

Toelichting Gedragscode Hypothecaire Financieringen voor financiers

Artikel 1 tot en met 5

Deze artikelen blijven ongewijzigd.

Artikel 6 Leencapaciteit

Dit artikel vervangt de oude bepaling over de toetsrente die wordt gehanteerd bij het bepalen van de leencapaciteit van de consument. Achtergrond van de aanpassing is de wens van de minister van Financiën om de financiële kwetsbaarheid van huishoudens te verkleinen. De minister heeft hiertoe in 2005 aan het Contactorgaan Hypothecair Financiers gevraagd om met maatregelen te komen die de betaalbaarheid van de hypotheeklast nu en in de toekomst verbeteren. Het oude artikel 6, dat alleen zag op toetsrente, had hiertoe een te beperkte reikwijdte. Daarom is gepoogd de problematiek van een hoge loan-to-income ratio meer integraal te regelen. Naast een aangepaste bepaling over toetsrente (lid 4) zijn daartoe in lid 2 ook voorschriften opgenomen voor de berekening van het beschikbare inkomen. De rentelasten uitgedrukt als percentage van het beschikbare inkomen dienen de door het NIBUD bepaalde woonlastpercentages niet te boven gaan (lid 3). Naast deze bepaling bevat lid 5 nog een mededelingsplicht in geval van een hoge loan-to-value ratio. Op grond van lid 6 blijft maatwerk mogelijk.

1. Door dit lid wordt bewerkstelligd dat de beoordeling van een hypothecaire financiering uitsluitend plaatsvindt op basis van criteria die relevant zijn voor de leencapaciteit van de consument, zijnde diens financiële positie, moraliteit (w.o. betalingsmoraliteit) en de waarde van de aangeboden zekerheden, waaronder het registergoed dat als zekerheid voor de terugbetaling van de hypothecaire financiering is of wordt verbonden. Factoren als ras, geslacht of hetero- of homoseksuele gerichtheid worden hiermee nadrukkelijk uitgesloten als onderscheidmakende criteria. Het Contactorgaan Hypothecair Financiers hecht er, evenals de Commissie Gelijke Behandeling, sterk aan dat discriminatie van consumenten op dergelijke 'oneigenlijke gronden' wordt tegengegaan. Niet alleen directe discriminatie is hierbij verboden, ook ongerechtvaardigd indirect onderscheid mag niet worden gemaakt door de hypothecair financier. Het enkele feit dat de hypothecair te verbinden woning is gelegen in een bepaalde wijk of postcodegebied mag, gelet hierop, dan ook geen reden zijn om de aanvraag af te wijzen. Dit kan immers direct onderscheid tot gevolg hebben.

2. In dit tweede lid is vastgelegd dat bij het bepalen van de *huidige* inkomsten alleen bestendige en vaste inkomsten meegenomen mogen worden. Dit betreft met name de inkomstenbron loon uit vaste dienstbetrekking. Indien is vastgesteld dat de consument dergelijke vaste en bestendige inkomsten geniet, bestaat op grond van het zesde lid van dit artikel in bijzondere gevallen de mogelijkheid om de in dit lid genoemde leencapaciteit te overschrijden. Voor consumenten met inkomsten anders dan uit vaste dienstbetrekking (bijvoorbeeld freelancers, zelfstandigen, ondernemers, contractanten), dienen de inkomsten gecorrigeerd te worden voor continuïteitsrisico's en kan voor de bepaling van de leencapaciteit slechts dat deel dat een vast en bestendig karakter heeft worden meegenomen.

De *toekomstige* vrij voor de consument beschikbare inkomsten uit vermogen kunnen worden meegenomen indien die redelijkerwijs te verwachten zijn. De hoogte van het percentage voor deze inkomsten uit vermogen wordt door het CHF vastgesteld per 1 januari van elk jaar en tijdig

medegedeeld via een circulaire. Op basis van de rentestand op het moment van het tot standkomen van deze code, wordt vooralsnog uitgegaan van een percentage van 3% van de waarde van het vermogen. Als de consument dus een vermogen zou hebben van €100.000, mag hij voor de bepaling van de leencapaciteit €3.000 meetellen als toekomstig inkomen per jaar.

