

Nota Kredietnormen

1. Aanleiding

Naar aanleiding van de FSC-bijeenkomst in november 2014 over de LTV heeft het Comité om verdere analyses gevraagd. Eén van de vraagstukken betreft de mogelijke beleidsmaatregelen zodat, bij een verdere verlaging van de LTV, voorkomen wordt dat huishoudens consumptief krediet als substituuut voor hypothecair krediet zullen gebruiken. Deze nota gaat in op dit vraagstuk.

2. De huidige kredietnormen

De regering heeft in de afgelopen jaren een aantal hervormingen doorgevoerd om de consumentenrisico's op de hypotheekmarkt te verkleinen. Zo wordt de maximale hypotheekrenteaf trek in de hoogste belastingschijf geleidelijk afgebouwd en bestaat er een verplichting om de hypotheek in 30 jaar volledig en ten minste annuïtair af te lossen, als men gebruik wil kunnen maken van de hypotheekrenteaf trek. Deze maatregelen stimuleren aflossing, wat de risico's voor huishoudens mitigeert. Daarnaast is de loan-to-income (LTI) norm aangescherpt en wettelijk verankerd. Hierna wordt dieper op deze normen ingegaan.

*Op grond van artikel 4:34 Wet op het financieel toezicht (Wft) is de aanbieder van krediet verantwoordelijk dat overkreditering wordt voorkomen. De aanbieder mag geen overeenkomst aangaan als dit met het oog op overkreditering onverantwoord is. Dit verbod op overkreditering geldt zowel voor consumptief krediet als voor hypothecair krediet. Via het *Besluit Gedragstoezicht Financiële ondernemingen* (BGfo) is in de *Tijdelijke Regeling* (TR) Hypothecair krediet vastgelegd welke normen er gelden voor het voorkomen van overkreditering. De invulling van deze normen is gebaseerd op Nibud-berekeningen en in de ministeriële regeling vastgelegd.¹*

¹ Deze regeling is ingegaan op 1 januari 2013. Daarvoor was er sprake van een open norm die de sector via de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF) invulde.

2.1 De hypothecaire kredietnormen

Voor hypothecair krediet gelden daarbij twee belangrijke toetsen:

1. De financieringslast van de hypotheek van de consument mag niet hoger zijn dan de toegestane financieringslast (op grond van de tabellen uit de TR). De toegestane financieringslast wordt bepaald door het toetsinkomen te relateren aan het maximale financieringslastpercentage (bij een bepaald rentepercentage) → dit is de maximale LTI
2. De maximale hoogte van het hypothecair krediet ten opzichte van de waarde van de woning bedraagt 103% vanaf 1 januari 2015 → dit is de maximale LTV

Bij het bepalen van de maximale LTI zijn twee aspecten van belang:

1. Het toetsinkomen wordt bepaald aan de hand van het bruto jaarinkomen van de consument (hierbij wordt uitgegaan van een tweepersoonshuishouden zonder kinderen). Financiële verplichtingen zoals rente en aflossingslasten voor consumptief krediet of alimentatieverplichtingen worden opgeteld bij de financieringslast of in mindering gebracht op de toegestane financieringslast.
2. Een hypotheekverstrekker kan afwijken van de hierboven beschreven berekeningssystematiek. Dit kan onder de voorwaarde dat de motivering van de afwijking is vastgelegd en met documenten en berekeningen is onderbouwd. Ook moet aantoonbaar zijn beoordeeld dat het aannemelijk is dat voor de afwijking een bestendige situatie geldt. Dit wordt ook wel de zogenaamde 'explain' regeling genoemd.²

Voor de maximale LTV geldt een aantal uitzonderingen:

1. Huishoudens die bij de aankoop van een woning energiebesparende maatregelen hebben getroffen kunnen een lening afsluiten voor deze maatregelen tot maximaal 106% van de waarde van de woning.
2. Consumenten met een relatief hoog inkomen ten opzichte van de hypotheek (de financieringslast van het hypothecair krediet is substantieel lager dan de toegestane financieringslast) mogen het LTV-maximum overschrijden. "Substantieel" is in het verleden in de Gedragscode aangemerkt als minder dan 60% van de maximum LTI.

