crisis. Het aantal verhuisbewegingen ligt momenteel een stuk lager. Daarnaast zijn er aanwijzingen dat de hypothecaire kredietverstrekking het afgelopen jaar al conservatiever geworden is. De genoemde percentages zijn daarom waarschijnlijk een overschatting van de impact.

§	Voorstellen	Effect (percentage van alle verhuizende huishoudens per jaar)
5.1.1a	Inperking leenruimte voor huishoudens met een gezinsinkomen tot €30.000,-.	<p><b>Geen effect:</b> Huishoudinkomens boven de €30.000,-</p> <p><b>Verruiming:</b> N.v.t.</p> <p><b>Beperking:</b> Huishoudens met inkomen tot €30.000,-. Dit is 7½ % van de huishoudens met koophuis. Tenminste tweederde hiervan is gepensioneerd, dus het beperkende effect op nieuwe kopers is veel kleiner: een geschatte 5000 huishoudens per jaar.</p>
5.1.1 b	Toetsnorm LTI op basis van 4 huishoudtypes.	<p><b>Geen/beperkt effect:</b> Tweepersoonshuishoudens, eenpersoonshuishoudens met kinderen: 36%</p> <p><b>Verruiming:</b> Eenpersoonshuishouden: 36%</p> <p><b>Beperking:</b> Tweepersoonshuishouden met kinderen: 28%</p>

§	Voorstellen	Effect (percentage van alle verhuizende huishoudens per jaar)
5.1.3 a	LTV ≤100%  Kredieten tot €350.000, - Betreft 80% van de huishoudens.	<b>Geen/beperkt effect:</b> 40% financiert ≤100% LTV 20% financiert >100 ≤112% LTV - Met NHG voor hen geen effect - Zonder NHG moeten zij extra aflossen in 5 à 7 jaar <b>Verruiming:</b> N.v.t. <b>Beperking:</b> 20% financiert > 112% LTV. Bij deze groep is mogelijk sprake van extra financiering voor woningverbetering. In dat geval kan men uitgaan van de taxatiewaarde na verbouwing.
5.1.3 b	LTV ≤100%  Kredieten boven €350.000, - Betreft 20% van de huishoudens.	<b>Geen/beperkt effect:</b> 8% financiert ≤100% LTV. 5% financiert >100 ≤112% LTV Wel: extra aflossen in 5 à 7 jaar <b>Verruiming:</b> N.v.t. <b>Beperking:</b> 7% >112% LTV. Bij deze groep is mogelijk sprake van extra financiering voor woningverbetering. In dat geval kan men uitgaan van de taxatiewaarde na verbouwing.

*Bron: CBS Statline, WoON*

De tabel laat een gemengd beeld zien. De effecten voor huishoudens hangen af van individuele omstandigheden. Hierbij nog enkele opmerkingen:

- De uitzonderingsmogelijkheden van de GHF worden duidelijker gedefinieerd. Deze aanscherping was al in belangrijke mate in november 2007 ingezet door het toen door de AFM bekend gemaakte toetsingskader. Het additionele effect van deze maatregel zal dus beperkt zijn. (zie paragraaf 5.1.2)
- Introductie van een LTV-norm van 100% heeft voor het huizenmarktsegment tot €350.000, - een niet al te grote impact. De tabel geeft aan dat 20% van de potentiële kopers mogelijk wordt beperkt. Dit is waarschijnlijk een overschatting omdat de tabelcijfers uitgaat van een LTV o.b.v. aankoopwaarde. De LTV mag echter worden gebaseerd op de taxatiewaarde na verbouwing. In de praktijk zullen minder dan 20% van de potentiële kopers beperkt worden in hun financieringsmogelijkheden. Daarom zal in het segment tot €350.000, - het vraagdrukkende effect van de LTV-maatregelen beperkt zijn. (zie tabel onder 5.1.3 a)

- In de huizenmarkt boven de €350.000,- is het vraagdrukkende effect groter, aangezien 7% van de potentiële kopers wordt beperkt. Ook hier geldt dat vanwege woningverbetering 7% mogelijk een overschatting is. Daarnaast gaat het hier om de hogere inkomens, veelal 2 keer modaal en hoger. Bij deze groep kan verwacht worden dat zij meer dan de lagere inkomenssegmenten kunnen putten uit alternatieve financieringsbronnen, zoals opgebouwd vermogen. (zie tabel onder 5.1.3 b)
- Wanneer de overgangsmaatregel wordt afgeschaft, valt een verder licht vraagdrukkend effect te verwachten omdat financieringsmogelijkheden verder worden beperkt. Bij het evalueren van de overgangsmaatregel zal de AFM met dergelijke effecten rekening houden. Het ligt voor de hand dat het effect van afschaffing van de overgangsmaatregel kleiner is, naarmate huishoudens meer hebben kunnen anticiperen op afschaffing en de tijd hebben gehad om vermogen op te bouwen of alternatieve financieringsbronnen aan te boren.

