

fidiN

federatie financiële intermediaire
dienstverlening in Nederland



Organisatie van Financiële Dienstverleners

AFM
Postbus 11723
1001 GS AMSTERDAM

Datum : 23 oktober 2009 Contactpersoon : Mw. mr. J.C. Rosenbrand
Onderwerp : Consultatie toetskader hypothecaire kredietverlening Doorkiesnummer : 033 – 464 34 75
Ons kenmerk : 2009.2310.02.CR/sl E-mail : c.rosenbrand@nva.nl

Geachte AFM,

Federatie FIDIN (het samenwerkingsverband van NBVA en NVA) en de OvFD, reageren via deze brief op de consultatie toetskader hypothecaire kredietverlening. Eerst geven wij onze algemene reactie, daarna ons meer technische commentaar.

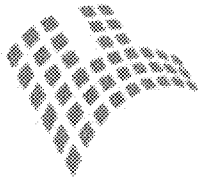
Algemeen

FIDIN en de OvFD zien het toetskader hypothecair krediet van de AFM als een handvat voor haar achterbannen om hun rol als adviseur van de klant verder invulling te geven. FIDIN en de OvFD zijn het dan ook eens met de denklijn van de AFM dat voorkomen moet worden dat consumenten door het aangaan van (hypothecaire) kredieten mogelijk in de financiële problemen kunnen komen. Daartoe hebben de intermediaire brancheorganisaties al eerder werk gemaakt van de vertaling van het AFM rapport kwaliteit hypotheekadvisering naar haar leden. FIDIN en de OvFD zien het als een primaire verantwoordelijkheid voor het intermediair om de consument te voorzien van deskundig, objectief en verantwoord advies.

FIDIN en de OvFD vinden het echter zeer onverstandig van de AFM om het nu voorliggende toetskader als norm aan de markt op te leggen. In de overtuiging dat er altijd uitzonderingen zullen bestaan die niet goed binnen welk kader van regels dan ook vallen, vinden FIDIN en de OvFD dat de afweging over wat verantwoord is bij uitstek op het terrein van het intermediair liggen. FIDIN en de OvFD zijn dan ook tegen nadere regelgeving op dit gebied, omdat dit groepen consumenten onnodig zal afsnijden van kredietmogelijkheden, en dus van hun woonwensen. Daarnaast draagt de uitwerking van de AFM niet bij aan stimulering van de woningmarkt, hetgeen juist nu zo hard nodig is. En wij zijn daarom, maar ook vanwege het argument van taakopvatting, volstrekt tegen het feit dat juist de AFM zich hierin als pseudowetgever opwerpt, waarbij dit weer leidt tot extra administratieve lasten.

FIDIN en de OvFD vinden dat de AFM de markt teveel reguleert in deze leidraad, waardoor praktisch tot op de euro precies wordt vastgesteld wat een consument aan restschuld mag hebben. De consument lijkt geen enkele keuze of verantwoordelijkheid te hebben. Ook niet als hij zaken via zijn klantprofiel vastlegt en bewust kiest voor de risico's. Ook voor wat betreft de NHG slaat de AFM wel erg ver door. De consument mag best beschermd worden, maar vraag is of de AFM zich nu niet te ver laat leiden door de huidige daling van de woningprijzen. Zeker gezien het feit dat de AFM uitgaat van allerlei omstandigheden die zich in Nederland amper voordoen.

Wij betreuren het daarnaast dat de AFM met dit toetskader feitelijk opnieuw pseudo-wetgeving creëert en opnieuw bepleiten wij een waarborg voor de open norm.



fidiN

federatie financiële intermediaire
dienstverlening in Nederland



Organisatie van Financiële Dienstverleners

Wij zijn wel tevreden dat de AFM heeft ingezien dat een financiering tot meer dan 100% mogelijk moet zijn. Echter, wij vinden het jammer dat deze maatregel, die toch door veel waarborgen omkleed is (aflossing binnen 5 tot 7 jaar), maar tijdelijk is. Wij vragen ons wel af of het de taak van de AFM is om de consument in deze mate te beschermen én een extra woonlast op te dringen, terwijl de consument daar wellicht zelf een keuze in zou moeten hebben.