² Voor een toelichting op de toegestane afwijkingen op de LTI-normen verwijzen we naar de brief van minister Blok aan de Tweede Kamer, d.d. 2 juli 2014: *Maatwerk bij hypotheekverstrekking*.

2.2 De consumptief kredietnormen

Net als voor hypothecair krediet gelden voor aanbieders van consumptief krediet de wettelijke normen voor verantwoorde kredietverstrekking (artikel 4:34, Wft). De leennormen voor consumptief krediet zijn niet vastgelegd in een ministeriële regeling. Deze zijn door de sector zelf vastgelegd via de gedragscode van de Vereniging van financieringsondernemingen in Nederland (VFN).³ De VFN-gedragscode schrijft voor dat ter voorkoming van overkreditering van de consument bij kredietverlening de basisnorm voor levensonderhoud moet worden gehanteerd zoals die door de VFN is opgesteld. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier type huishoudens (alleenstaand, alleenstaand met kinderen, samenwonenden, samenwonenden zonder kinderen). Een andere belangrijk verschil is dat hypothecair krediet op basis van een advies fee wordt geadviseerd en consumptief krediet op basis van provisie.

*Om verantwoord een hypotheek te kunnen afsluiten is het belangrijk om inzicht te hebben in de belangrijkste financiële verplichtingen van een consument. Zoals de lasten van een consumptief krediet. Hier moet rekening mee worden gehouden bij het vaststellen van het maximale leenbedrag. Bij het afsluiten van een consumptief krediet geldt uiteraard ook dat rekening moet worden gehouden met de woonlasten. De lasten van een consumptief krediet hebben behoorlijke invloed op de hypothecaire leenruimte. Andersom heeft een hoge hypotheeklast ook invloed op de consumptieve leenruimte. Door de verschillen in berekeningswijze tussen de leennormen hypothecair en consumptief kan de volgorde van afsluiten consequenties hebben voor de totale leenruimte (consumptief en *hypothecair*). Verder is consumptief krediet duurder dan een hypothecaire krediet. Voor de lasten van een doorlopend consumptief krediet wordt 2% per maand van het totale krediet aangehouden. Voor een aflopend krediet is dit percentage afhankelijk van de looptijd van de lening.*

2.3 De verschillen tussen de consumptief en hypothecaire kredietnormen

De uitgangspunten van de hypothecaire en de consumptief kredietnormen verschillen op de volgende twee punten.

1. Ten eerste is de hypothecaire norm gebaseerd op een annuïtair aflossingsschema, ongeacht de werkelijke woonlasten. De consumptief kredietnormen daarentegen gaan uit van de werkelijke woonlasten voor het berekenen van de leencapaciteit.

³ De gedragscode is te downloaden via de website van de VFN: www.vfn.nl

2. Ten tweede is de hypothecaire kredietnorm gebaseerd op de basisbegroting van één type huishouden, terwijl de consumptieve kredietnorm vier typen huishoudens onderscheidt. Hierdoor ontstaan verschillen in de wijze waarop de basiskosten en dus de leencapaciteit wordt berekend.

In [bijlage 1](#) is een cijfermatige voorbeeld opgenomen. Dit voorbeeld geeft inzicht in de leenruimte voor zowel hypothecaire krediet als consumptief krediet voor verschillende inkomenscategorieën. Het voorbeeld laat zien dat voor een tweepersoonshuishouden met een inkomen van ruim EUR 40.000 circa 18% kan worden bij geleend. Voor andere huishoudtype met een relevant inkomen fluctueert dit tussen de 16% en 24%. Dit voorbeeld geeft aan dat binnen de huidige normen er ruimte is om via consumptief krediet bij te lenen.

