



Lock-in leidt niet tot uitbuiting van hypotheekklanten

Een studie naar de overstapmogelijkheden voor hypotheekklanten die niet voldoen aan de leennormen

Pagina
1/13

Muzenstraat 41 | 2511 WB Den Haag
Postbus 16326 | 2500 BH Den Haag

T 070 722 20 00 | F 070 722 23 55
info@acm.nl | www.acm.nl | www.consuwijzer.nl



Managementsamenvatting

De Autoriteit Consument & Markt (ACM) heeft signalen ontvangen van consumenten(organisaties), tussenpersonen en een geldverstrekker dat het voor consumenten met een bestaande hypotheek die niet voldoet aan de leennormen onmogelijk is om over te stappen. Geldverstrekkers zouden deze groep consumenten structureel niet accepteren. Deze consumenten zouden hierdoor vastzitten aan hun huidige geldverstrekker en een te hoge rente betalen als de rentevaste periode afloopt. ACM heeft onderzocht of deze signalen juist zijn.

De afgelopen jaren is het aantal hypotheeklen die niet voldoet aan de leennormen toegenomen

De 'leennormen' verwijzen naar normen die (wettelijk) zijn vastgesteld door de overheid en de sector in het kader van verantwoorde kredietverlening en stellen grenzen aan de verhouding tussen de hoogte van de lening en de woningwaarde (LTV), de hoogte van de lening en het inkomen (LTI) en het aandeel van de hypotheek dat aflossingsvrij is. Door de daling van de woningprijzen, de toenemende werkloosheid en het aanscherpen van deze normen neemt de afgelopen jaren het aantal consumenten met een bestaande hypotheek die niet voldoet aan de leennormen toe.

Regelgeving over leennormen biedt ruimte voor consumenten die hun bestaande hypotheek willen oversluiten maar niet voldoen aan de leennormen

De regelgeving en het toezicht hierop biedt geldverstrekkers de mogelijkheid om voor consumenten die met een bestaande hypotheek willen overstappen vanuit een andere geldverstrekker (oversluiters) af te wijken van de leennormen. Geldverstrekkers kunnen voor oversluiters ruimere acceptatiegrenzen in termen van LTV, LTI en aandeel aflossingsvrij hanteren dan voor klanten die een nieuwe hypotheek afsluiten.

Geldverstrekkers accepteren niet alle oversluiters die niet voldoen aan de leennormen. Waar de acceptatiegrens precies ligt, is onduidelijk

Op de websites van veel geldverstrekkers is er geen informatie te vinden over hun acceptatiebeleid voor oversluiters die niet voldoen aan de huidige leennormen. Veel geldverstrekkers hebben aan ACM aangegeven dat ze voor oversluiters ruimere acceptatiecriteria hanteren (in termen van LTV, LTI en aandeel aflossingsvrij) dan volgens de leennormen is toegestaan. Consumenten die buiten deze acceptatiecriteria vallen, worden niet geaccepteerd.

Tussenpersonen bevestigen dat veel geldverstrekkers voor oversluiters ruimere acceptatiecriteria hanteren maar geven aan dat deze ruimte zeer beperkt is, met name bij het overschrijden van de onderpandnorm (LTV).

Het is belangrijk dat geldverstrekkers meer inzicht geven in de acceptatiecriteria die ze hanteren voor oversluiters die niet voldoen aan de leennormen. Meer transparantie kan voorkomen dat de overstapmogelijkheden niet onnodig onderschat worden door consumenten en/of tussenpersonen.

Naar schatting kunnen jaarlijks enkele tienduizenden tot honderdduizend consumenten hun hypotheek niet oversluiten als de rentevaste periode afloopt

ACM heeft een grove inschatting gemaakt van de omvang van het aantal consumenten dat de bestaande hypotheek niet kan oversluiten omdat ze niet geaccepteerd worden door andere geldverstrekkers. De precieze omvang hangt af van de extra (acceptatie)ruimte die geldverstrekkers in de praktijk bieden buiten de leennormen. Er zijn naar schatting 29.000 consumenten per jaar met een hypotheek waarbij de rentevaste periode afloopt én waarbij de hypotheek niet voldoet aan de ruimere acceptatiecriteria zoals aangegeven door geldverstrekkers. Indien de overstapmogelijkheden



buiten de leennormen in de praktijk heel beperkt zijn, zoals aangegeven door tussenpersonen, loopt het aantal consumenten dat niet kan overstappen op. Er zijn naar schatting 96.000 consumenten per jaar waarbij de rentevaste periode van de hypotheek afloopt én waarbij de hypotheek niet voldoet aan de leennormen.

Verskil in risicoscreening tussen bestaande en nieuwe geldverstrekkers kan verklaren waarom deze consumenten niet kunnen overstappen

ACM heeft onderzocht waarom geldverstrekkers grenzen stellen aan de LTV, LTI en het aandeel aflossingsvrij binnen hun acceptatiebereid.

Geldverstrekkers lopen een risico op een verlies bij het verstrekken van hypotheeklen. Het verwachte verlies (kredietrisico) van de geldverstrekker hangt af van de hoogte van de kans dat een klant in betalingsproblemen raakt (betalingsrisico) en de omvang van het verlies bij betalingsproblemen. De LTV wordt vaak gebruikt als een indicator voor zowel de hoogte van het betalingsrisico als de omvang van het verlies bij betalingsproblemen. De LTI is een indicator voor de hoogte van het betalingsrisico.

