



Toetsmoment nieuwe leennormen voor hypotheekverstrekking

Hieronder vindt u het bericht dat de AFM vandaag heeft uitgebracht over het toetsmoment nieuwe leennormen voor hypotheekverstrekking en de reactie daarop door het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW). De OvFD verwacht - ondanks de overgangstermijn tot 1 februari 2017 - problemen (in de advisering) voor consumenten. Wat ons betreft is het laatste woord hierover nog niet gezegd. Belangrijk is hierbij dat we bij problemen in de praktijk zo snel mogelijk worden geïnformeerd. Uiteraard speelt het bestuur van de OvFD hierin een belangrijke rol, maar we roepen ook u op om ons te informeren via c.rosenbrand@ovfd.nl of 06-4627 3438.

Standpunt AFM inzake toetsmoment nieuwe leennormen voor hypotheekverstrekking (Bron: AFM)

Op 1 januari 2017 wijzigen de leennormen voor hypotheekverstrekking. De maximale hypotheek ten opzichte van de waarde van de woning wordt verlaagd. De overheid verlaagt dit maximum omdat de hypotheekschuld ten opzichte van de waarde van de woning in Nederland hoog is en huizenbezitters kwetsbaar maakt. Op advies van het Nibud verandert ook de maximale hypotheek ten opzichte van het inkomen van consumenten. De minister heeft dit op 26 oktober 2016 bekend gemaakt. Het moment waarop getoetst wordt of de hypotheek verantwoord kan worden verstrekt, is deze zomer gewijzigd door de invoering van de Europese Richtlijn: de Mortgage Credit Directive. Hierover heeft minister Blok op 13 december 2016 een Kamerbrief gestuurd.

Bindend aanbod biedt zekerheid voor verantwoorde hypotheek

Door de nieuwe regels zijn hypotheekaanbieders sinds 14 juli 2016 verplicht een bindend hypotheekaanbod te verstrekken. Hierdoor krijgen hypotheekklanten meer zekerheid dat de hypotheekaanbieder de hypotheek verstrekt. De hypotheekaanbieder is hier immers aan 'gebonden'. Omdat aanbieders verplicht zijn een verantwoord krediet te verstrekken moet dat hypotheekaanbod getoetst zijn aan de leennormen die gelden. Voorheen werd er getoetst op het moment van de voorlopige offerte.

Overgangstermijn

De AFM heeft met de hypotheekaanbieders gesproken over de toets bij verantwoorde kredietverlening. Het is belangrijk dat aanbieders en adviseurs tijdig rekening houden met wijzigingen in de leennormen. Omdat het toetsen bij bindend aanbod bij de huidige toetswijze van hypotheekaanbieders kan leiden tot problemen met consumenten, heeft de AFM aangegeven rekening te houden met een overgangstermijn. Aanvragers die na 1 januari 2017 een definitief aanbod krijgen maar voor 31 december 2016 een offerte hebben gevraagd kunnen door de hypotheekaanbieder getoetst worden met de leennormen uit 2016. Deze overgangstermijn geldt tot 1 februari 2017. Als de nieuwe toetswijze in individuele gevallen bij consumenten tot financiële problemen leidt dan kunnen hypotheekaanbieders onder voorwaarden gemotiveerd een uitzondering toestaan op de leennormen. Dit kan alleen als het verantwoord is om dat krediet te verlenen.

De AFM en verantwoord krediet

De AFM is al langere tijd actief om de risico's op de hypotheekmarkt te verlagen voor consumenten met problematische hypotheeken. Met de kredietnormen wordt voorkomen dat klanten onverantwoorde hypothecaire kredieten afsluiten. Vooral klanten die een maximale hypotheek afsluiten kunnen kwetsbaar zijn. Het is in hun belang om de adequate en actuele normen toe te passen bij de hypotheekverstrekking.

WEW past Voorwaarden & Normen NHG aan (Bron: WEW)

De afgelopen dagen is er berichtgeving in de media geweest over het standpunt van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) rondom het toetsmoment verantwoorde kredietverlening.

Aanbieders moeten bij het aangaan van een hypotheekovereenkomst aan de op dat moment geldende LTI en LTV-normen toetsen. De AFM heeft aangegeven dat bij de introductie van het zogenoemde 'bindende aanbod' op 14 juli 2016 in het hypotheekverstrekkingsproces een uniform moment is ontstaan waarop de toetsing op overkreditering plaatsgevonden moet hebben. De AFM heeft hier over gesproken met onder andere het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW).

Het standpunt van de AFM leidt tot wijzigingen van de Voorwaarden & Normen (V&N) van de Nationale Hypotheek Garantie.

Aanpassing Voorwaarden & Normen

In de V&N wordt de aanvraagdatum als peildatum gehanteerd voor de van toepassing zijnde V&N. Dit uitgangspunt komt niet overeen met de lijn van de AFM. Daarom heeft het WEW besloten de V&N aan te passen. Dit betekent dat niet langer het aanvraagmoment leidend is voor de V&N waaraan moet worden getoetst bij het bindend aanbod. Bij het bindend aanbod zal moeten worden getoetst aan de V&N die op dat moment gelden.

Voor de precieze invulling hiervan consulteert het WEW de komende dagen haar ketenpartners. De gewijzigde V&N publiceert het WEW daarna zo snel als mogelijk, na afstemming met het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

AFM hanteert een overgangperiode

De AFM heeft aangegeven in haar toezicht bij deze jaarwisseling rekening te houden met de mogelijke problemen die de overgang naar de nieuwe werkwijze met zich meebrengen voor geldverstrekkers en consumenten. Daarom geldt dat de normen uit 2016 mogen worden toegepast voor hypotheekaanvragen die worden ingediend voor 1 januari 2017, waarbij de kredietwaardigheidstoets ten behoeve van het bindend aanbod uiterlijk 1 februari 2017 plaatsvindt. Deze overgangperiode geldt voor hypotheeken die met en zonder NHG worden verstrekt.



© 2016 OvFD Alle rechten voorbehouden

U ontvangt deze e-mail omdat u lid bent van de OvFD. Indien u geen prijs meer stelt op het ontvangen van informatie van de OvFD kunt u zich eenvoudig [uitschrijven](#). Ook kunt u uw e-mailadres [wijzigen](#)

Contact:

Postbus 4
4260 AA Wijk en Aalburg
T: 06-46273438
M: info@ovfd.nl

This email was sent to << Test Email Address >>

[why did I get this?](#) [unsubscribe from this list](#) [update subscription preferences](#)
OvFD · Postbus 4 · Wijk en Aalburg, ME 4260AA · Netherlands