Wij zijn voorstander van een blijvende maatregel, ook om te voorkomen dat iedereen zijn bedrijfsprocessen over twee jaar weer moet wijzigen, maar wij hebben er wel alle vertrouwen in dat wij als branche over 2 jaar kunnen bewijzen dat deze maatregel werkt en dan ook kan worden voortgezet.

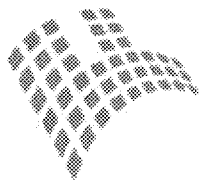
FIDIN en de OvFD maken zich zorgen over de consequenties van dit toetskader voor de administratieve lasten, doordat het intermediair (en aanbieders en softwarebedrijven, waarbij de kosten voor een deel ook weer doorberekend zullen worden in de kosten voor de software voor het intermediair) hun bedrijfsprocessen weer moeten aanpassen. Het ene proces is nog niet aangepast (transparantie, dienstverleningsdocument, inducement) of het volgende loopt al weer. FIDIN en de OvFD pleiten dan ook voor een objectieve toetsing, mogelijk door Actal, van de extra administratieve belasting die de voorstellen van de AFM met zich mee brengen.

Met vriendelijke groet,

mr. A.R. Groenemeijer, voorzitter FIDIN

mr. N.A. Mourits, bestuurder FIDIN

K.M. Pauw, voorzitter OvFD



fidiN
federatie financiële intermediaire
dienstverlening in Nederland



Bijlage

In de bijlage hebben FIDIN en de OvFD de meer technische reacties op het consultatiedocument gebundeld.

Explainmogelijkheid wordt te ruim toegepast

De AFM stelt voor om de explainmogelijkheid te beperken. De aanleiding hiervoor is de conclusie in hoofdstuk 4 van het consultatiedocument onder paragraaf 4.3, dat de uitzonderingsmogelijkheid van de GHF (Gedragscode Hypothecaire Financieringen) te ruim wordt toegepast. De AFM baseert deze conclusie op de onderzoeken in 2007 bij bemiddelaars en in 2008 bij aanbieders. FIDIN en OvFD merken op, dat na deze onderzoeken de explaincriteria door zowel aanbieders als bemiddelaars verscherpt zijn tot een beperkt aantal duidelijk omschreven categorieën. Dit herziene explainbeleid heeft geleid tot een reële daling van het aantal hypotheekaanvragen op basis van explain. Een nadere verscherping van de explaincriteria, zoals voorgesteld door de AFM, is ten onrechte niet gebaseerd op de door de branche genomen maatregelen. Daarom bepleiten FIDIN en de OvFD voor een handhaving van de huidige explaincriteria met de door de branche aangescherpte onderbouwingseisen.

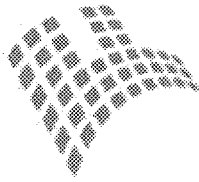
De beperking van de explaincriteria, zoals door de AFM wordt voorgesteld, doet ook geen recht aan het feit, dat hypotheekadvies maatwerk is. Het strak kaderen en beperken van de explaincriteria leidt tot adviesprotocollering, waardoor deze explainvoorstellen feitelijk worden vertaald in comply.

De AFM stelt voor om de explainmogelijkheid te beperken tot de volgende situaties:

- a) Voor werknemers: een door de werkgever onvoorwaardelijk, zwart op wit toegezegde inkomensstijging in de nabije toekomst, uiterlijk binnen 6 maanden, mag worden meegenomen bij de berekening van het toetsinkomen.

Opmerking FIDIN en OvFD: een termijn van 6 maanden is niet reëel. Op dit moment hanteren aanbieders en bemiddelaars door zelfregulering een termijn van 2 tot 3 jaar. Deze termijn zit op een lijn met de opmerking van de AFM in het consultatiedocument op pagina 8 onderaan, dat een betalingsrisico niet per definitie een betalingsprobleem veroorzaakt. Zoals de AFM beschrijft kan “op uitgaven aan bijvoorbeeld vrije tijd, vakantie en uitgaan, kleding, veelal – tenminste tijdelijk- worden bezuinigd.”