De hoogte van het kredietrisico kan als zodanig niet verklaren waarom geldverstrekkers geen oversluiters accepteren met hoge LTV's en/of LTI's. Risico's kunnen namelijk ingeprijsd worden. ACM is van mening dat het verschil in risicoscreening tussen de bestaande en de nieuwe geldverstrekker een mogelijke verklaring is. Geldverstrekkers stellen bij een aanvraag van een nieuwe klant, zoals een oversluiter, de huidige LTV en LTI vast. Hiermee wordt de hoogte van het kredietrisico ingeschat. Bij bestaande klanten waarbij de rentevaste periode afloopt, stellen geldverstrekkers niet de huidige LTV en LTI vast zolang er geen sprake is van een betalingsachterstand.

Dit verschil in risicoscreening heeft gevolgen voor de mate waarin overstappen naar een nieuwe geldverstrekker financieel voordelig is voor een consument zonder een betalingsachterstand en waarbij de LTV en/of LTI tussentijds is toegenomen. Voor een dergelijke consument gaat de nieuwe geldverstrekker uit van een risico op basis van de huidige LTV en LTI terwijl de bestaande geldverstrekker (impliciet) uitgaat van de oude LTV, de oude LTI en de betalingsgeschiedenis. Door het verschil in benadering waardeert de nieuwe geldverstrekker het risico hoger dan de bestaande geldverstrekker.

De nieuwe geldverstrekker is alleen in staat om op een winst maximaliserende manier een lagere rente aan te bieden als deze efficiënter is dan de bestaande geldverstrekker. Het efficiëntievoordeel, bijvoorbeeld ten aanzien van de financieringskosten van bestaande aanbieders, moet groter zijn dan het verschil in kosten van het kredietrisico. Bij relatief hoge LTV's en LTI's zal het verschil in kosten van kredietrisico tussen de nieuwe en de bestaande geldverstrekker groter zijn dan bij lagere LTV's en LTI's omdat de kosten voor de geldverstrekker meer dan evenredig toenemen met de LTV en/of LTI. In dergelijke gevallen is het minder aannemelijk dat de nieuwe geldverstrekker in staat zou zijn om een lagere rente te bieden. Omdat de nieuwe geldverstrekker dit op voorhand weet, zal hij niet snel klanten met relatief hoge LTV's en LTI's bedienen en vanaf een bepaalde hoogte niet meer accepteren.

Het is niet aannemelijk dat consumenten die hun hypotheek niet kunnen oversluiten hierdoor een hogere rente betalen bij de huidige geldverstrekker

Consumenten met een bestaande hypotheek waarbij de LTV en/of LTI tussentijds is toegenomen, betalen dus niet de werkelijke kosten van hun kredietrisico omdat de huidige geldverstrekker bij het



aflopen van de rentevaste periode uitgaat van de oorspronkelijke LTV en LTI. Het is niet aannemelijk dat deze consumenten een hogere rente betalen bij hun huidige geldverstrekker omdat ze niet kunnen overstappen. Als deze consumenten wel zouden kunnen overstappen, betalen ze immers een hogere rente bij de nieuwe geldverstrekker omdat die uitgaat van de huidige LTV en LTI.

Het is aannemelijk dat de geldverstrekker de door de macro-economische ontwikkelingen toegenomen risico's van de hypotheekportefeuille compenseert door bij andere (hypotheek)klanten dan de klanten die de hypotheek niet kunnen oversluiten een hoger tarief in rekening te brengen.



1. Inleiding

In Nederland bestaan er (wettelijk vastgestelde) regels die erop toezien dat geldverstrekkers, in de meeste gevallen een bank of verzekeraar, verantwoord hypotheek aanbieden. De consument moet de lasten van de hypotheek kunnen dragen zonder in financiële problemen te komen.¹ Geldverstrekkers moeten daarom hypotheekaanvragen toetsen aan de volgende normen: (i) de inkomensnorm in termen van LTI², (ii) de onderpandnorm in termen van LTV³ en (iii) het maximale aandeel aflossingsvrij.⁴ Bij het overschrijden van één van deze normen mag de aanbieder in beginsel geen hypotheek verstrekken. Alleen onder bepaalde voorwaarden mag de geldverstrekker afwijken van deze normen. De bovengenoemde normen worden hierna gezamenlijk aangeduid als 'leennormen.'

De afgelopen jaren is er een toename in het aantal consumenten met een bestaande hypotheek die niet meer voldoet aan de leennormen.⁵ Dit heeft verschillende oorzaken. Ten eerste is de werkloosheid in Nederland de afgelopen jaren gestegen.⁶ Steeds meer consumenten krijgen te maken met een plotselinge daling van het inkomen waardoor het moeilijker wordt om de hypotheeklasten te dragen. Ten tweede is sinds het uitbreken van de kredietcrisis in 2008 de gemiddelde marktwaarde van een woning in Nederland (nominaal) met meer dan 15% gedaald.⁷ Bij bestaande hypotheek is de LTV, met name als nog weinig vermogen is opgebouwd of afgelost, geleidelijk aan toegenomen. Voor sommige consumenten is de LTV gestegen tot boven de huidige norm van 105%.⁸ Verder hebben in het verleden relatief veel consumenten een volledig aflossingsvrije hypotheek afgesloten, toen dat nog mogelijk was. Tenslotte zijn de regels voor het verstrekken van nieuwe hypotheek de afgelopen jaren aangescherpt.⁹ De inkomensnorm is bijvoorbeeld stapsgewijs aangescherpt.