Box: Internationaal perspectief

*Het beleid in ander landen ten aanzien van het gebruik van consumptief krediet voor woningfinanciering is minder duidelijk. Zweden, met een woningmarkt vergelijkbaar met de Nederlandse, is het interessante voorbeeld. In 2010 werd in Zweden een richtlijn geïntroduceerd die een LTV-limiet voorschrijft van maximaal 85%. Hiervoor geldt het uitgangspunt van *comply or explain*. De Zweedse toezichthouder voert jaarlijks een kwantitatief onderzoek uit naar de effecten van deze maatregel op het functioneren van de hypotheekmarkt.⁴ De gemiddelde LTV-niveau in verband met nieuwe leningen is 72%. Sinds de LTV-norm werd ingevoerd is het aandeel huishoudens met LTV-limieten hoger dan 85% aan het dalen.*

Daarnaast is er in Zweden de mogelijkheid voor huishoudens zonder eigen vermogen, maar met een relatief hoog inkomen, om consumptief krediet te gebruiken voor de financiering van een woning. De redenering van de Zweedse toezichthouder is dat deze huishoudens (met de facto een hogere LTV) relatief snel de gewenste buffer bereiken door af te lossen. Een consumptief krediet moet in 10 jaar afgelost worden, in de praktijk blijkt dat Zweedse huishoudens dit ook doen.

Voor 2014 geldt dat circa 8% van de Zweedse huishoudens gebruikt maakt van consumptief krediet als extra financieringsbron voor de aanschaf van een woning.⁵ Voor jonge huishoudens is dit aandeel wat hoger, circa 12%, maar sinds 2012 is de trend afnemend. De totale omvang van consumptief krediet is echter zeer beperkt. Consumptief krediet telde in 2014 voor minder dan 1% van de totale omvang van nieuw verstrekte

⁴ In die tijd zijn ook andere aanvullende maatregelen ingevoerd, net als in Nederland. Een verhoging van de risicogewichten op hypotheekleningen (2015) en een aflossingseis op nieuwe hypotheekleningen (2015). Bronnen: Finansinspektionen (2014), 'Capital requirements for Swedish banks, May; Finansinspektionen (2015), 'The Swedish mortgage market 2015', April.

⁵ Finansinspektionen (2015), 'The Swedish Mortgage Market 2015', April.

leningen. Als dit aandeel van consumptief krediet wordt meegeteld in de totale hypotheekfinanciering stijgt de gemiddelde LTV-niveau beperkt, naar circa 74%.

De Nederlandse markt voor consumptief krediet

Het Zweedse onderzoek neemt alleen de grote hypotheekaanbieders in scope en niet overige aanbieders van consumptief krediet. De markt voor consumptief krediet toont waarschijnlijk vele verschillen met Nederland. Wat betreft de marktaandelen van de verschillende aanbieders in Nederland, wordt ongeveer 40% van het consumptief krediet verstrekt door grootbanken. 60% wordt door financieringsmaatschappijen verstrekt, onder andere Crédit Agricole, Santander en LaSer. Als de kredietverstrekking van zelfstandige dochters van grootbanken (Alfam en Freo) daarbij wordt opgeteld, dan verstrekken zij samen ongeveer 80% van al het consumptief krediet.

3. Conclusies

Bij een verdere verlaging van de LTV-limiet is het onwenselijk dat huishoudens consumptief krediet als alternatief voor hypothecaire krediet gaan gebruiken. Dit geldt vooral voor starters, vaak zonder eigen vermogen. Daarnaast is het risico groter dat consumptief krediet op grotere schaal gebruikt wordt in een lage rente-omgeving. Met het gebruik van consumptief krediet lijkt het restschuldrisico vanuit de hypotheek gezien dan beperkt, maar vanuit het perspectief van het huishouden is het risico de facto groter. De betalingsrisico's worden door de hogere maandlasten groter en de restschuldrisico's blijven op gezinsniveau gelijk.

Echter, de huidige kredietnormen vormen geen belemmering om de LTV-limiet op termijn verder te verlagen. Voor consumptief krediet geldt de (VFN) gedragscode thans als acceptabele invulling van de open norm ter voorkoming van overkreditering. Wanneer de LTV limiet na 2018 verder zou worden verlaagd dan is van belang dat de huidige lijn van de VFN gedragscode wordt gevolgd. Dat wil zeggen dat ter financiering van de woning, naast hypothecaire krediet, er niet met consumptief krediet gefinancierd kan worden⁶. De AFM zal hier via haar toezicht richting aan geven en op toezien. Mocht dit tot onvoldoende resultaat leiden dan is het aanscherpen van kredietnormen via het BGfo noodzakelijk. Een mogelijkheid is dan om ook de normen voor verantwoord consumptief krediet wettelijk te verankeren en te harmoniseren met de normen voor hypothecaire krediet.