- b) 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.
- c) Voor oversluiters: bij oversluiten van een hypotheek na afloop van een rentevastperiode, 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.



fidiN

federatie financiële intermediaire
dienstverlening in Nederland



Organisatie van Financiële Dienstverleners

FIDIN en de OvFD kunnen zich vinden in punten b) en c), want dit houdt de consument mobiel wanneer hij naar een nieuwe hypotheekverstrekker wil. Tenslotte is voor de bestaande hypotheek nog niet met deze nieuwe norm gewerkt.

- d) Vermogen: Spaargeld kan worden aangewend om de hypotheeksom te verhogen, mits het in onderpand wordt gegeven bij de hypotheecaire lening. Hierbij mag de LTV-ratio maximaal 100% zijn.

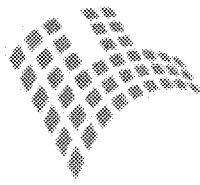
Opmerking FIDIN en de OvFD: De AFM stelt dat alleen deze situaties een explain-mogelijkheid opleveren. Voor situaties die hier niet onder vallen wordt wel een overgangsregeling gecreëerd (zie later), maar dat betekent dat de consument datgene dat overgekrediteerd wordt in 5 tot 7 jaar moet aflossen. Naar onze mening zou dit een open norm moeten blijven, wellicht zijn er nog andere situaties die een overkreditering legitimeren zoals iemand die borg gaat staan bv. voor het meerdere.

Het feit dat spaargeld kan worden gebruikt om de hypotheeksom te verhogen onder voorwaarde dat het in onderpand moet worden gegeven lijkt heel redelijk. Echter, FIDIN en de OvFD vinden dat de AFM hier doorslaat. Het spaargeld moet in onderpand gegeven worden. Aan de ene kant zegt het enkele feit, dat iemand spaargeld heeft dat vrij opvraagbaar is, niets. Het kan dan de dag na een hypotheekaanvraag wel gebruikt worden om een nieuwe auto te kopen. Aan de andere kant kan de consument zijn spaargeld dan wellicht net zo goed direct gebruiken om de hypotheeksom te verlagen. Want waarom zou je het dan nog houden, het is vanwege de pandgeving toch niet vrij opneembaar.

De AFM is hier te bevoogdend. Ook hierin heeft de consument dus geen keuze én geen eigen verantwoordelijkheid. Waarom kan een consument niet aangeven via zijn klantprofiel dat hij spaargeld heeft, maar het niet wil gebruiken voor een verlaging van de hypotheeksom en ook niet in onderpand wil geven. Zeker indien de omvang van het spaargeld in de jaren nadien toeneemt. Door de verpanding wordt dan meer geëist dan nodig is om een LTV-ratio van 100% te realiseren. Het excedent is door de algehele verpanding niet opvraagbaar en kan bijvoorbeeld bij andere betalingsproblemen niet worden gebruikt. Hij moet vervolgens wel aantoonbaar worden gewaarschuwd voor mogelijke problemen en risico's, maar als hij zijn klantprofiel dan ondertekent dan zou dat toch voldoende moeten zijn. Desnoods dient het spaargeld te worden aangetoond door middel van een kopie van het saldo bij de bank, dan wel de aangifte Inkomstenbelasting van het box 3 vermogen. In dat geval kan ook andere vermogensactiva worden ingezet, zoals hierna is uiteengezet.

Daarnaast hebben FIDIN en de OvFD de volgende opmerkingen:

- Vraag is of er geen uitzondering moet worden gemaakt voor geld dat langer (aantal jaren) vaststaat.
- Wij nemen aan dat bestaande levenpolis die al een bepaalde afkoopwaarde hebben bereikt (bij beleggingspolissen slechts voor een percentage dat passend is gezien de beleggingsrisico's. Dus bij belegging in een obligatiefonds kan dit dus voor een hoger percentage dan bij belegging in een aandelenfonds.) ook hiervoor kunnen worden gebruikt? Zeker bij KEW's en BEW's.
- Indien waarde woning stijgt en LTV-ratio dus daalt, nemen wij aan dat het spaargeld niet langer verpand hoeft te zijn.



fidin
federatie financiële intermediaire
dienstverlening in Nederland



Organisatie van Financiële Dienstverleners

Te weinig afdekking risico op restschuld

Naast de LTI-ratio (loan-to-income) is volgens de AFM ook een LTV-ratio (loan to value) nodig om de risico's van restschuldbroekmatiek te beperken.

