

Datum 25 juli 2022
Ons kenmerk
Pagina 1 van 6
Betreft Sectorbrief hypotheekaanbieders inzake
hypotheekacceptatiebeleid

Geachte directie,

De AFM heeft in 2021 bij vijf hypotheekaanbieders een verkennend onderzoek uitgevoerd naar de opzet van hun acceptatiebeleid van hypothecair krediet ten behoeve van de eigen woning. Met deze brief brengen wij de belangrijkste bevindingen uit dat onderzoek onder uw aandacht. De AFM verwacht dat uw organisatie haar acceptatiebeleid tegen deze bevindingen aanhoudt en waar nodig aanscherpt zodat u verantwoorde kredietverlening borgt.

Wettelijk kader van het onderzoek

Aanbieders van hypothecaire kredieten mogen geen hypotheek verstrekken als dat met het oog op overkreditering niet verantwoord is¹. Hiervoor dient elke aanbieder volgens artikel 115, eerste lid, van het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft ([BGfo](#)) (acceptatie)criteria vast te leggen gericht op het voorkomen van overkreditering en deze criteria toe te passen bij de beoordeling van een kredietaanvraag. De AFM verwacht dat u als aanbieder van hypothecair krediet uw acceptatiebeleid in overeenstemming met artikel 115 BGfo heeft ingericht.

Opbouw van deze brief

Hieronder informeren wij u over de aanleiding van het verkennend onderzoek en de belangrijkste bevindingen die hieruit zijn voortgekomen.

¹ Deze verplichting vloeit voort uit artikel 4:34 van de [Wet op het financieel toezicht \(Wft\)](#).

Aanleiding verkennend onderzoek

Huishoudens die een hypotheek afsluiten worden beschermd tegen betalingsrisico's en restschuldrisico's doordat een limiet wordt gesteld aan de hoogte van het maximaal te lenen bedrag. Een aantal recente trends vergroot de kans dat huishoudens in bepaalde situaties, hogere hypothecaire kredietverplichtingen aangaan dan verantwoord is:

- De krappe woningmarkt kan ervoor zorgen dat consumenten eerder de grenzen van de leennormen opzoeken;
- Er ontwikkelt zich een spanning tussen de doelstelling om overkreditering tegen te gaan en andere nationale beleidsdoelstellingen, zoals de verduurzaming van de woningmarkt en het verbeteren van de positie van de starters op de woningmarkt;
- Sommige huishoudens hebben al betalingsverplichtingen die bij de hypotheekaanvraag om verschillende redenen mogelijk door kredietverstrekkers niet of niet volledig worden gewogen bij het bepalen van de maximale financieringslast. Denk daarbij aan studieschulden en private lease².

Bevindingen

Onderstaand beschrijft de AFM de belangrijkste bevindingen die uit het verkennend onderzoek naar voren zijn gekomen. Hierbij merken we op dat bij de vijf onderzochte partijen de bevindingen verschillend waren. De hieronder genoemde bevindingen kunnen in voorkomende gevallen leiden tot overtreding van artikel 115, eerste lid, BGfo.

Bevinding 1: Acceptatiecriteria blijven op onderdelen open geformuleerd waardoor niet duidelijk is hoe een acceptant met die onderdelen om moet gaan.

De AFM ziet in het acceptatiebeleid op onderdelen open geformuleerde criteria. Voorbeelden hiervan zijn: *'... moet bestendig zijn'* en *'... moet structureel betaalbaar zijn'*. Deze open geformuleerde criteria zijn vervolgens niet voorzien van nadere inhoudelijke duiding. Dit betekent dat het voor de acceptant niet duidelijk is op welke wijze de *'bestendigheid'* of de *'structurele betaalbaarheid'* moet worden beoordeeld.

