



Nieuwe Gedragscode Hypothecaire Financieringen (Bron: De Hypotheekshop)

De Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) heeft een nieuwe Gedragscode Hypothecaire Financieringen opgesteld. Het Ministerie van Financiën, de AFM en Tweede Kamer steunen de nieuwe Gedragscode die per 1 augustus 2011 ingaat.

De belangrijkste punten uit de Gedragscode zijn:

- De maximale hypotheek is 110% van de waarde van de woning.
- Het aflossingsvrije deel mag maximaal 50% zijn van de waarde van de woning.
- Alleen onder strikte voorwaarden mag afgeweken worden van de LTI normen.

Bij de Gedragscode moet je altijd naar drie zaken kijken: de LTV, de LTI en de 50% regel. Let op: de explainregels kunnen verschillen per onderdeel. We gaan dieper in op een aantal aspecten van de Gedragscode en kijken welke effecten het heeft op bepaalde groepen consumenten en bepaalde situaties. We onderscheiden: starter, doorstromer, verbouwer of extra hypotheek, oversluiter, ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid en niet veranderende zittende klant.

EW wordt ingeruild voor LTV

In de oude Gedragscode mag de hypotheek maximaal 125% zijn van de executiewaarde van de woning. In de nieuwe Gedragscode mag maximaal 104% van de waarde van de woning + 6% overdrachtsbelasting geleend worden (dus maximaal 110%).

Uitgaande van bijvoorbeeld een gemiddelde executiewaarde van 87% kan onder de nieuwe Gedragscode meer geleend worden dan onder de oude. (En onder de huidige marktomstandigheden zal de executiewaarde waarschijnlijk steeds lager worden.) Een voorbeeld maakt dit duidelijk:

Stel een woning wordt aangekocht voor € 250.000 (= waarde woning).

De executiewaarde bedraagt dan (uitgaande van 87% van de waarde van de woning): € 217.500.

Volgens de huidige Gedragscode mag geleend worden: 125% van € 217.500 = € 271.875.

Volgens de nieuwe Gedragscode mag geleend worden: 110% van € 250.000 = € 275.000.

Geldverstrekkers gaan nu meestal uit van 125 % van de executiewaarde. Het omslagpunt ligt bij 88 % van de marktwaarde.

Marktwaaarde	Executiewaarde	Financiering
85 %	€ 340.000	€ 425.000
88 %	€ 352.000	€ 440.000
90 %	€ 360.000	€ 450.000

Let op: is er sprake van een verbouwing dan kan dus slechts 104% van de waarde van de woning geleend worden.

Praktijkvoorbeeld:

Klant heeft hypotheek van € 220.000.

De huidige marktwaaarde van de woning is € 230.000.

Klant wil verbouwen voor € 100.000.

Marktwaaarde na verbouwing is € 300.000.

LTV = 104% van € 300.000 is maximaal € 312.000

Klant wil lenen bestaand € 220.000 + verbouwing € 100.000 totaal € 320.000, maar mag € 312.000 lenen en moet dus € 8.000 eigen geld in brengen voor de verbouwing.

Wat onder 'marktwaaarde' van de woning wordt verstaan mag de geldverstrekker bepalen. Dat kan zijn:

- de aankoopprijs van de woning (koopovereenkomst)
- de marktwaaarde zoals die is vastgesteld door een taxateur
- de meest recente WOZ-waarde
- de koop/aanneemsom (bij een nieuwbouw woning)

De Gedragscode kent 3 uitzonderingen op de regel dat maximaal 110% LTV geleend mag worden:

Uitzondering 1:

Een eventuele restschuld op de oude woning meegefinancierd wordt.

(In de praktijk zullen er niet veel geldverstrekkers zijn die dit van risico oogpunt bereid zijn om te doen. Het kan misschien wel een oplossing zijn in het geval een bestaande klant in betalingsproblemen komt en naar een kleinere woning verhuisd en bij dezelfde geldverstrekker blijft.)

Uitzondering 2:

Bij oversluiten mag oude lening worden overgenomen inclusief kosten oversluiten. Hieraan zijn wel nadere voorwaarden verbonden: de consument verhuisd niet en het hypotheekbedrag wordt niet verhoogd, anders dan met de noodzakelijke notaris- en financieringskosten. (Ook hiervoor geldt dat het maar de vraag is of er een geldverstrekker is die hiertoe bereid is. Bijvoorbeeld DSB klanten die persoonlijke leningen hebben meegefinancierd of ELQ klanten zullen waarschijnlijk niet terecht kunnen bij een andere geldverstrekker.)

Uitzondering 3:

Als de lasten van de hypotheek minder bedragen dan 60% van de lasten van een hypotheek op basis van de maximale leenmogelijkheid.

Explain op LTI strakker

In de nieuwe Gedragscode wordt het aantal explainmogelijkheden op basis van de Loan to Income (LTI) –norm ingeperkt. In de praktijk hanteren de meeste geldverstrekkers al hele strenge regels.