Tenslotte merken wij op dat tegenover vraagdrukkende effecten op de woningmarkt een aantal positieve effecten staan. Een aanzienlijk aantal huishoudens zal minder financiële risico's lopen, wat tot hogere economische zekerheid en structureel stabielere bestedingsruimte leidt. Daarnaast worden de kredietrisico's voor de banken verminderd.

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

**[www.afm.nl](http://www.afm.nl)**

De tekst in dit consultatiedocument is met zorg samen gesteld. 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 dit document.

Amsterdam, september 2009

## Bijlage 1: Toelichting bij gebruikte voorbeelden

In deze bijlage rekenen wij de effecten van verschillende maatregelen door voor een individueel huishouden. Wij gaan hierbij uit van een huishouden bestaand uit twee volwassenen, zonder kinderen.

De veronderstellingen en uitgangspunten zijn hieronder samengevat. Het gezin begint met een verzamelinkomen van € 59.000,- bruto per jaar. De hypotheek is gefinancierd tegen 5,25% rente. In een periode van 30 jaar wordt vermogen ter grootte van de volledige hypotheek opgebouwd.

Vanwege werkloosheid van de hoofdkostwinner valt dit huishouden na drie jaar terug op het tweede inkomen van € 27.000,-. Hiermee kunnen de woonlasten niet worden opgebracht. Het huishouden ziet zich genoodzaakt het huis te verkopen, en een huurhuis te betrekken. Omdat het koophuis verkocht is met verlies, heeft het huishouden een restschuld. Verondersteld is dat deze tegen dezelfde rente als de hypotheek wordt gefinancierd en in 10 jaar annuïtair moet worden afgelost.

Onderstaande tabel vat deze uitgangspunten samen. Bij de berekeningen zijn meegenomen de gangbare belastingtarieven en –kortingen, de fiscale behandeling van het eigen huis en de hypotheek. Ook de zorgtoeslag en huurtoeslag zijn verrekend. De uitgavenniveaus zijn gebaseerd op NIBUD-cijfers. Alle cijfers en tarieven hebben betrekking op 2008. De tabellen kunnen afrondingsverschillen bevatten.

<b>Veronderstellingen en uitgangspunten</b>	
<b><i>Inkomenssituatie uitgangssituatie</i></b>	
Gezinsinkomen, bruto per jaar	€ 59.000
Hoofdkomen	€ 32.000
Tweede inkomen	€ 27.000
<b><i>Hypotheek</i></b>	
Rentepercentage	5,25%
Vermogensopbouw, aantal jaren	30
<b><i>Inkomenssituatie na wegvallen hoofdkomen</i></b>	
Gezinsinkomen, bruto per jaar	€ 27.000
Idem, netto per maand (inclusief toeslagen)	€ 1.830
<b><i>Verkoop huis</i></b>	
Aantal jaar na aankoop	3
Prijzdaling	10%
<b><i>Uitgavenpatroon na verkoop huis</i></b>	
Uitgaven minimumbegroting (huur, mnd)	€ 1.540
Uitgaven consumptief-kredietnorm (mnd)	€ 1.800
Uitgaven voorbeeldbegroting (huur, mnd)	€ 1.830
<b><i>Restschuld</i></b>	
Rentepercentage	5,25%
Annuïtaire aflossing, aantal jaren	10

Onderstaande tabel vat de resultaten samen. Deze worden in de hoofdtekst besproken in de tekstboxen. De kolom “basis” bevat de doorrekening van de huidige situatie: een maximale hypotheek conform de GHF, en meefinanciering van de kosten-koper. De kolom “LTV” rekt de situatie door wanneer de LTV 100% bedraagt. De “ruimte” geeft aan hoeveel geld het huishouden per maand overhoudt (+) of tekort komt (-) ten opzichte van respectievelijkde uitgaven conform de NIBUD-minimumbegroting, de uitgaven conform de consumptief-kredietnorm, en de uitgaven conform de NIBUD-voorbeeldbegroting.

In de voorbeelden is de restschuld telkens verminderd met het in de hypotheek opgebouwde vermogen. In werkelijkheid kan de vermogensopbouw hoger, maar ook beduidend lager zijn, bijvoorbeeld vanwege tegenvallende beleggingsopbrengsten, maar ook vanwege afkoopkosten die in rekening worden gebracht wanneer het vermogen vervroegd wordt opgevraagd. Wanneer het uitgekeerde vermogen lager is, valt de restschuld vanzelfsprekend hoger uit.