De AFM heeft deze bevinding vooral aangetroffen met betrekking tot het inkomensbegrip in het acceptatiebeleid in maatwerksituaties³ en bij overbruggingskredieten⁴. De AFM vindt het belangrijk dat aanbieders een acceptatiebeleid hanteren met concrete regels en criteria. Het vastleggen van uitsluitend een open geformuleerde norm is niet afdoende. Uit de criteria moet in ieder geval blijken op welke wijze de acceptant moet beoordelen of het krediet al dan niet verantwoord is. Als een aanbieder informatie benoemt die relevant is voor de beoordeling, moet uit de criteria dus ook volgen op welke wijze die informatie beoordeeld moet worden om vast te stellen of het krediet verantwoord is. Een nadere

² Bron: [AFM Trendzicht 2021](#).

³ De AFM definieert 'maatwerk' als volgt: hypotheeken die vallen onder artikel 4, eerste lid, van de Trhk.

⁴ Bij overbruggingskrediet moet aannemelijk worden gemaakt dat de consument de verplichtingen uit hoofde van de hypothecaire kredieten kan nakomen en zijn criteria nodig.

inhoudelijke duiding van een open norm ‘bestendig inkomen’ of ‘structureel betaalbaar’ kan zijn dat dit moet voldoen aan een aantal (zelf te benoemen) objectief meetbare kenmerken. Op deze manier kunnen acceptanten adequater toetsen of het verantwoord is om een krediet te verstrekken. In onderstaande box staat een voorbeeld opgenomen puur ter inspiratie voor de mogelijke oplossingsrichting⁵.

Voorbeeld⁵: meenemen van onregelmatigheidstoeslag in het toetsinkomen, *mits structureel*

- Bij de volgende beroepen in de volgende sectoren kan onregelmatigheidstoeslag tot het toetsinkomen gerekend worden: (...)
- Hierbij wordt een gemiddelde genomen van de afgelopen (...) jaar, waarbij de toeslag waarmee gerekend wordt maximaal (...) % van het totale inkomen is.
- De acceptant moet inschatten en motiveren dat de hoogte van de toeslag in het verleden niet uitzonderlijk is geweest (bijvoorbeeld ten tijde van Corona). Dit moet worden aangetoond door (...) / vastgelegd worden in (...).
- Aanvullende criteria kunnen zijn: er moet sprake zijn van een positieve creditscore, geen BKR-codering en geen hypotheekdeel voor consumptieve doeleinden.

Als het gaat om maatwerk in de zin van artikel 4, eerste lid, van de Tijdelijke Regeling hypothecaire kredieten ([TRhk](#)), begrijpt de AFM dat maatwerk is bedoeld voor afwijkende klantsituaties en dat niet al deze situaties in (standaard) acceptatiecriteria kunnen worden vastgelegd. Tegelijkertijd dienen ook in maatwerksituaties de criteria dusdanig concreet te zijn vastgelegd dat ze overkreditering kunnen voorkomen. Enige nadere inhoudelijke duiding van open geformuleerde acceptatiecriteria binnen maatwerk is derhalve noodzakelijk. Uitsluitend een vier-ogen-principe of onderbouwingsformulier waarom de hypotheek toch verantwoord zou zijn, volstaat niet. De AFM stelt vast dat maatwerk vaak een belangrijk deel uitmaakt van het totaal aantal verstrekte hypotheeklen, hetgeen de betekenis van deze bevinding onderstreept.

Bevinding 2: Nadere inhoudelijke richtlijnen bij afwijken van het beleid ontbreken.

De AFM ziet dat hypotheekaanbieders aan de acceptant de mogelijkheid bieden om af te wijken van het vastgestelde acceptatiebeleid. Deze afwijkingen komen voor in het reguliere acceptatiebeleid dat gericht is op het accepteren van standaardposten en in het uitgeschreven beleid voor maatwerkmogelijkheden³. Deze afwijkingmogelijkheden zijn zogenaamde *overrulesituaties*. De AFM observeert dat aanbieders geen aanvullende criteria vastleggen om te toetsen of de afwijking op het beleid verantwoord is ter voorkoming