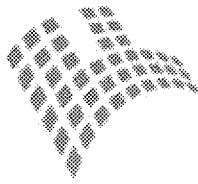
De problematiek van het restschuldrisico wordt door de AFM verklaard onder andere door de huidige daling van de woningprijzen. De Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) stelt in haar recente rapport over de woningmarkt dat de gemiddelde huizenprijs in het tweede kwartaal van 2009 met 1,4 procent is gestegen ten opzichte van het eerste kwartaal. Daarnaast geeft de vereniging aan dat de gemiddelde prijs van een woning in verhouding met een jaar geleden 5,6 procent lager ligt. Met name manifesteert zich volgens de AFM het restschuldrisico bij lage inkomens en huishoudens met twee kinderen. FIDIN en OvFD merken hierbij op, dat het percentage van 5,6% (weliswaar niet expliciet in het consultatiedocument tot uitdrukking gebracht) een gemiddelde is. De daling van de woningprijzen is met name bij de duurdere huizen het geval en niet bij de woningen in het goedkopere segment van de woningmarkt, dus veelal bij de lage inkomens.

Een andere aanleiding om het restschuldrisico onder de aandacht te brengen door de AFM is het gegeven dat 47% van alle uitstaande hypothecaire schulden aflossingsvrij is. Dit betekent niet dat voor deze hypothecaire schulden geen vermogensopbouw plaatsvindt. Ter bepaling van dit percentage is alleen uitgegaan van verpand vermogensopbouw. Zogenaamde "losse" vermogensbestanddelen (met behoud van alle flexibiliteit tijdens de looptijd van de hypothecaire geldleningovereenkomst) worden hierin niet meegenomen, maar bestaan wel degelijk, al dan niet als onderdeel van het hypotheekadvies.

Verder kan worden gemeld, dat het restschuldrisico is weergegeven volgens het "worst case scenario". Een combinatie van in werking tredende risico's zijn aanleiding voor de AFM om het restschuldrisico te minimaliseren. Zo wordt verondersteld, dat een consument bij ontslag blijvend werkloos wordt beschouwd en dat de huizenprijzen blijven dalen. Dat zijn per definitie de uitzonderingen op basis waarvan strenge normering wordt voorgesteld voor de gehele adviespraktijk. Aan andere (product)oplossingen om het restschuldrisico te verkleinen – zoals aankoopwaardeggarantie of woonlastenvoorzieningen (waaronder werkloosheidsverzekeringen) – wordt voorbij gegaan. Bovendien worden de risico's beoordeeld op het niet meer hebben van –voldoende– inkomen. Maar aanwezig vermogen kan het onvoldoende inkomen aanvullen om de woonlasten te kunnen (blijven) betalen.

De AFM stelt dus voor om:

- a. een LTV-ratio te introduceren voor de hoogte van de lening die gerelateerd is aan de aankoopwaarde van het huis. Maximum richtwaarde = 100% van de aankoopwaarde. Er wordt geen definitie van aankoopwaarde gegeven, maar wij gaan ervan uit dat de AFM hier de waarde van het huis bedoelt inclusief kosten koper. Graag zien wij dit verduidelijkt.
- b. Tegelijkertijd stelt de AFM voor factoren te benoemen die een afwijking van het maximum van de LTV ratio van 100% rechtvaardigen. Belangrijk hierbij is dat bij de toepassing van een uitzondering het risico van restschuld in voldoende mate wordt beheerst. Voorbeelden factoren:
 - Het totale bedrag van het spaarvermogen 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. Het vermogen moet worden verpand.



fidiN

federatie financiële intermediaire
dienstverlening in Nederland



Organisatie van Financiële Dienstverleners

- Wanneer bij aankoop van het huis er tevens geld wordt geleend voor de verbouwing, kan voor de bepaling van de LTV-ratio gerekend worden met de taxatiewaarde na verbouwing.
- 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 dan wel 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.
- **Overgangsmaatregel LTV-ratio tijdelijk maximaal 112% zonder explain**
De AFM wil een te abrupte beperking in een kwetsbare markt vermijden. Ze stelt dan ook een overgangsmaatregel in 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 worden geleend dan een 100% LTV-ratio met een maximum van 112% LTV (huidige NHG). Voorwaarde is dan wel dat 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.