Probleemhypothese

Consumenten met een bestaande hypotheek die niet voldoet aan de leennormen kunnen moeite hebben om de hypotheek over te sluiten naar een andere geldverstrekker. ACM heeft signalen ontvangen van consumenten(organisaties), tussenpersonen en een geldverstrekker dat het voor consumenten met een bestaande hypotheek die niet voldoet aan de leennormen onmogelijk is om hun hypotheek over te sluiten naar een andere aanbieder. Geldverstrekkers zouden deze consumenten structureel niet accepteren waardoor zij vastzitten aan hun huidige geldverstrekker. In

¹ Met 'consument' wordt in deze rapportage bedoeld een eigenaar van een woning waarop een hypothecaire lening is afgesloten.

² De (bruto) hypotheeklasten op jaarbasis mogen niet hoger zijn dan een bepaald percentage van het jaarinkomen van de consument. Dit percentage wordt de *woonquote* genoemd. Op basis van deze woonquote kan de maximale verhouding van de hypotheeksom en de hoogte van het jaarinkomen worden bepaald. Deze verhouding wordt de *loan to income* (LTI) genoemd.

³ De hypotheeksom mag niet hoger zijn dan een bepaald percentage van de marktwaarde van woning. Dit percentage wordt de *loan to value* (LTV) genoemd.

⁴ De consument moet verplicht een deel van de hypotheeksom gedurende de looptijd aflossen.

⁵ Zie paragraaf 2 voor een inschatting van de omvang van deze groep.

⁶ In 2008 was slechts 2,7% van de Nederlandse beroepsbevolking werkloos, het laagste percentage binnen de Europese Unie. Tegenwoordig (november 2013) is 8,5% van de beroepsbevolking werkloos.

⁷ CBS, prijsindex bestaande koopwoningen.

⁸ Tijdelijke regeling hypothecair krediet, artikel 5. De maximum toegestane LTV zal jaarlijks met 1%-punt worden verlaagd tot 100% per 1 januari 2018.

⁹ Zie bijvoorbeeld <http://www.afm.nl/nl/nieuws/2011/mrt/aangescherpte-norm-hypotheek.aspx>.



de media is in dit kader de term *wurghypotheek* geïntroduceerd.¹⁰ Consumenten met een vermeende wurghypotheek zouden daardoor een te hoge rente betalen als de rentevaste periode afloopt omdat ze gebonden zijn aan hun huidige geldverstrekker.¹¹

ACM heeft meer onderzoek gedaan of de bovengenoemde groep consumenten daadwerkelijk gebonden zijn aan hun huidige geldverstrekker, wat de redenen daarvoor zijn en of zij een hogere rente betalen. Hiertoe zijn schriftelijke vragen gesteld aan de tien grootste geldverstrekkers in Nederland.¹² Ook heeft ACM telefonische interviews gehouden met onder andere toezichthouders en kredietbeoordelaars. Deze rapportage beschrijft de uitkomsten van dit onderzoek.^{13 14} Hierbij worden de volgende vragen beantwoord:

- Worden potentiële oversluiters die niet voldoen aan de leennormen structureel geweigerd door geldverstrekkers? (paragraaf 2)
- Waarom accepteren geldverstrekkers niet alle potentiële oversluiters die niet voldoen aan de leennormen? (paragraaf 3)
- Betaalt deze groep consumenten hierdoor een hogere rente bij de huidige geldverstrekker? (paragraaf 4)

2. Worden potentiële oversluiters die niet voldoen aan de leennormen structureel geweigerd door geldverstrekkers?

Regelgeving over leennormen biedt ruimte voor consumenten die hun bestaande hypotheek willen oversluiten maar niet voldoen aan de leennormen

Geldverstrekkers moeten bij *nieuwe* hypotheekaanvragen toetsen aan de leennormen, zoals hierboven reeds is benoemd. Voor *zuivere oversluitingen* geldt deze verplichting echter niet.¹⁵ Een zuivere oversluiting houdt in dat een consument een bestaande hypotheek oversluit naar een andere geldverstrekker onder de voorwaarden dat (i) hij of zij in de woning blijft wonen en (ii) de hypotheeksom bij de nieuwe geldverstrekker niet hoger is dan de hypotheeksom bij de oude geldverstrekker vermeerderd met de oversluitkosten, zoals notaris- en advieskosten.¹⁶ Consumenten die hun hypotheek zuiver oversluiten worden hierna aangeduid als '*oversluiters*'. Geldverstrekkers kunnen voor oversluiters ruimere acceptatiegrenzen in termen van LTV, LTI en het aandeel aflossingsvrij hanteren dan voor klanten die een nieuwe hypotheek afsluiten.

¹⁰ Zie <http://www.trosradar.nl/uitzending/archief/detail/aflevering/30-01-2012/wurghypotheek/>.

¹¹ De huidige verstrekker heeft een overeenkomst met de klant voor een periode van (meestal) 30 jaar en is bij het aflopen van de rentevaste periode, die vaak korter is dan de looptijd van de hypotheek, verplicht om een nieuw rentevoorstel te doen.

¹² De tien grootste geldverstrekkers op basis van de IG&H Hypotheekupdate Q1 2012.

¹³ Deze rapportage komt voort uit de studie Overstapdrempels van de Monitor Financiële Sector van ACM. Een conceptversie van deze rapportage is ter consultatie voorgelegd aan enkele geldverstrekkers. De reacties uit de consultatie zijn, waar nodig, verwerkt in deze rapportage.

¹⁴ De mogelijkheden voor consumenten met een daadwerkelijke restschuld om een nieuwe hypotheek af te sluiten, viel niet onder de reikwijdte van deze studie.