<b>Voorbeeld 1: Twee volwassenen zonder kinderen, huizenprijsdaling 10%</b>			
		Basis	LTV
<b>Kengetallen</b>			
a	LTV hypotheek	112%	100%
b	Maximale LTI volgens GHF-norm	Ja	Ja
c	Hypotheekbedrag	€ 284.000	€ 284.000
d	Aankoopwaarde huis	€ 254.000	€ 284.000
e	Woonquote (percentage bruto inkomen)	31,9%	31,9%
f	LTI hypotheek	4,8	4,8
<b>Scenario: Wegvallen hoofdinkomen</b>			
g	Verkoopopbrengst huis (= 90% * d)	€ 228.000	€ 256.000
h	Opgebouwd vermogen in hypotheek	€ 13.000	€ 12.000
i	Restschuld bij verkoop (= c - g -h)	€ 43.000	€ 16.000
j	Maandlasten restschuld	€ 460	€ 170
k	Ruimte minimumbegroting, mnd	-€ 170	€ 120
l	Ruimte consumptief-kredietnorm, mnd	-€ 430	-€ 140
m	Ruimte voorbeeldbegroting, mnd	-€ 460	-€ 170

Bovenstaande voorbeelden hebben wij nogmaals doorgerekend, maar dan gegeven een huizenprijsdaling van 20%. De overige uitgangspunten en veronderstellingen zijn gelijk. Onderstaande tabel geeft de resultaten.

**Voorbeeld 2: Twee volwassenen zonder kinderen, huizenprijsdaling 20%**

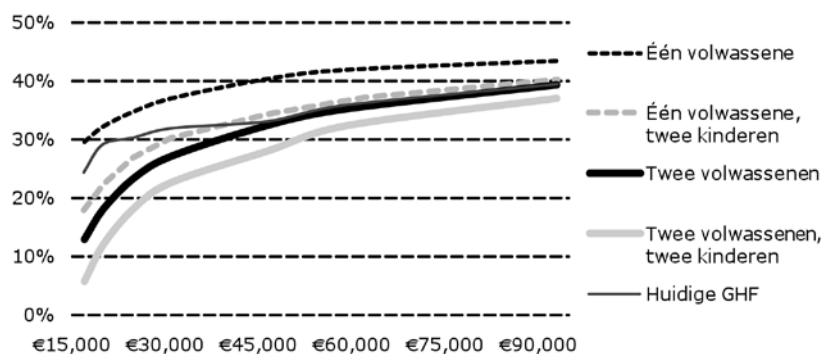
		Basis	LTV
	<b>Kengetallen</b>		
a	LTV hypotheek	112%	100%
b	Maximale LTI volgens GHF-norm	Ja	Ja
c	Hypotheekbedrag	€ 284.000	€ 284.000
d	Aankoopwaarde huis	€ 254.000	€ 284.000
e	Woonquote (percentage bruto inkomen)	31,9%	31,9%
f	LTI hypotheek	4,8	4,8
	<b>Scenario: Wegvallen hoofdkomen</b>		
g	Verkoopopbrengst huis (= 80% * d)	€ 203.000	€ 227.000
h	Opgebouwd vermogen in hypotheek	€ 13.000	€ 13.000
i	Restschuld bij verkoop (= c - g - h)	€ 68.000	€ 44.000
j	Maandlasten restschuld	€ 730	€ 470
k	Ruimte minimumbegroting, mnd	-€ 440	-€ 180
l	Ruimte consumptief-kredietnorm, mnd	-€ 700	-€ 440
m	Ruimte voorbeeldbegroting, mnd	-€ 730	-€ 470

## Bijlage 2: Differentiatie woonquotes naar huishoudtype

Idealiter is de buffer die de GHF biedt om eventuele inkomensdalingen en rentestijgingen op te vangen, voor ieder huishouden even groot. Dat is op dit moment niet zo. Voor huishoudens met lage inkomens en voor huishoudens met kinderen biedt de GHF verhoudingsgewijs minder ruimte. Kleine huishoudens met een hoog inkomen kunnen onder de huidige GHF-norm een veel grotere rentestijging of inkomensdaling opvangen dan grote huishoudens met een laag inkomen. De risico's die grote huishoudens met lage inkomens lopen, zijn daardoor relatief groot.

Onderstaande grafiek laat zien welke bruto woonquotes alle typen huishoudens in staat zou stellen om dezelfde rentestijging op te vangen. Als ijkpunt is genomen een tweeverdienerhuishouden zonder kinderen met een huishoudinkomen van anderhalf modaal. Dit huishouden kan met een hypotheek conform de GHF-code een renteschok opvangen van maximaal  $3\frac{3}{4}$  procentpunt. Daarna zit dit huishouden op de minimumbegroting, wat wil zeggen dat voor alle overige uitgaven nog slechts het bedrag beschikbaar is wat het NIBUD als minimum beschouwt. Voor berekening van de woonquotes is rekening gehouden met belastingen en toeslagen.