⁵ De hypotheekaanbieder is en blijft zelf verantwoordelijk om te voldoen aan wet- en regelgeving. Alle genoemde voorbeelden doen niet af aan die zelfstandige verantwoordelijkheid. De voorbeelden dienen ter illustratie van mogelijke invalshoeken en zijn niet normatief en niet limitatief. Het verwerken van de voorbeelden in het eigen beleid wil niet automatisch zeggen dat u voldoet aan wet- en regelgeving.

van overkreditering. Bij een gebrek aan nadere inhoudelijke criteria in overrulesituaties bestaat het risico dat het voor een acceptant niet duidelijk is wanneer het krediet geaccepteerd kan worden. Ook in de overrulesituatie is het nodig om voldoende aanvullende inhoudelijke criteria en handvatten te hebben waarmee de acceptant kan beoordelen wanneer een hypotheek verantwoord is. Het alleen accepteren van een overrulesituatie op basis van een professionele inschatting (zonder nadere inhoudelijke criteria) is onvoldoende ter voorkoming van overkreditering.

Voorbeeld van een mogelijke nadere inhoudelijke duiding in een overrulesituatie⁵:

- U kunt in het acceptatiebeleid bepalen van welke acceptatiebeleidsregels nooit afgeweken mag worden, waar overrules dus niet mogelijk zijn. Vervolgens zorgt u voor een duidelijke herkenning van deze regels in het beleid en in de systemen.
- Waar overrules wel mogelijk zijn, bepaalt u de randvoorwaarden. U kunt zelf aanvullende inhoudelijke criteria bepalen voor bepaalde overrulesituaties, bijvoorbeeld te beginnen bij de meest voorkomende overrulesituatie, aangevuld met een absoluut en objectief meetbaar maximum zoals bijvoorbeeld een maximering van Loan to Value en/of uitnuttingspercentage van het inkomen per doelgroep (= de genormeerde- of annuïtaire financieringslast ten opzicht van de maximaal toegestane financieringslast (TRhk)).

Bevinding 3: De hypotheekaanbieder integreert de NHG-voorwaarden in maatwerksituaties tot interne acceptatiestandaard zonder verdere aanvullende criteria.

De AFM stelt vast dat de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) afgelopen jaren meer borgstellingsvoorwaarden heeft opgesteld voor maatwerksituaties in de zin van artikel 4, eerste lid, TRhk. Een voorbeeld hiervan is de duurhuurpilot welke inhoudt dat huurders die aangetoond hebben hoge huurlasten te kunnen betalen, in staat zouden moeten zijn om hogere hypotheeklasten te kunnen dragen dan de wettelijke standaard leennorm aangeeft, voor zover deze hypotheeklasten lager zijn dan de huurlasten en rekening is gehouden met eigenaarslasten. De NHG-borg biedt voordelen aan consumenten, zoals een vangnet bij betalingsproblemen. De AFM heeft gezien dat de hypotheekaanbieder de bijbehorende NHG-voorwaarden tot interne acceptatiestandaard verheft. Dit kan als gevolg hebben dat de acceptatiecriteria niet verder reiken dan de NHG-voorwaarden aangeven.

NHG heeft (privaatrechtelijke) voorwaarden opgesteld voor het afgeven van een NHG-borg. De NHG-voorwaarden komen echter niet in de plaats van de wettelijke vereisten zoals de vereisten in artikel 4, eerste lid, TRhk. Het voldoen aan de NHG-voorwaarden betekent niet automatisch dat een krediet verantwoord is in de zin van de Wft. Een hypotheekaanbieder dient iedere aanvraag individueel te toetsen aan de Wft-vereisten.

Datum 25 juli 2022
Ons kenmerk
Pagina 5 van 6

Bevinding 4: De acceptant vertrouwt (hoofdzakelijk) op verklaringen van de klant dat de hypotheek betaalbaar is zonder onderbouwing van de verklaringen.