¹⁵ Zie de Gedragscode Hypothecaire Financieringen, punten 6, 7 en 8 onder 6. Leencapaciteit en de Tijdelijke regeling hypothecair krediet, artikel 4, tweede lid en artikel 5, vijfde lid, sub a.

¹⁶ Als niet aan deze twee cumulatieve voorwaarden wordt voldaan, moet de nieuwe geldverstrekker toetsen aan de leennormen.



Deze afwijkingsmogelijkheid moet voorkomen dat consumenten met een bestaande hypotheek die niet voldoet aan de leennormen vastzitten aan hun huidige geldverstrekker terwijl andere geldverstrekkers mogelijk lagere rentes hanteren.¹⁷ De Autoriteit Financiële Markten (AFM) beschouwt een zuivere oversluiting die niet voldoet aan de leennormen niet als onverantwoorde kredietverstrekking door de nieuwe geldverstrekker.¹⁸

Ook voor hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) geldt de afwijkingsmogelijkheid bij zuivere oversluitingen. De Stichting Waarborgfonds Eigen Woning (WEW) heeft aan ACM aangegeven dat geldverstrekkers bij het oversluiten van een hypotheek met NHG ruimere acceptatiecriteria mogen hanteren (in termen van LTV, LTI en aandeel aflossingsvrij) dan voor klanten die een nieuwe NHG-hypotheek afsluiten. De borgtocht (garantie) is immers reeds verstrekt. De garantie mag bij de nieuwe geldverstrekker echter niet verder strekken dan de borgstelling(en) bij de oude aanbieder.¹⁹ Dit betekent dat de consument de oversluitkosten zelf moet financieren.

In de huidige regelgeving wordt niet gespecificeerd *in welke mate* geldverstrekkers voor oversluiters ruimere acceptatiegrenzen mogen hanteren. Hier geeft de geldverstrekker, bij de formulering en toepassing van haar eigen acceptatiebeleid, zelf invulling aan. Een individuele geldverstrekker zou dus ook kunnen besluiten om niet af te wijken van de leennormen bij een zuivere oversluiting.

Geldverstrekkers accepteren niet alle oversluiters die niet voldoen aan de leennormen. Waar de acceptatiegrens precies ligt, is onduidelijk

De meeste geldverstrekkers geven op hun website geen informatie over hun acceptatiebeleid voor oversluiters die niet voldoen aan de leennormen. ACM heeft daarom bij de tien grootste geldverstrekkers in Nederland gevraagd naar hun acceptatiebeleid ten aanzien van oversluiters. Het merendeel heeft aangegeven dat zij voor oversluiters ruimere acceptatiecriteria hanteren (in termen van LTV, LTI en aandeel aflossingsvrij) dan voor klanten die een nieuwe hypotheek afsluiten. Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen hypotheek met een Nationale Hypotheek Garantie (NHG) en hypotheek zonder NHG.²⁰ Zes van de tien geldverstrekkers hebben specifieke grenzen vastgesteld voor oversluiters. Oversluiters met een LTV van meer dan 115% bijvoorbeeld zullen geldverstrekkers in beginsel niet accepteren. Twee andere geldverstrekkers hebben geen specifieke grenzen vastgesteld maar beoordelen op individuele basis. De overige twee bevraagde geldverstrekkers hanteren voor oversluiters hetzelfde acceptatiebeleid als voor nieuwe hypotheek en bieden dus geen afwijkingsmogelijkheid.²¹

Naast geldverstrekkers heeft ACM aan tussenpersonen gevraagd naar hun ervaringen met het acceptatiebeleid van geldverstrekkers ten aanzien van oversluiters. De tussenpersonen bevestigen dat veel geldverstrekkers voor oversluiters ruimere acceptatiecriteria hanteren dan voor klanten die een nieuwe hypotheek afsluiten. Deze ruimte is volgens tussenpersonen echter zeer beperkt, met name bij het overschrijden van de onderpandnorm (LTV). Het zou regelmatig voorkomen dat de

¹⁷ Zie bijvoorbeeld het consultatiedocument *Toetskader Hypothecaire Kredietverlening* van de AFM uit september 2009, p. 26.

¹⁸ Zie *Aanhangsel Handelingen Tweede Kamer*, 2011/12, nr. 2632.

¹⁹ Voorwaarden en Normen 2013-3, artikel B3, tweede lid.

²⁰ Per 31 december 2012 zijn iets meer dan één miljoen hypotheek met NHG afgesloten. Dit is ongeveer één op de vier bestaande hypotheek. Zie

https://www.nhg.nl/fileadmin/user_upload/Documenten/Jaarverslagen/130081_Jaarverslag_kort_02.pdf, p. 2.

²¹ Deze twee geldverstrekkers hebben ongeveer [10-20]% marktaandeel op de Nederlandse hypotheekmarkt.



tussenpersoon al in het kennismakingsgesprek aangeeft dat hij niets kan betekenen voor een consument die een bestaande hypotheek wil oversluiten maar niet voldoet aan de leennormen.

ACM heeft aan geldverstrekkers gevraagd kwantitatieve informatie te verstrekken om vast te kunnen stellen in hoeverre oversluiters die niet voldoen aan de leennormen in de praktijk een hypotheekofferte krijgen aangeboden. Niet alle geldverstrekkers hebben deze informatie kunnen verstrekken. Enkele grote geldverstrekkers hebben een schatting gegeven van het percentage offerteaanvragen door oversluiters die niet voldeden aan de leennormen en wel geaccepteerd zijn. Dit percentage varieert tussen de 50% en 80% bij deze geldverstrekkers. Een andere grote geldverstrekker geeft aan dat er 126 klanten die niet voldeden aan de leennormen geaccepteerd zijn in 2012.