*Figuur: Woonquotes die huishoudens in gelijke mate tegen rentestijging beschermen*



*Verticale as: Bruto hypotheeklasten per jaar als percentage van bruto jaarinkomen.*

Ter vergelijking bevat de grafiek ook de huidige GHF-quote (deze valt voor inkomens boven de € 45.000,- vrijwel samen met de voorgestelde woonquote voor twee volwassenen). De grafiek laat zien dat aanpassing van de norm voor huishoudens met kinderen een verlaging van de maximaal toegestane woonquote zou betekenen. Ook voor lagere inkomens wordt de leenruimte beperkt. De maximaal toegestane woonlasten voor eenpersoonshuishoudens zouden juist toenemen.



## Bijlage 3: Berekeningsmethode uitruil LTI/LTV

In onderstaand schema geven wij een voorbeeld van een acceptabele en onacceptabele uitruil van LTI/LTV. Vervolgens geven wij ook aan wat wij in dit geval beschouwen als een acceptabele en niet acceptabele wijze van uitruil LTI/LTV.

	Uitgangssituatie (LTI-GHF)	Acceptabele uitruil	Onacceptabele uitruil
Gezamenlijk inkomen	€ 59.000,-	€ 59.000,-	€ 59.000,-
Rente	5.25%	5.25%	5.25%
LTI	4.8	3.0	4.5
LTV	100%	108%	108%
Hypotheek	€ 284.000,-	€ 177.000,-	€ 266.000,-
Huiswaarde	€ 284.000,-	€ 164.000,-	€ 246.000,-
Restschuld	€ 16.000,-	€ 22.000,-	€ 32.000,-
Resterend inkomen	€ 32.000,-	€ 32.000,-	€ 32.000,-
Maandlasten rest- schuld	€ 170,-	€ 230,-	€ 350,-
Ruimte boven min. begroting	€ 120,-	€ 60,-	-€ 60,-
Uitgaven nodig voor minimumbegroting	€ 1540,-	€ 1540,-	€ 1540,-

Dit voorbeeld is berekend conform onderstaande uitgangspunten:

1. Voor het berekenen van de uitruil tussen LTI en LTV is de mogelijke restschuld uitgangspunt voor de berekening.
2. Vastgesteld moet worden hoe groot de inkomensterugval is: in het boven uitgewerkte voorbeeld zijn wij (conform de eerdere voorbeelden, zie bijlage 1) ervan uitgegaan dat het tweede inkomen van € 27.000,- wegvalt. Daarmee resteert het inkomen van € 32.000,-.
3. De lasten behorend bij de mogelijke restschuld moeten een bestedingsruimte overlaten die het mogelijk maakt dat de consument zijn primaire levensbehoeften kan betalen.

Ad 1: De lasten van de restschuld worden berekend door:

- Uit te gaan van een restschuld bij verkoop na 3 jaar en 10% huizenprijsdaling.
- Onder aftrek van opgebouwd vermogen conform annuïtaire hypotheek.
- En maandlasten bij herfinanciering te berekenen met op het dat moment geldende rentetarief voor een hypothecair krediet met een rentevastperiode van 10 jaar en een annuïtaire aflossing in 10 jaar.

Ad 3:

- De bestedingsruimte die minimaal noodzakelijk is om te voorzien in de primaire levensbehoefte wordt gesteld op minimaal €50,- boven de uitgaven van de minimumbegroting, behorend bij het type huishouden, ervan uitgaande dat na verkoop een huurhuis betrokken wordt. In de minimumbegroting zijn namelijk uitgaven opgenomen voor huur, verrekend met de relevante huurtoeslag.

Op deze wijze is het voor individuele gevallen mogelijk om achteraf te bepalen wat een acceptabele uitruil tussen LTV en LTI is. Een generieke rekenregel om vooraf een acceptabele uitruil te berekenen, hebben wij niet voorhanden.

## Bijlage 4: Overgangsregeling

Onder de overgangsregeling wordt het verplicht om binnen 5 à 7 jaar de hypotheek af te lossen tot 100% van de huiswaarde. De maximale financiering bij aanvang is een LTV van 112%. Dit betekent dat in 5 à 7 jaar maximaal 12% van de waarde van de hypotheek afgelost dient te worden. Om de financiële implicaties hiervan in beeld te brengen, zijn de lasten bij aflossing binnen 5 jaar doorgerekend voor enkele type huishoudens. Onderstaande tabel splitst de maandelijkse woonlasten als volgt uit:

- Rentelasten in regel 'f'. Dit zijn de maandelijkse bruto rentelasten, uitgaande van de hoogste door de GHF toegestane hypotheek bij 5,25% rekenrente. De hypotheekrenteaf trek wordt verrekend via het netto inkomen;
- Aflossing GHF in regel 'g'. Dit zijn de maandelijkse aflossingslasten van een annuïtaire of typische (bank)spaarhypotheek;
- Aflossing tot 100% LTV in regel 'h'. Dit zijn de maximale extra maandelijkse aflossingslasten die nodig zijn om in 5 jaar de hypotheek tot 100% LTV terug te brengen.

