

Samenvatting

Toetskader hypothecaire kredietverlening



Toetskader hypothecaire kredietverlening

Inleiding

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

Toetskader hypothecaire kredietverlening 2011

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

LTI-norm

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

Drie huishoudtypes

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

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

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

Financiële buffer

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

Explainmogelijkheden LTI-norm

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

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

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

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

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

¹ Dit bedrag moet jaarlijks worden aangepast.

uitkomst van die toets geen overschrijding oplevert van het maximaal verantwoorde krediet. De motivering mag geen afbreuk doen aan de uitgangspunten, die gehanteerd dienen te worden bij het verantwoord verstrekken van krediet.

LTV-norm

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

Explainmogelijkheden LTV-norm

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

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

Aansluiting normen hypothecair en consumptief krediet

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

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

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



Autoriteit Financiële Markten

T 020 797 2000 | F 020 797 3800

Postbus 11723 | 1001 GS AMSTERDAM

www.afm.nl

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



Amsterdam, april 2010