Ook is de Gedragscode helder over de te hanteren rekenwijze: er moet getoetst worden op basis van een volledige 30 jarige annuïteitenhypotheek zodat er een stukje veiligheid is ingebouwd voor stijgende lasten. De regels ten aanzien van de te hanteren toetsrente zijn ongewijzigd gebleven.

- Loondienst

Voor een loondienstmedewerker mag alleen het vaste en bestendige inkomen meegenomen worden (hieronder vallen ook: structurele onregelmatigheidstoeslag en overwerk). Alleen een door de werkgever onvoorwaardelijke en structurele inkomensstijging die binnen zes maanden na dagtekening ingaat, mag meegeteld worden (NB een geldverstrekker is hiertoe niet verplicht).

- Freelancer/contractant

Als de klant geen vaste dienstbetrekking heeft, bijvoorbeeld omdat hij werkt als freelancer of contractant wordt uitgegaan van het inkomen dat een vast en bestendig karakter heeft.

- Ondernemer

Ook bij een ondernemer wordt gekeken naar het inkomen dat een vast en bestendig karakter heeft.

Bij een ondernemer mag voor de bepaling van zijn inkomsten het gemiddelde van de inkomsten over de laatste drie kalenderjaren worden genomen. Als de onderneming nog geen drie jaar oud is, mag de financier naast de wel beschikbare kalenderjaren uitgaan van een prognose van een deskundige. De hypothecair financier heeft het recht om de deskundige aan te wijzen.

- Vrij beschikbaar vermogen

Als de klant over (overig) vermogen (bijvoorbeeld spaargeld of effecten) beschikt, kunnen in de toekomst redelijkerwijs te verwachten inkomsten hieruit meetellen voor het bepalen van de leencapaciteit. De inkomsten uit dit vermogen zijn vastgesteld op ten hoogste 3% van de waarde van dit vermogen. Is een vermogensbestanddeel verpand? Dan mogen de inkomsten uit dit betreffende vermogensbestanddeel alleen meetellen bij de bepaling van de leencapaciteit, indien het eerste pandrecht betreft ten behoeve van de hypothecair financier zelf.

- Consumptief krediet

Als de klant een consumptief krediet heeft (bijvoorbeeld een persoonlijke lening, doorlopend krediet of credit card krediet) worden de lasten daarvan op ten minste 2% per maand van het krediet gesteld.

Maar als de klant het consumptief krediet vóór het tijdstip van het verkrijgen van de financiering van de woning aflost met eigen geld en de klant de kredietovereenkomst beëindigt, wordt er bij de bepaling van de lasten geen rekening gehouden met het krediet.

Explainmogelijkheden LTI

In een aantal gevallen mag de financier afwijken van de normen die hiervoor staan genoemd voor de bepaling van de maximale hypotheek.

Uitzondering 1:

Als het gaat om een oversluiting bij de eigen geldverstrekker of een andere geldverstrekker. Naast de af te lossen hypotheek mogen de met de oversluiting gepaard gaande kosten worden meegefinancierd. Denk bij kosten aan bijvoorbeeld taxatie- en notariskosten, afsluitkosten en/ of vergoedingsrente. Voorwaarde hierbij is wel dat de klant in de woning blijft wonen.

Uitzondering 2:

Bij energiebesparende voorzieningen of bij aankoop van een woning met het A label. Het Contactorgaan Hypothecair Financiers overlegt met het NIBUD over de bedragen. Vraag bij de geldverstrekker naar de mogelijkheden in uw concrete situatie.

Uitzondering 3:

Als de klant bij aankoop van een nieuwe woning een overbruggingsfinanciering nodig heeft, mits de klant de lasten van de financieringen ten minste kan dragen gedurende een redelijk ingeschatte periode tot de verkoop en levering van de oude woning. Hoe lang deze periode duurt, kan van geval tot geval verschillen.

Maximaal 50% aflossingsvrij

In de nieuwe Gedragscode gaat dezelfde regel gelden als bij NHG: het aflossingsvrije deel van de hypotheek mag maximaal 50% van de waarde van de woning bedragen.

In een beperkt aantal gevallen mag afgeweken worden van die 50% eis:

Uitzondering 1:

Bij een oversluiting (eigen geldverstrekker of een andere). Deze uitzondering geldt ook voor de met de oversluiting gepaard gaande kosten. Denk bij kosten aan bijvoorbeeld taxatie- en notariskosten, afsluitkosten en/ of vergoedingsrente. Voorwaarde hierbij is wel dat u in de woning blijft wonen.

Uitzondering 2

Bij verpanding van vermogen tot zekerheid voor de geldverstrekker kan overeengekomen worden dat voor dat bedrag niet afgelost hoeft te worden.

Voorbeeld:

Hypotheek € 250.000.

Marktwaarde woning € 300.000.

Hoofregel: maximaal aflossingsvrij: € 150.000 (50% van € 300.000).

Het resterende deel, € 100.000, moet afgelost worden.