De meeste huishoudens bevinden zich in het inkomens- en hypotheekgebied van deze voorbeelden. Dat betekent dat de extra maandlasten t.o.v. de GHF-woonquote tussen de € 100,- en € 200,- per maand liggen. Alle huishoudens houden een aanzienlijke buffer over t.o.v. de minimumbegroting (regel 'j'). Alleen het huishouden met een inkomen van € 31.000,- houdt slechts een kleine buffer over.

Effect aflossen tot 100% LTV in 5 jaar					
a	Huishoudsamenstelling	2v, ok	2v, ok	2v, 2k	2v, 2k
b	Verdienmodel	kost-winner	kost-winner	tweeverdieners	tweeverdieners
c	Gezinsinkomen (bruto, jr)	€ 31.000	€ 47.000	€ 47.000	€ 62.000
d	Max. hypotheek conform GHF	€ 150.000	€ 230.000	€ 220.000	€ 300.000
e	Netto inkomen (mnd)	€ 2.200	€ 3.100	€ 3.600	€ 4.500
f	Rentelasten (bruto, mnd)	€ 650	€ 1.010	€ 970	€ 1.310
g	Aflossing GHF (mnd)	€ 180	€ 270	€ 270	€ 350
h	Aflossing tot 100% LTV (mnd)	€ 100	€ 160	€ 160	€ 210
i	Uitgaven minimumbegroting (mnd)	€ 1.300	€ 1.400	€ 1.700	€ 1.800
j	Ruimte minimumbegroting (mnd; e-f-g-h-i)	€ 40	€ 270	€ 460	€ 820

*Cijfers afgerond op tien- en honderdtallen.*

## Bijlage 5: Toelichting harmonisatie hypothecair en consumptief krediet voorstellen 5.2a en 5.2c

---

Deze bijlage geeft achtereenvolgens een verduidelijking van:

1. de norm voor consumptief krediet;
2. voorstel 5.2.a: annuïtaire woonlast versus werkelijke woonlast;
3. voorstel 5.2.c: de volgorde van afsluiten maakt uit voor de hoogte van het te verkrijgen krediet.

### 1. De norm voor consumptief krediet

Artikel 4:34 Wft kent een open norm. De kredietaanbieder mag geen krediet aangaan indien dit, met het oog op overkreditering van de consument, onverantwoord is. Dit is in de norm voor consumptief krediet (NVB/VFN) vertaald naar wat er na het verstrekken van het krediet minimaal moet overblijven voor levensonderhoud. Dit bestaat uit een basisnorm en een inkomensafhankelijke component.

#### Basisnorm

De basisnormen bestaat uit:

1. door het NIBUD vastgestelde noodzakelijke bedragen voor levensonderhoud (gebaseerd op de minimumvoorbeeldbegroting die het NIBUD opstelt);
2. een opslag van 10%;
3. een bedrag van € 100.

De basisnorm is het bedrag dat bij het minimuminkomen minimaal moet overblijven om van te leven. Hierbij wordt uitgegaan van de werkelijke woonlasten. De basisnorm hangt af van de gezinssamenstelling. Een alleenstaande heeft immers minder nodig om van te leven dan een gezin met kinderen. De norm van de VFN/NVB onderscheidt daarom vier categorieën:

1. alleenstaand;
2. alleenstaanden met kinderen;
3. gehuwd/samenwonend;
4. gehuwd/samenwonend met kinderen.

#### Inkomensafhankelijke norm

De inkomensafhankelijke component is gesteld op 15%. Dit betekent dat bij een stijging van het inkomen 15% van iedere meer verdiende euro bij de basisnorm wordt opgeteld. Bij een hoger inkomen zullen immers de vaste lasten over het algemeen toenemen. De inkomensafhankelijke component is afgetopt bij een maandelijks inkomen van € 3.000,- netto.

## 2%-regeling

Naast bovenstaande basisnorm en inkomensafhankelijke component dient de aanbieder van consumptief krediet uit te gaan van een afloscapaciteit. Ook als op de lening niet wordt afgelost, moet er voldoende financiële ruimte zijn om de lening in een bepaalde tijd kunnen aflossen. De kredietaanbieder dient uit te gaan van een maandelijkse betaling door de cliënt van ten minste 2% van de kredietlimiet (hoogte van de lening).

