

E-tip 5:

Strengere hypotheek-eisen in de loop van 2011!

Minister de Jager wil dat er nieuwe hypotheekregels komen die overcreditering van consumenten moet voorkomen. De minister heeft de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) tot 1 februari de tijd gegeven om die hypotheekregels zelf op te stellen. In een alternatief voorstel van de NVB staat dat huizenkopers dertig jaar de tijd moeten krijgen om minimaal 50% van de aankoopwaarde af te lossen. Het is onduidelijk of de minister dit zal overnemen. Of hij dit wel of niet doet, zeker is dat de hypotheekregels in 2011 aangescherpt worden.

Voorstel AFM

Op 21 april 2010 heeft de Autoriteit Financiële Markten (AFM) een nieuw toetskader voor hypothecaire leningen gepubliceerd.

De belangrijkste voorgestelde maatregelen van de AFM zijn:

- Beperking van de mogelijkheden om meer te lenen dan de voorgeschreven Loan-to-income (LTI) norm. Hierbij wordt dus strenger rekening gehouden met uw inkomen, maar ook aan de verhouding tussen de hoogte van de lening en de waarde van het huis. Verder moeten er vastomschreven uitzonderingsmogelijkheden worden gehanteerd.
- Beperking van de mogelijkheid om meer te lenen dan volgens het inkomen passend is, door de normen naar huishoudtype te differentiëren.
- Het beperken van de maximale lening tot 112% van de waarde van de woning, met een aflossing in zeven jaar tot 100%.
- Het verbeteren van de aansluiting tussen de gedragscodes voor consumptief en hypothecair krediet.

Bedoeling van de minister was om dit in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) vast te leggen en dit nieuwe toetskader begin 2011 in werking te laten treden. Echter, in juni 2010 heeft de minister laten weten dat indien de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) vóór 1 februari 2011 zelf een gedragscode heeft opgesteld die voldoet aan de randvoorwaarden (zoals hierboven opgesomd), hij zal overwegen of de voorkoming van overcreditering goed geborgd kan worden met zelfregulering. Het voorstel tot verfijning van hypotheeknormen naar huishoudtypes heeft de Tweede Kamer afgewezen, in lijn met de wens van de NVB.

Tegenvoorstel Nederlandse banken

De NVB kan zich op hoofdlijnen vinden in de nu resterende onderdelen van het AFM-pakket. Op één onderdeel wijkt de NVB echter af: in plaats van de verplichte afbouw in zeven jaar stelt de NVB voor om maximaal 50% van de aankoopwaarde van de woning aflossingsvrij te verstrekken. De rest moet worden afgelost. Dat aflossen kan ook door in dertig jaar minimaal de helft van de woningwaarde bij elkaar te sparen. De NVB doet dit voorstel om verantwoorde leningen ook in de toekomst mogelijk te maken.

Let op!

Het is niet nog bekend wanneer de nieuwe regels in werking zullen treden. Verwacht wordt dat dit in de loop van 2011 gebeurt. Houdt u hiermee rekening bij het aanvragen van een hypotheek.