⁶ Voor huishoudens met een zeer hoog inkomen ten opzichte van de hypothecaire lening bestaat de mogelijkheid om af te wijken van de maximale LTV.

Bijlage 1: Consumptief kredietruimte naast de maximale hypotheek

In het voorbeeld hierna illustreren wij de consumptieve leenruimte van een gezin dat bestaat uit twee verdieners zonder kinderen. Dit is een voor de Nederlandse markt relevant huishoudtype (door het grote aandeel starters), en is de huishoudsamenstelling die achter de basisnorm voor hypothecair krediet zit.⁷ De voorbeeld illustreert de consumptief kredietruimte die dit huishouden heeft bovenop een hypothecaire krediet.

Stap 1: berekening van de hypotheek

Verdiener 1 heeft een modaal inkomen (€34.925 bruto per jaar) en verdiener 2 ongeveer de helft (€14.800 bruto per jaar). De hypotheek heeft een looptijd van 30 jaar en wordt annuitair afgelost (de rente is 10 jaar vast met NHG > 90%). De nominale 10-jaarsrente bedraagt in dit voorbeeld 3,7%. In de berekening voor de maximale financieringslastpercentage mag 1/3 van het laagste inkomen worden meegeteld in het totale inkomen. In dit geval betekent dit een inkomen voor dit huishouden van € 39.858 bruto per jaar. De maximale financieringslast in deze situatie is 25%. De maximale financieringslast van 25% geldt voor het totale bruto jaarinkomen ($34.925 + 14.800 = 49.725$), en bedraagt €12.431 bruto per jaar. De 'present value' van deze stromen van jaarlijkse *bruto* woonlasten geeft een maximale hypotheek van €225.067.

Stap 2: het consumptief krediet

Voor het vaststellen van het toets inkomen voor consumptief krediet wordt voor de berekening van de woonlasten uitgegaan van fictieve *netto* woonlasten op basis van een fictieve belastingteruggaaf. Deze is afhankelijk van de hoogte van het gezamenlijke bruto inkomen. Bij inkomens vanaf twee keer modaal wordt gerekend met een belastingvoordeel van 30%, voor lagere inkomens is dit 25%. In dit voorbeeld is de maandelijkse netto woonlast: $(12.431 / 12) \times 75\% = €777$. Daarnaast gaat de VFN uit van een maandelijkse basisbegroting voor vier type huishoudens. Naast de basisnorm dient minimaal 15% van het inkomen, na aftrek van de norm woonlast (dit zijn overige woonlasten), voor levensonderhoud beschikbaar te zijn. In dit voorbeeld bedraagt de totale netto inkomen €3.000 per maand.⁸

⁷ Volgens het CBS was in 2014 de gemiddelde woningprijs in Nederland €220.200.

⁸ De conversie van bruto tot netto inkomen is gemaakt door een online berekeningstool: <http://www.raet.nl/nl-nl/mediatheek/salaris-berekenen>.

De basisnorm is €1.172 en de norm woonlast is €227. Voor levensonderhoud dient vanwege de inkomensafhankelijke norm na kredietverlening het volgende bedrag beschikbaar te blijven: $(3000 - 227 - 1.172) \times 15\% + 1.172 = € 1.412$.

De maximale maandlast voor consumptief krediet is dan: $3000 - 1412 - 777 = €811$. Dit maandelijkse bedrag correspondeert met 2% van de maximale lening onder de norm. De maximale consumptieve krediet in dit voorbeeld is dan: $811 \times (1/0,02) = €40.550$.

Stap 3: de berekening van leen ruimte voor consumptief krediet

De totale kredietruimte voor dit huishouden, hypothecair en consumptief bij elkaar opgeteld, is: $225.067 + 40.550 = €265.617$. De consumptief krediet ruimte bovenop de hypotheek is dus 18% $(40.550 / 225.067) \times 100$.

Figuur 1 illustreert hoe de ruimte voor consumptief krediet er uitziet voor dit huishoudtype voor verschillende inkomenscategorieën. De ruimte fluctueert tussen 16% en 24%.