### 2. Voorstel 5.2.a: Annuïtaire woonlast versus werkelijke woonlast

De uitgangspunten waarop de GHF-norm en de VFN/NVB-norm zijn gebaseerd, verschillen op een aantal punten. Zo rekenen de normen op verschillende wijze uit wat de woonlasten zijn die behoren bij een hypothecair krediet. De GHF-norm berekent de woonlasten op basis van de annuïtaire lasten behorend bij een bepaald krediet, ongeacht de werkelijke woonlasten. Hiermee wordt een buffer gecreëerd voor mogelijke financiële risico's.

De VFN/NVB-norm daarentegen gaat uit van de werkelijke woonlasten voor het berekenen van de leencapaciteit voor een consumptief krediet. Deze woonlasten zijn veelal lager dan de annuïtaire. Meestal is de gekozen hypotheekvorm namelijk een combinatie van een vermogensopbouwproduct en een aflossingsvrije component. De woonlasten van een dergelijke combinatie zijn lager dan de woonlasten van een annuïtaire hypotheek met dezelfde hoogte en looptijd.

Doordat de VFN/NVB-norm rekent met de werkelijke woonlast, ontstaat de ongewenste situatie dat de financiële ruimte die bij de hypothecaire kredietverstrekking als buffer voor mogelijke risico's wordt ingerekend, kan worden gebruikt als leencapaciteit voor consumptief krediet.

Hieronder illustreren wij voor een tweepersoonshuishouden met een modaal inkomen hoe het verschil in toetsing op basis van annuïtaire of werkelijke woonlast uitwerkt op de leencapaciteit voor consumptief krediet.

Uitgangspunt: 2 volwassenen

Inkomen 1: € 20.000,-

Inkomen 2: 11.500,- (totaal modaal)

Zij sluiten een hypothecaire lening onder de volgende condities: Rente lening (10 jaar) 5.2% nominaal, rentevastperiode 10 jaar. Op basis hiervan sluiten de consumenten een maximale hypothecaire financiering van € 144.900,- conform de GHF-norm.

De annuïtaire woonlast behorend bij dit krediet is € 795,-. De werkelijke woonlast bedraagt € 728,-.

De netto maandinkomens bedragen respectievelijk € 1.270,- en € 785,-. De werkelijke bruto woonlasten per maand bedragen € 728,- (opgebouwd uit rentelasten van € 628,- en een spaarpremie van € 100,-). Rekening houdend met een fiscale aftrek van € 200,- bedraagt de netto woonlast per maand € 528,-.

*Hoeveel is er consumptief te financieren na sluiten van maximale hypotheek, o.b.v. werkelijke woonlast?*

Netto inkomen totaal: € 785,- + € 1.270,- = € 2.055,-

Leennorm<sup>25</sup>: € 1.136,-

Deze berekening van de leennorm is conform VFN/NVB: € 1010, categorie voor 2 volwassenen, + 15% van € 2.055,- -/- € 1010,- -/- 203,-) = € 1.010,- + € 126,30 = € 1.136,- (afgerond)

Beschikbare ruimte: € 2055,- -/- € 1.136,- -/- € 528,- = € 391,-

Maximaal consumptief krediet = € 391,-/2% = € 19.550,- = € 19.550,-

*Hoeveel is er consumptief te financieren na sluiten van maximale hypotheek, o.b.v. annuïtaire woonlast?*

Netto inkomen totaal: € 785,- + € 1.270,- = € 2.055,-

Leennorm: € 1.136,- (cf GHF VFN/NVB)

Netto woonlast bij 30 jarige annuïtair hypothecairkrediet: € 795,- -/- € 200,- = € 595,- Beschikbare ruimte: € 2.055,- -/- € 1.136,- -/- € 595,- = € 324,-

Maximaal consumptief krediet = € 324,-/2% = € 16.200,-

Door het verschil tussen de annuïtaire woonlast en de werkelijke woonlast krijgen de consumenten dus een extra consumptieve kredietruimte van € 19.550,- – € 16.200,- = € 3.300,-. Op basis van de VFN/NVB-norm kan er dus meer consumptief krediet verstrekt worden dan gezien de risico's die de consumenten lopen met hun hypothecaire geldlening, verantwoord zou zijn.

Ons voorstel brengt met zich mee dat bij de verstrekking van het consumptief krediet de kredietverstrekker de annuïtaire woonlast zal moeten berekenen, wanneer de consument woonlasten heeft, die voortvloeien uit een hypothecaire lening. Vervolgens zal de kredietverstrekker de bruto annuïtaire woonlast, die hij heeft berekend, kunnen omzetten in een netto annuïtaire woonlast.

Om de annuïtaire woonlast te kunnen berekenen heeft de kredietverstrekker de volgende gegevens nodig:

---

<sup>25</sup> De leennorm is de basisnorm +15% inkomensafhankelijke norm (zie uitleg norm consumptief krediet).