Doorstromers zullen in ieder geval voor hun nieuwe huis hetzelfde bedrag mogen lenen als de omvang van de bestaande hypotheek. Een eventuele restschuld door verkoop v/e bestaand huis dat in waarde is gedaald kan dan worden meegefinancierd in de nieuwe lening, mits de bank hiermee akkoord gaat.

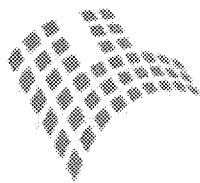
Deze overgangsmaatregel zal twee jaar na inwerkingtreding worden geëvalueerd.

FIDIN en de OvFD zijn van mening dat gezien het feit dat het meerdere binnen 5 tot 7 jaar moet worden afgelost deze maatregel niet tijdelijk zou moeten zijn, maar gewoon blijvend. De aflossingsverplichting dan wel opbouw van verpand vermogen kan echter nader worden genuanceerd, en wel als volgt:

- De periode van 5 tot 7 jaar is kort en dient te worden opgerekt naar 10 jaar.
- Hetgeen hiervoor is gesteld ten aanzien van de eis van de verpanding van het vermogen voor de LTV-ratio van 100% geldt ook voor de onderhavige eis.

Verder heeft de AFM in bijlage 4 cijfermatig onderbouwd dat de aflossing van het bovenmatige deel in 5 tot 7 jaar, niet zal zorgen voor financiële problemen bij consumenten. Maar feit is dat de AFM consumenten een extra (woon)last opdringt. Consumenten hebben daarin volgens de AFM dus geen enkele keuze of verantwoordelijkheid. De vraag is bovendien welke woonlast vervolgens het betalingsprobleem veroorzaakt!

- Vooral nog acht de AFM de NHG een geldige explain voor het hebben van een LTV van maximaal 112%. De AFM maakt drie voorbehouden ten aanzien van deze geldigheid:



fidin
federatie financiële intermediaire
dienstverlening in Nederland



1. de NHG moet de toegestane financieringslast ook op basis van de 4 typen huishoudens gaan berekenen
2. de website van de NHG moet duidelijker
3. de NHG biedt nu nog een ruime mogelijkheid om aflossingsvrij te financieren, namelijk tot 50% van het hypothecaire krediet. De AFM vraagt de NHG te overwegen het aflossingsvrije percentage te verlagen.

De AFM geeft niet aan of je alleen op basis van deze factoren een geldige explain hebt, of dat er ook nog andere factoren mogelijk zijn. We gaan ook hier uit van een open norm.

Verder vragen wij aandacht voor de zogeheten Opeethypotheek. Deze hypotheekvorm zal naar onze inschatting in belangstelling gaan toenemen, gelet op de vergrijzing van onze bevolking in combinatie met onvoldoende opgebouwde oudedagsvoorzieningen (en de uitgestelde AOW-ingangsdatum). Bij deze hypotheekvorm (box 3 lening), wordt de lening gebaseerd op de waarde van de woning en niet op basis van het inkomen. De aanpassingsvoorstellen van de AFM (met daarin een beperkt aantal, dichtgetimmerde explaincriteria) verhinderen naar onze mening de verstrekking van deze hypotheekvorm.

Aansluiting normen hypothecair en consumptief krediet

Verder acht de AFM het niet wenselijk dat de ene kredietsoort de buffer van de andere kredietsoort gebruikt als leencapaciteit.

De AFM stelt daarom voor om:

- a. indien 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. de normen voor de beide kredietsoorten moeten een zelfde typering van huishoudens hanteren.
- c. gegeven zijn inkomen heeft een consument een hypothecaire leencapaciteit en daarnaast eventueel over een consumptieve leencapaciteit. Wanneer een consumptief krediet is gesloten voordat een hypothecair krediet wordt gesloten, 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. Dit om ervoor te zorgen dat de volgorde van afsluiten van hypotheek of consumptief krediet materieel niet uitmaakt.

FIDIN en de OvFD vinden het goed dat ook consumptief krediet hierbij is betrokken.