De relevantie van deze informatie is moeilijk te interpreteren omdat niet bekend is *in welke mate* deze oversluiters afwijken van de leennormen. Mogelijk hebben geldverstrekkers uitsluitend oversluiters geaccepteerd die marginaal afwijken van de leennormen, in lijn met de reacties van tussenpersonen, bijvoorbeeld omdat alleen dergelijke oversluiters een offerteaanvraag hebben gedaan.

Het is belangrijk dat geldverstrekkers meer inzicht geven in de acceptatiecriteria die ze hanteren voor oversluiters die niet voldoen aan de leennormen. Meer transparantie kan voorkomen dat de overstapmogelijkheden niet onnodig onderschat worden door consumenten en/of tussenpersonen.

Naar schatting kunnen jaarlijks enkele tienduizenden tot honderdduizend consumenten hun hypotheek niet oversluiten als de rentevaste periode afloopt

Op basis van de beschikbare informatie heeft ACM een grove inschatting gemaakt van de omvang van het aantal consumenten dat de hypotheek niet kan oversluiten. ACM heeft eerst een schatting gemaakt van het aantal consumenten met een bestaande hypotheek die niet voldoet aan de leennormen. Indien de bovengenoemde reacties van tussenpersonen een goed beeld geeft van de overstapmogelijkheden buiten de leennormen is dit een indicatie van het aantal consumenten dat de hypotheek niet kan oversluiten. Begin 2012 voldeden ongeveer 598.000 huishoudens niet aan de huidige onderpandnorm met hun bestaande hypotheek, oftewel zij hadden een LTV van meer dan 105%.²² Dat is ongeveer één op de zes huishoudens met een hypotheek. Verder waren er begin 2012 ongeveer 504.000 huishoudens waarbij de hypotheeklasten boven de huidige inkomensnorm liggen, waarvan ongeveer 142.000 huishoudens tevens een LTV van meer dan 105% hebben. Het aantal consumenten dat de aflossingsnorm overschrijdt is niet bekend maar gezien het grote aantal (gedeeltelijk) aflossingsvrije hypotheeken kan dit aanzienlijk zijn.²³

Geldverstrekkers geven, zoals hierboven genoemd, aan dat zij voor oversluiters ruimere acceptatiegrenzen hanteren dan voor nieuwe klanten. Hoeveel consumenten buiten de afwijkmogelijkheden van geldverstrekkers vallen, is vanwege het ontbreken van kwantitatieve informatie niet exact te bepalen. Waarschijnlijk gaat dit om enkele honderdduizenden consumenten. Zo hadden begin 2012 ongeveer 300.000 huishoudens een LTV van meer dan 115%, wat in beginsel

²² Bron: berekeningen door Frans Schilder en Johan Conijn, Amsterstam School of Real Estate, op basis van het Woononderzoek Nederland 2012 (WoON). Voor de berekening van de huidige LTV van een individuele huishouden is rekening gehouden met tussentijds opgebouwd vermogen en aflossingen, zie. F. Schilder en J. Conijn, *Restschuld in Nederland: omvang en consequenties*, ASRE Research paper 2012-01, januari 2012, p. 6.

²³ Volgens de *AFM Consumentenmonitor Voorjaar 2011 Hypotheken* had ongeveer 65% van de consumenten een (gedeeltelijk) aflossingsvrije hypotheek.



leidt tot een weigering bij veel geldverstrekkers.^{24 25} Bovendien is het aantal consumenten dat de hypotheek niet kan oversluiten sinds begin 2012 toegenomen vanwege de aanhoudende daling van de woningprijzen en de oplopende werkloosheid.

Niet alle consumenten hebben de behoefte om de hypotheek over te sluiten. Tijdens de rentevaste periode bijvoorbeeld zal het vaak financieel onaantrekkelijk zijn om over te sluiten vanwege de boeterente die de oversluter moet betalen aan de oude geldverstrekker. Begin 2011 is becijferd dat voor meer dan de helft van alle bestaande hypotheeklen binnen vijf jaar de rentevaste periode afloopt.²⁶ Uitgaande van een evenredige verdeling over vijf jaar zijn dat meer dan 360.000 hypotheeklen per jaar. Een deel van deze hypotheeklen zal niet overgesloten kunnen worden. Afhankelijk van de mate waarin geldverstrekkers oversluiters die niet voldoen aan de huidige leennormen accepteren, kunnen naar schatting tussen de 29.000 en 96.000 hypotheeklen per jaar niet overgesloten worden.^{27 28}

3. Waarom accepteren geldverstrekkers niet alle potentiële oversluiters die niet voldoen aan de leennormen?

Uit de vorige paragraaf blijkt dat een groot aantal consumenten niet kan overstappen met hun bestaande hypotheek als de rentevaste periode afloopt omdat geldverstrekkers acceptatiegrenzen stellen ten aanzien van LTV, LTI en het aandeel aflossingsvrij. ACM heeft onderzocht waarom geldverstrekkers deze grenzen stellen.

Geldverstrekkers lopen een risico op een verlies bij het verstrekken van hypotheeklen. Het *verwachte verlies* (hierna: kredietrisico) van de geldverstrekker hangt af van de hoogte van *de kans dat een klant in betalingsproblemen raakt* (hierna: betalingsrisico) en *de omvang van het verlies bij betalingsproblemen*. De omvang van het verlies bij betalingsproblemen wordt bepaald door de potentiële restschuld²⁹, misgelopen rentevorderingen en bijkomende kosten zoals de kosten van een executieveiling. De LTV wordt vaak gebruikt als een indicator voor zowel de hoogte van het betalingsrisico als de omvang van het verlies bij betalingsproblemen.³⁰ De LTI wordt vaak gebruikt als een indicator voor de hoogte van het betalingsrisico.³¹

²⁴ Zie voetnoot 22.