Soort hypotheek	Benodigde gegevens	Hoe vast te stellen
spaarhypotheek	restschuld lening + rentepercentage*	jaaropgaaf
levenhypotheek	restschuld lening + rentepercentage*	jaaropgaaf
beleggingshypotheek	restschuld lening + rentepercentage*	jaaropgaaf
aflossingsvrije hypotheek	restschuld lening + rentepercentage*	jaaropgaaf
annuïtaire hypotheek	bruto maandlast	bankafschrift
lineaire hypotheek	bruto maandlast	bankafschrift

\* Bij een variabele rente dient gerekend te worden met de normrente van de GHF

De AFM is van mening dat het voor aanbieders van consumptief krediet goed mogelijk is, de annuïtaire woonlast van een hypothecaire geldlening te berekenen.

### 3. Voorstel 5.2.c: De volgorde van afsluiten

Met de huidige berekeningssystematiek kan het voor de hoogte van het krediet uitmaken in welke volgorde de consument een consumptief krediet en een hypothecair krediet sluit. Onderstaand voorbeeld illustreert dit. Het betreft hier dezelfde consumenten als in het hierboven beschreven voorbeeld van de annuïtaire woonlast versus de werkelijke woonlast.

*Situatie 1:* Zij sluiten een annuïtaire hypotheek. Vervolgens vragen zij wat zij nog maximaal consumptief kunnen lenen.

1e hypothecaire lening (max. conform GHF): € 144.900,-

Daarna kunnen zij nog consumptief lenen:

2e consumptief krediet (max. conform VFN/NVB): € 16.200,-

*Situatie 2:* Zij hebben een consumptief krediet. Vervolgens vragen zij wat zij nog maximaal hypothecair kunnen lenen.

We gaan ervan uit dat de consumenten een huur hebben die gelijk is aan de annuïtaire woonlast van een hypotheek van € 144.900,-.

Zij sluiten een consumptief krediet.

1e consumptief krediet (max. conform VFN/NVB): € 16.200,-

Daarna kunnen zij nog maximaal hypothecair lenen:

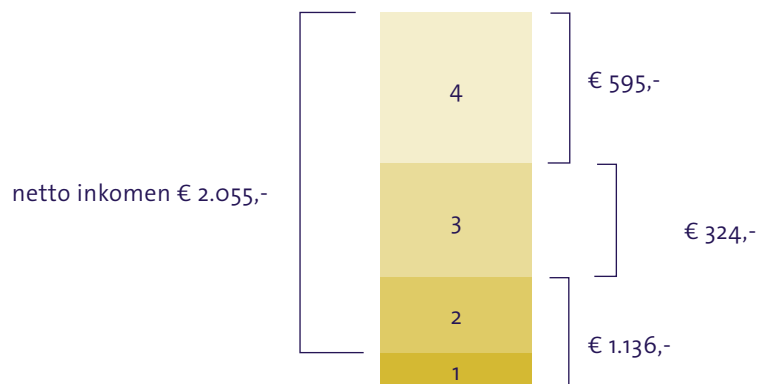
2e hypothecaire lening (max. conform GHF): € 85.775,-

De maximale hoogte van het hypothecaire krediet is berekend conform de voorschriften van het NHG inzake lasten van een consumptief krediet.

Voor het berekenen van de hypothecaire kredietruimte wanneer er reeds consumptief krediet is gesloten, geeft de GHF geen voorschriften of richtlijnen. De NHG heeft wel bepaald hoe met de lasten van een consumptief krediet moet worden omgegaan. Bij een hypothecair krediet met NHG zal de borgstelling alleen van toepassing zijn wanneer de kredietverstrekker zich gehouden heeft aan de voorschriften van de NHG. Wij hebben voor bovenstaand voorbeeld dan ook de berekeningswijze van de NHG gehanteerd. Deze berekeningswijze houdt in dat de NHG ervan uitgaat dat naast het maximaal te verlenen hypothecaire krediet op basis van het inkomen er geen consumptief krediet meer verleend kan worden. De NHG gaat er blijkbaar vanuit dat het resterende deel van het inkomen na aftrek van de annuïtaire hypotheeklast noodzakelijk is om van te leven. De lasten van het consumptieve krediet gaan bij de berekening conform de NHG-systematiek dan ook volledig ten koste van de hypothecaire leencapaciteit.

De AFM is van mening dat een consument naast een hypothecair krediet nog kan beschikken over een consumptieve leencapaciteit. Wanneer er nog een deel van het inkomen overblijft na aftrek van de annuïtaire hypotheeklast en het bedrag dat nodig is om van te leven conform de VFN/NVB norm, is de consument vrij in het aanwenden van deze resterende financiële ruimte. Hij kan dit 'vrij besteedbare' deel van het inkomen ook besteden aan de lasten en aflossing van een consumptief krediet.