Stel een spaarrekening of effecten worden verpand ter waarde van € 25.000 dan hoeft slechts € 75.000 afgelost te worden.

Uitzondering 3:

Als de lasten van de hypotheek minder bedragen dan 60% van de lasten van een hypotheek op basis van de maximale leenmogelijkheid.

Welke invloed heeft de Gedragscode op de starter, doorstromer, verbouwer of extra hypotheek, oversluiter, ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid en niet veranderende zittende klant.



Starter

De impact voor een starter zal beperkt zijn omdat die over het algemeen met NHG leent en in de NHG regels wijzigt niets. Voor de starter die zonder NHG wil lenen gaan de aangescherpte regels gelden.

Doorstromer

Een doorstromer mag maximaal 50% van de hypotheek aflossingsvrij hebben. Dit geldt voor de gehele hypotheek. Er zijn geen uitzonderingen voor het al bestaande aflossingsvrije deel. Als hij in het verleden een veel groter deel aflossingsvrij had, kan de maandlast fors oplopen.

Bijzondere situatie: Nieuw huis kopen met meefinancieren restschuld

In het geval van een restschuld mogen doorstromers deze meefinancieren boven de 110% LTV norm. De LTI-norm mag niet worden overschreden. En ook moet voldaan worden aan de maximaal 50% aflossingsvrij regel.

Verbouwing of extra hypotheek

De regels over het maximale aflossingsvrije gedeelte zijn van toepassing. Dit geldt zowel voor een tweede hypotheek bij dezelfde financier als voor een tweede hypotheek bij een andere financier. Hierbij wordt rekening gehouden met de eerdere geldlening.

Let op: voor de LTV norm geldt dat maximaal 104% van de waarde van de woning geleend mag worden (want de 6% overdrachtsbelasting is niet van toepassing).

Een paar voorbeelden om dit te verduidelijken:

Huidige aflossingsvrije hypotheek € 200.000.

Nieuwe tweede hypotheek € 50.000.

Stel dat de marktwaarde van de woning € 500.000 bedraagt.

De hoofdregel is dat het “aflossingsvrije” gedeelte beperkt is tot maximaal 50% van de marktwaarde van de woning, dus maximaal € 250.000.

De financier geldverstrekker mag voor de tweede hypotheek een aflossingsvrije geldlening aanbieden van € 50.000.

Maar stel dat de marktwaarde van de woning is € 450.000.

De hoofdregel is dat het “aflossingsvrije” gedeelte beperkt is tot maximaal 50% van de marktwaarde van de woning, dus maximaal € 225.000.

Voor de tweede hypotheek is dus een aflossingsvrije geldlening van € 50.000 niet meer mogelijk. Het aflossingsvrije deel bedraagt maximaal € 25.000. De rest moet afgelost worden.

Of stel dat de marktwaarde van de woning is € 400.000.
Hoofregel: aflossingsvrij deel maximaal € 200.000.

Voor de tweede hypotheek is dus een aflossingsvrije geldlening in beginsel helemaal niet meer mogelijk. De gehele tweede hypotheek moet afgelost worden.

En als laatste: stel dat de marktwaarde van de woning is € 350.000.
Hoofregel: aflossingvrij deel maximaal € 175.000.
Voor de tweede hypotheek is dus een aflossingsvrije geldlening in beginsel helemaal niet meer mogelijk. De gehele tweede hypotheek moet afgelost worden. Maar de in het verleden eenmaal verstrekte geldlening van in dit voorbeeld € 200.000 kan aflossingsvrij blijven.

Oversluiter

Zowel de LTI-norm, als de LTV-norm mag overschreden worden bij een oversluiting. De hypotheek mag verhoogd worden met de oversluitkosten, dat wil zeggen de noodzakelijke notaris- en financieringskosten. Voorwaarde: de consument mag niet verhuizen (want dan geldt doorstroomregeling). Ook de maximale 50% aflossingsvrije regel geldt niet.

Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid

Een ontslag uit aansprakelijkheid na bijvoorbeeld (een verdeling wegens) een overlijden of een echtscheiding wordt niet gezien als een herfinanciering waarop de regels over het maximale aflossingsvrije gedeelte van toepassing zijn. NB niet duidelijk is of de regels van LTI en LTV gelden (wij veronderstellen dat die regels wel gelden; bovendien zal een geldverstrekker waarschijnlijk die eisen hanteren).

Niet veranderende zittende klant

Aan de lopende hypotheek verandert niets. Het kan wel interessant zijn om de huidige hypotheek van de klant eens onder de loep te nemen want in de toekomst kan de klant bij wijzigingen wel te maken krijgen met de Gedragscode. Bijvoorbeeld als de klant wil verbouwen of verhuizen. Bovendien is de hypotheekrente maximaal 30 jaar aftrekbaar en kan het misschien interessant zijn om toch een groter deel van de hypotheek op einddatum af te gaan lossen. Als hiervoor uiteraard de financiële ruimte is.