De AFM heeft gezien dat in sommige gevallen aan de klant wordt gevraagd te verklaren en te onderbouwen dat de maandlasten betaalbaar zijn. Hier speelt het risico dat de aanbieder niet zelf beoordeelt of de hypotheek verantwoord is, maar dat de aanbieder het oordeel in feite overlaat aan de consument. De wetgever heeft juist de consument willen beschermen door het oordeel tot wat verantwoord is aan de aanbieder over te laten en niet aan de consument. Een verklaring of onderbouwing van de klant dat de hypotheek betaalbaar is, kan niet uitsluitend bepalend zijn in de kredietacceptatie.

Bevinding 5: Er wordt onvoldoende rekening gehouden met het pensioeninkomen.

Momenteel houden hypotheekaanbieders in de praktijk enkel rekening met het pensioeninkomen in de krediettoets indien de consument binnen tien jaar de pensioengerechtigde leeftijd bereikt. Het risico bestaat dat een consument die bijvoorbeeld 11 jaar verwijderd is van deze leeftijd de hypotheek bij pensionering niet meer kan betalen omdat het inkomen van de consument bij pensionering zal dalen en hiermee geen rekening is gehouden in de krediettoets. Hiermee wordt onvoldoende invulling gegeven aan artikel 104 van de EBA-richtsnoeren over initiëring en monitoring van kredieten⁶. De AFM is momenteel in gesprek met stakeholders op welke wijze adequaat en uitvoerbaar rekening kan worden gehouden met het pensioeninkomen, als de consument over meer dan tien jaar met pensioen gaat. De AFM zal over de uitkomsten van het gesprek met de stakeholders op haar website nadere informatie verstrekken zodra dat opportuun is.

Bevinding 6: De aanbieder heeft onvoldoende data-inzicht in de risicovollere verstrekkingen waardoor inzicht ontbreekt of het beleid juist wordt toegepast en wat de effecten daarvan zijn.

Deze bevinding heeft geen directe relatie met artikel 115 BGfo. Data-inzicht in de risicovollere verstrekkingen gecombineerd met data-inzicht over het hypotheekverloop van de bijhorende klanten, draagt echter bij aan leereffecten ten aanzien van het eigen acceptatiebeleid (en de overrules daarop). De AFM ziet dat hypotheekaanbieders in verschillende mate data-inzicht hebben in hun risicovollere hypotheekverstrekkingen. Als risicovol bestempelt de AFM in ieder geval maatwerkhypotheek en verstrekkingen in overrulesituaties. Zo is er soms onvoldoende zicht op de aard en omvang van verstrekkingen in overrulesituaties en in mogelijke stapeling van verschillende overrules per klant. Dit data-inzicht acht de AFM nodig om controle te houden op de toepassing van het eigen acceptatiebeleid.

⁶ EBA/GL/2020/06 Richtsnoeren inzake de initiëring en monitoring van leningen.

Datum 25 juli 2022
Ons kenmerk
Pagina 6 van 6

Voorbeeld gebruik datapositie ter risicomitigatie⁵:

- U kunt als hypotheekaanbieder zelf definiëren wat de risicovollere verstrekkingen zijn en rond deze risicovollere verstrekkingen een datapositie opbouwen.
- De afdelingen Bijzonder Beheer en Preventief Beheer kunnen de nodige input leveren bij de definiëring van wat de risicovollere verstrekkingen zijn.
- U kunt van de zo benoemde risicovollere verstrekkingen de loan to value (LTV) monitoren, het uitnuttingspercentage van het inkomen (gecorrigeerd voor financiële verplichtingen) en bezien in welke mate er sprake is van stapeling van uitzonderingen en stapeling van risico's en daar grenzen aan stellen.

Vervolg

Zoals eerder in deze brief aangegeven, verwacht de AFM dat u uw hypotheekacceptatiebeleid kritisch aan deze bevindingen spiegelt en uw beleid waar nodig aanscherpt. Het kan zijn dat de AFM uw organisatie betreft in een toekomstig onderzoek als vervolg op deze sectorbrief.

Hoogachtend,
Autoriteit Financiële Markten

Lenen, Sparen en Retailbeleggen