Voor de situatie van het voorbeeldgezin, zoals dat beschreven is bij voorstel a, kunnen wij dit schematisch als volgt weergeven:





1. benodigd voor de uitgaven van de minimumvoorbeeldbegroting Nibud;
2.  $10\% + (\text{€ } 100,-) + (\text{deel inkomensafhankelijke opslag van } 15\% \text{ conform VFN/NVB norm});$
3. resterende consumptief kredietruimte;
4. maximale hypothecaire lening conform GHF-norm.

Voorstel berekeningswijze hypothecaire kredietruimte wanneer consument al beschikt over een consumptief krediet:

1. Bereken gegeven het inkomen en het rentepercentage de maximale hypothecaire kredietruimte en de daarbij behorende maximale bruto maandlast conform het toetskader AFM

Vb. gezin:	
Inkomen:	€ 20.000,- en € 11.500,-
rentepercentage:	5,2% nominaal
Max. hypothecaire kredietruimte:	€ 144.900,-
Maandlast:	€ 795,- (1)

2. Bereken vervolgens de consumptieve leencapaciteit, d.w.z. de maandlast o.b.v. de 2% norm, op basis van de VFN/NVB systematiek, waarbij dan wel gerekend wordt met de annuïtaire woonlasten van het maximale hypothecaire krediet, zoals berekend bij 1;

Netto inkomen totaal:	€ 785,- + € 1270,- = € 2055,-
Leennorm:	€ 1.136 (cf GHF VFN/NVB)
Netto woonlast bij 30 jarige annuïtair hypothecairekrediet:	$795 \text{ -/ - } 200 = \text{€ } 595$
Beschikbare ruimte:	$2055 \text{ -/ - } 1.136 \text{ -/ - } 595 = \text{€ } 324,-$
Maximaal consumptieve maandlast =	€ 324,- (2)

3. Is de hoogte van de huidige maandlast van het consumptieve krediet o.b.v. de 2% norm minder dan of gelijk aan de maximaal toegestane consumptieve nettomaandlast zoals berekend bij 2, dan kan het maximale hypothecaire krediet verleend worden;

Stel dat het gezin een consumptief krediet heeft van € 20.000,-  
 Maandlast huidige consumptief krediet o.b.v 2% = € 400,-  
 Maandlast maximaal toegestaan (zie 2) = € 324,-

4. Is de hoogte van de huidige maandlast van het consumptieve krediet hoger dan de maximaal toegestane consumptieve maandlast, zoals berekend bij 2, dan zijn nog de volgende berekeningsstappen noodzakelijk:

a. Bereken het verschil tussen de hoogte van de huidige consumptieve maandlast en de hoogte van de maximaal toegestane consumptieve maandlast

Vershil tussen huidige maandlast en maximaal toegestane maandlast: € 76,-

b. Bruteer dit verschil

$133.5/100 \times € 76,- = € 101,50$  (gerekend met belastingpercentage van 33,5%)

c. Trek het gebruteerde verschil af van de maximaal toegestane hypothecaire maandlast, zoals berekend bij 1

$€ 795,- - € 101,50 = € 693,50$

d. Bereken de hoogte van de annuïtaire lening behorend bij de maandlast zoals berekend bij c en het rentepercentage van 1

Bij een rentepercentage van 5,2% en een looptijd van 30 jaar is gegeven een bruto maandlast van € 693,50 een maximale annuïtair hypothecair krediet mogelijk van € 126.295,- (conform tabellen NVB).

Uit onderzoek van de AFM blijkt overigens dat financieel dienstverleners bij het berekenen van de leencapaciteit van de hypotheek zeer verschillend omgaan met de financiële verplichtingen die een consument reeds heeft voor consumptief krediet wanneer het geen NHG-hypotheek betreft. Zo zijn er aanbieders die het totale bedrag van het consumptief krediet aftrekken van het bedrag dat de consument maximaal als hypothecair krediet verstrekt kan krijgen. In bovengenoemd voorbeeld zou dat betekenen dat de consumenten niet € 144.900,-, maar € 128.900,- hypothecair zouden kunnen lenen. Wat echter voorkomt, is dat er toch € 144.900,- wordt verstrekt, namelijk € 128.900,- voor aankoop van het huis en € 16.220,- voor herfinanciering van het consumptieve krediet.

De GFH-norm houdt rekening met de fiscale aftrekbaarheid bij het bepalen van de leencapaciteit. Aangezien het consumptief krediet niet fiscaal aftrekbaar is, zou het in dit geval niet juist zijn dat wel als zodanig mee te rekenen. Wanneer consumptief krediet verstrekt wordt op basis van hypothecaire zekerheid zou niet gerekend mogen worden met de GFH-norm, tenzij deze is aangepast op het niet fiscaal aftrekbaar zijn van het krediet.