²⁵ Bij de grootste geldverstrekker in Nederland, Rabobank, had ongeveer 17% van het totale aantal hypotheekklanten een LTV van meer dan 115% (per juni 2013). Dat komt overeen met ongeveer 220.000 klanten. Zie <https://www.rabobank.com/en/images/IR%20presentation%202013-I.pdf>, p. 32.

²⁶ De Nederlandse Bank, *Overzicht Financiële Stabiliteit in Nederland – Voorjaar 2011*, p. 18.

²⁷ Ongeveer 300.000 van de circa 3.600.000 bestaande hypotheeklen kunnen in ieder geval niet overgesloten worden omdat ze de acceptatiecriteria voor oversluiters overschrijden. Dat is ongeveer 8% van alle bestaande hypotheeklen. Ervan uitgaande dat de bestaande hoeveelheid hypotheeklen representatief is, dan gaat dit om ongeveer 29.000 hypotheeklen.

²⁸ Ongeveer 960.000 van de circa 3.600.000 bestaande hypotheeklen voldoen niet aan de huidige leennormen. Dat is ongeveer 27% van alle bestaande hypotheeklen. Ervan uitgaande dat de bestaande hoeveelheid hypotheeklen representatief is, dan gaat dit om ongeveer 96.000 hypotheeklen.

²⁹ Er ontstaat een restschuld als de opbrengst uit een gedwongen verkoop van de woning lager is dan de resterende hypotheekschuld.

³⁰ Zie bijvoorbeeld Campell, J.Y. and Cocco, J.F. (2012), *A Model of Mortgage Default*, p. 2 en De Nederlandsche Bank en de AFM, *Risico's op de hypotheekmarkt voor huishoudens en geldverstrekkers*, september 2009, p.8.

³¹ Zie bijvoorbeeld T. Brosens, *Hypotheekrisico's voor huizenbezitters*, ESB 94 (4570), oktober 2009, p.615.



Een aantal geldverstrekkers heeft aangegeven dat het betalingsrisico meer dan evenredig toeneemt vanaf relatief hoge LTV's en LTI's. Voor LTV's en LTI's die hoger zijn dan volgens de huidige leennormen zijn toegestaan, is dit in ieder geval van toepassing. Dit niet-lineaire verband volgt ook uit enkele wetenschappelijke studies en uit studies van kredietbeoordelaars (zie box 1).³² Volgens een kredietbeoordelaar is dit niet-lineaire verband zowel voor NHG-hypotheek als voor hypotheek zonder NHG van toepassing.

Box 1: betalingsrisico volgens FitchRatings

In haar rapport getiteld 'EMEA RMBS Criteria Addendum – Netherlands' heeft kredietbeoordelaar FitchRatings de kans dat een consument met een niet-NHG hypotheek in betalingsproblemen raakt bij verschillende LTV's en DTI's geschat.³³ DTI verwijst naar de verhouding tussen de (bruto) hypotheeklasten op jaarbasis en het jaarinkomen van de consument. Een hogere DTI correspondeert over het algemeen met een hogere LTI. Deze schattingen zijn gebaseerd op kwantitatieve informatie van onder andere geldverstrekkers. De kansen zijn hieronder weergegeven.

OLTV*	DTI				
	< 20%	20 – 29%	30 – 39%	40 – 49%	≥ 50%
< 40%	0,33%	0,46%	0,59%	0,86%	1,16%
40 – 49%	0,49%	0,68%	0,88%	1,28%	1,73%
50 – 59%	0,64%	0,89%	1,15%	1,65%	2,24%
60 – 69%	0,84%	1,16%	1,49%	2,16%	2,92%
70 – 74%	1,04%	1,43%	1,85%	2,68%	3,6%
75 – 79%	1,16%	1,63%	2,1%	3,02%	4,07%
80 – 84%	1,36%	1,89%	2,42%	3,49%	4,75%
85 – 89%	1,54%	2,13%	2,74%	3,96%	5,31%
90 – 94%	1,84%	2,54%	3,25%	4,68%	6,29%
95 – 99%	2,24%	3,12%	3,98%	5,72%	7,64%
100 – 104%	2,81%	3,88%	4,97%	7,10%	9,46%
105 – 109%	3,45%	4,73%	5,97%	8,41%	11,03%
≥ 110%	4,13%	5,61%	7,01%	9,73%	12,55%

* 'OLTV' betekent de LTV die bij het afsluiten van de hypotheek van toepassing was.

De bovenstaande tabel laat zien dat de kans dat een consument met een niet-NHG hypotheek in betalingsproblemen raakt meer dan evenredig toeneemt bij een hogere LTV en/of een hogere LTI.

De hoogte van het kredietrisico kan als zodanig niet verklaren waarom geldverstrekkers geen oversluiters accepteren met hoge LTV's en/of LTI's.³⁴ Risico's kunnen namelijk ingeprijsd worden

³² Campell, J.Y. and Cocco, J.F. (2012), *A Model of Mortgage Default*, p. 25; Krainer, J. et al. (2009), *Mortgage Default and Mortgage Valuation*, p. 11; Schwartz, E. S. and Walter N. T. (2003), *Mortgage Prepayment and Default Decisions: A Poisson Regression Approach*, Real Estate Economics, 21, 4, p. 446.