3. In dit lid worden de maximale lasten van een financiering gebaseerd op externe normen (NIBUD). De hypothecair financier kan de maximale lasten op basis van deze NIBUD normen vaststellen, gegeven het inkomen van de consument en de rentestand. De tabellen van het NIBUD zijn thans begrensd. Het Contactorgaan Hypothecair Financiers houdt contact met het NIBUD over de hoogte van deze NIBUD-normen voor woonquotes.

Indien de financiering geschiedt op basis van twee inkomens is de woonlastenquote die wordt gebruikt de woonlastenquote die hoort bij het hoogste inkomen. Bij de bepaling van de normwoonlasten op basis van lid 2 en 4 mag worden uitgegaan van beide inkomens. De woonquote geldt voor de gehele financiering. Voorts dient de financier zich te vergewissen van de beoogde duurzame continuering van beide inkomens.

4. Dit lid vervangt de huidige regeling inzake toetsrente. Bij de bepaling van de leencapaciteit voor een hypothecaire financiering zal de hypothecair financier een toetsrente dienen te hanteren. Bij een rentevastperiode van korter dan tien jaar wordt hierbij uitgegaan van de 10-jaars staatsleningrente, die verhoogd wordt met een opslag teneinde beter aan te sluiten bij de in de markt geldende rente. Als de 10-jaars staatsleningrente bijvoorbeeld 4% zou zijn, komt de toetsrente dus uit op $4+1 = 5\%$. De 10-jaars rente alsmede de opslag worden om praktische redenen per begin van elk kwartaal vastgesteld door het Contactorgaan Hypothecair Financiers en tijdig medegedeeld via een circulaire. Bij een rentevastperiode van tien jaar of langer wordt de bij die rentevastperiode behorende rente gehanteerd. Bij de bepaling van de leencapaciteit wordt ongeacht de gekozen rentevastperiode uitgegaan van ten minste de lasten behorende bij een 30-jarige annuïtaire lening.

5. Huishoudens worden ook financieel kwetsbaarder als de hypotheekschuld relatief hoog is in relatie tot de waarde van de koopwoning. Het risico van een dergelijke hoge loan-to-value ratio is dat men bij de verkoop van een huis met een schuld blijft zitten. Dit lid beoogt dit risico te beteugelen door een informatieplicht voor de hypothecair financier bij aanvang van de financiering, in gevallen waarin de financiering hoger is dan de marktwaarde van de woning. In gevallen waarin geen actuele taxatie of koopsom voorhanden is, dient de hypothecair financier deze marktwaarde zo goed mogelijk te benaderen.

6. Een hypothecair financier mag in bijzondere gevallen afwijken van de regels over de vaststelling van het inkomen en de bepaling van de leencapaciteit. Dit betreft gevallen waarin het verantwoord is dat consumenten met een vast en bestendig inkomen (inclusief freelancers, ondernemers, etc. wier inkomen is gecorrigeerd voor continuïteitsrisico's) meer lenen dan op grond van de in dit artikel genoemde criteria mogelijk zou zijn. Indien een dergelijke afwijking zich voordoet, treedt het volgende stappenplan in werking:

- a. De hypothecair financier dient de consument tijdig en op voor hem begrijpelijke wijze in kennis te stellen van de overschrijding en de daaraan verbonden risico's, zodanig dat de consument dit begrijpt en accepteert. Dit kan mondeling of schriftelijk gebeuren.
- b. De consument dient schriftelijk te verklaren dat de hypothecair financier heeft voldaan

- aan de onder a. genoemde verplichting.
- c. De hypothecair financier legt de overschrijding en de daaraan ten grondslag liggende motivering vast in het cliëntendossier.

Artikelen 7 tot en met 11.

Deze artikelen zijn ongewijzigd.

Artikel 12 Voorlichting beleggingshypotheken

Nader te bepalen.

Artikel 13 t.em. 19

Behoudens vernummering ongewijzigd

Artikel 20

De gedragscode treedt in werking op 1 januari 2007.