³³ FitchRatings, *EMEA RMBS Criteria Addendum – Netherlands*, 14 juni 2012, p. 5.

³⁴ Het aandeel aflossingsvrij van de hypotheek wordt in het vervolg buiten beschouwing gelaten omdat dit aandeel niet kan veranderen door macro-economische ontwikkelingen.



waardoor de balansen van geldverstrekkers niet per definitie verslechteren. In dit verband hebben kredietbeoordelaars aan ACM bevestigd dat het verstrekken van hypotheek met hoge LTV's en/of LTI's niet tot een lagere *credit rating* hoeft te leiden mits de beprijzing juist is.

ACM is van mening dat het verschil in risicoscreening tussen de bestaande en de nieuwe geldverstrekker een mogelijke verklaring is. Bij het aflopen van de rentevaste periode kunnen de LTV en de LTI van de hypotheek anders zijn dan op het moment van het afsluiten van de hypotheek het geval was, bijvoorbeeld als gevolg van een inkomensdaling of een daling van de woningwaarde. Vrijwel alle geldverstrekkers hebben aangegeven dat voor bestaande klanten waarbij de rentevaste periode afloopt zij geen nieuwe risicobeoordeling zullen uitvoeren om het kredietrisico opnieuw in te schatten zolang er geen betalingsachterstanden zijn. De bestaande geldverstrekker gaat bij het vaststellen van de nieuwe rente dus (impliciet) uit van de oorspronkelijke LTV, de oorspronkelijke LTI en de betalingsgeschiedenis van de klant. Voor aanvragen van nieuwe klanten, zoals een oversluis, zal de geldverstrekker wel altijd de huidige LTV en de huidige LTI vaststellen om het kredietrisico in te kunnen schatten.

Box 2: NHG-hypotheek niet risicovrij

Geldverstrekkers kunnen ondanks de overheidsgarantie verliezen lijden op hypotheek met NHG. Hiervoor zijn twee belangrijke redenen. Ten eerste wordt de hoogte van de NHG-garantie annuïtair afgeschreven over een periode van 30 jaar.³⁵ Er kan daardoor een verschil optreden tussen de hoogte van de garantie en de resterende hypotheekschuld. Het is dan mogelijk dat het ontstane verlies niet geheel wordt vergoed door de organisatie achter de NHG, de stichting Waarborgfonds Eigen Woning (WEW).³⁶ Dit geldt met name voor hypotheek waarbij de consument niet volledig aflost of beperkt waarde opbouwt.

Ten tweede toetst WEW pas achteraf of de hypotheek voldoet aan de voorwaarden voor NHG. Het kan voorkomen dat WEW om administratieve redenen het verzoek van de geldverstrekker om het verlies te vergoeden, afwijst. De afgelopen jaren heeft WEW in ongeveer 10% van de gevallen een dergelijk verzoek afgewezen.³⁷

Vanaf 1 januari 2014 zal voor geldverstrekkers bovendien een eigen risico gelden van 10% van het verlies.³⁸

Dit verschil in risicoscreening heeft gevolgen voor de mate waarin overstappen naar een nieuwe geldverstrekker financieel voordelig is voor een consument zonder een betalingsachterstand maar waarbij de LTV en/of LTI tussentijds is toegenomen. Voor een dergelijke consument gaat de nieuwe geldverstrekker uit van een kredietrisico op basis van de huidige LTV en LTI terwijl de bestaande geldverstrekker uitgaat van de oude LTV, de oude LTI en de betalingsgeschiedenis. Hierdoor schat de nieuwe geldverstrekker het kredietrisico hoger in dan de bestaande geldverstrekker.

³⁵ Voorwaarden en Normen NHG 2013-3, artikel A1, punt 2.

³⁶ Stel dat 10 jaar na het afsluiten van de hypotheek de hoogte van de NHG-garantie is afgenomen van 200.000 tot 165.000 euro en dat de consument op dat moment niet meer kan voldoen aan de betalingsverplichtingen. Veronderstel ook dat de woning gedwongen moet worden verkocht op een executieveiling met een opbrengst van 175.000 euro en dat de resterende hypotheekschuld 185.000 euro is. Omdat de NHG-garantie lager is geworden dan de verkoopprijs van de woning, wordt de restschuld van 10.000 euro niet vergoed door WEW.

³⁷ Jaarverslag WEW voor het jaar 2012, p. 36.

³⁸ Bron: https://voorwaardenennormen.nhg.nl/fileadmin/user_upload/temp/Overzicht_wijzigingen_2014-1.pdf.



De nieuwe geldverstrekker is alleen in staat om op een winst maximaliserende manier een lagere rente aan te bieden als deze efficiënter is dan de bestaande geldverstrekker.³⁹ Het efficiëntievoordeel, bijvoorbeeld ten aanzien van de financieringskosten, moet groter zijn dan het verschil in kosten van het kredietrisico. Bij hoge LTV's en LTI's zal het verschil in kosten van kredietrisico tussen de nieuwe en de bestaande geldverstrekker relatief groot zijn (zie hierboven). In dergelijke gevallen is het minder aannemelijk dat de nieuwe geldverstrekker in staat zou zijn om een lagere rente te bieden. Omdat de nieuwe geldverstrekker dit op voorhand weet, zal hij niet snel klanten met relatief hoge LTV's en LTI's bedienen en vanaf een bepaalde hoogte niet meer accepteren. Dit geldt zowel voor hypotheek met NHG als zonder NHG omdat er voor beide typen hypotheek sprake is van een niet-lineaire relatie tussen het betalingsrisico en de LTV of LTI.

Uit paragraaf 2 blijkt dat de geldverstrekkers in hun acceptatiebeleid ten aanzien van oversluiters die niet voldoen aan de leennormen geen onderscheid maken tussen hypotheek met NHG en zonder NHG. Op basis van de bovengenoemde verklaring zou het voorgaande de verwachte uitkomst zijn, als

- de relatie tussen de hoogte van het betalingsrisico enerzijds en de LTI of de LTV anderzijds vergelijkbaar is voor NHG en niet-NHG hypotheek⁴⁰ ; en
- de relatie tussen de omvang van het verlies bij betalingsproblemen en de LTV vergelijkbaar is voor beide typen hypotheek.⁴¹

Indien deze relaties vergelijkbaar zijn, dan zou een gegeven toename van de LTV of de LTI tot dezelfde *toename* van het verwachte verlies leiden bij een NHG-hypotheek en een hypotheek zonder NHG.⁴² Exacte gegevens over deze relaties zijn zeer beperkt beschikbaar. Uit de beperkte informatie die ACM beschikt, lijkt het niet onaannemelijk dat de bovengenoemde relaties vergelijkbaar zijn tussen beide typen hypotheek.⁴³

ACM heeft aan enkele geldverstrekkers gevraagd waarom zij voor bestaande klanten waarbij de rentevaste periode afloopt geen nieuwe risicobeoordeling uitvoeren. Een belangrijke reden hiervoor is volgens deze geldverstrekkers dat zij een relatie met de klant hebben opgebouwd en dat het in rekening brengen van een hogere risico-opslag bij de klant zonder betalingsachterstanden tot reputatieschade kan leiden. Daarnaast vergroot het de kans dat de klant in betalingsproblemen raakt omdat de hypotheeklasten toenemen. Een andere reden kan volgens ACM zijn dat de geldverstrekker de kosten van het opnieuw inschatten van het risico van de klant vermijdt bij het aflopen van de rentevaste periode.

³⁹ Indien er geen sprake is van perfecte concurrentie zouden geldverstrekkers een positieve winstmarge behalen. In dit geval zou een even (of minder) efficiënte, nieuwe geldverstrekker wel in staat kunnen zijn om een lagere rente aan te bieden als hij een lagere winstmarge zou hanteren dan de marge die bij winstmaximalisatie zou gelden. Dit gedrag is echter niet rationeel.

⁴⁰ Dat wil zeggen, bij een gegeven toename (afname) van de LTV of de LTI neemt het betalingsrisico (ongeveer) in dezelfde mate toe (af) bij beide typen hypotheek.

⁴¹ Dat wil zeggen, bij een gegeven toename (afname) van de LTV neemt het verlies bij betalingsproblemen in dezelfde mate toe (af) bij beide typen hypotheek.

⁴² Dit ondanks het feit dat de absolute hoogte van het (oorspronkelijke) verwachte verlies altijd lager is bij een NHG-hypotheek vanwege de overheidsgarantie.

⁴³ Zo heeft een kredietbeoordelaar aan ACM bevestigd dat de relatie tussen het betalingsrisico enerzijds en de LTV of de LTI anderzijds vergelijkbaar is voor beide typen hypotheek.



4. Betalen consumenten die hun hypotheek niet kunnen oversluiten hierdoor een hogere rente bij de huidige geldverstrekker?

In de vorige paragraaf is beschreven dat geldverstrekkers bij het vaststellen van de nieuwe rente voor bestaande klanten waarbij de rentevaste periode afloopt, uitgaan van de oorspronkelijke LTV, de oorspronkelijke LTI en de betalingsgeschiedenis van de klant. Consumenten met een bestaande hypotheek waarbij de LTV en/of LTI tussentijds is toegenomen, betalen dus niet de werkelijke kosten van hun kredietrisico omdat de huidige geldverstrekker bij het aflopen van de rentevaste periode uitgaat van de oorspronkelijke LTV en LTI. Het is niet aannemelijk dat deze consumenten een hogere rente betalen bij hun huidige geldverstrekker omdat ze niet kunnen overstappen. Als deze consumenten wel zouden kunnen overstappen, betalen ze immers een hogere rente bij de nieuwe geldverstrekker omdat die uitgaat van de huidige LTV en LTI.

Dat consumenten die niet kunnen overstappen geen hogere rente betalen bij hun huidige geldverstrekker betekent overigens niet dat er geen winst wordt behaald op deze consumenten. Uit een eerdere studie de ACM blijkt namelijk dat de marges op de hypotheekmarkt toegenomen zijn sinds de financiële crisis door onder andere capaciteitsbeperkingen bij geldverstrekkers.⁴⁴ Wel benadrukt de bovengenoemde conclusie dat consumenten die niet kunnen overstappen geen extra winst betalen *vanwege* het feit dat ze niet kunnen oversluiten.

Het is aannemelijk dat de geldverstrekker de door de macro-economische ontwikkelingen toegenomen risico's van de hypotheekportefeuille compenseert door bij andere (hypotheek)klanten dan de klanten die de hypotheek niet kunnen oversluiten een hoger tarief in rekening te brengen. Enkele geldverstrekkers hebben bevestigd dat klanten met hogere risico's in zekere mate gesubsidieerd worden door klanten met lagere risico's.

⁴⁴ ACM, *Concurrentie op de hypotheekmarkt – een update van de margeontwikkelingen sinds begin 2011*, april 2013.