

Datum 20 april 2023
Pagina 1 van 4
Betreft Sectorbrief hypotheekaanbieders inzake
hypotheekacceptatiebeleid koopstarters

Geachte directie,

De AFM heeft vanaf september 2022 een verkennend onderzoek uitgevoerd naar de toepassing van hypothecaire leennormen voor koopstarters¹. In het kader van dit onderzoek zijn alle Nederlandse hypotheekaanbieders verzocht om informatie te verstrekken over verstrekte hypotheeken aan koopstarters in 2021. Op basis van deze informatie heeft de AFM vijf hypotheekaanbieders geselecteerd voor diepgaander onderzoek.

Met deze brief informeren wij u over de belangrijkste bevindingen uit dit onderzoek naar de toepassing van hypothecaire leennormen voor koopstarters en schetsen wij onze verwachtingen.

Opbouw van deze brief

In deze brief informeren wij u over het wettelijk kader, de aanleiding van het verkennend onderzoek en de belangrijkste bevindingen die hieruit zijn voortgekomen. Hieronder volgt eerst een samenvatting van de belangrijkste bevindingen.

Samenvatting van deze brief:

In deze brief deelt de AFM haar belangrijkste bevindingen uit het onderzoek naar de toepassing van hypothecaire leennormen voor koopstarters met de sector. Dit zijn alle Nederlandse aanbieders van hypothecair krediet.

De belangrijkste bevindingen uit het onderzoek zijn:

- Ondanks de eerdere communicatie aan de sector over de verwachtingen van de AFM over het aanscherpen van acceptatiecriteria bij maatwerk² zijn de acceptatiecriteria op bepaalde onderdelen nog te open geformuleerd en duidelijke richtlijnen ontbreken voor het afwijken van dit beleid.

¹ Koopstarters zijn in dit onderzoek gedefinieerd als huishoudens met een hoofdkostwinner van 35 jaar of jonger, die voor de eerste keer een hypotheek hebben afgesloten.

² [Publicatie Sectorbrief](#) van 15 juli 2022.

- Aanbieders hanteren onvoldoende duidelijke beoordelingscriteria bij de toepassing van hoofdelijke aansprakelijkheid ouders/derden en verstrekken hierover onvoldoende duidelijke informatie.
- Aanbieders hanteren onvoldoende duidelijke beoordelingscriteria en duidelijke richtlijnen ontbreken voor de stapeling van uitzonderingen in het acceptatiebeleid.

De AFM verwacht dat u uw hypotheekacceptatiebeleid kritisch aan deze bevindingen spiegelt en uw beleid waar nodig aanscherpt.

Wettelijk kader van het onderzoek

Aanbieders van hypothecaire kredieten mogen geen hypotheek verstrekken als dat met het oog op overkreditering niet verantwoord is. Hiervoor dient elke aanbieder volgens artikel 115, eerste lid, van het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft (**BGfo**) (acceptatie)criteria vast te leggen gericht op het voorkomen van overkreditering en deze criteria toe te passen bij de beoordeling van een kredietaanvraag.

Aanleiding van het onderzoek

De AFM heeft al jaren speciale aandacht voor de potentiële kwetsbaarheid van koopstarters. In onze publicatie over trends en ontwikkelingen '[Trendzicht 2021](#)' hebben we stilgestaan bij factoren die een rol spelen in de financiële kwetsbaarheid van koopstarters. In september 2021 hebben wij vervolgens in een [Occasional paper](#) een analyse van de financiële gegevens van koopstarters gepubliceerd. Uit deze analyse blijkt dat hypotheekschulden hoog zijn, studieschulden regelmatig niet worden meegewogen en een deel van de koopstarters kredieten stapelt. Koopstarters zijn een financieel kwetsbare groep op de hypotheekmarkt waarvoor een verantwoorde hypotheekverstrekking belangrijk is.

Bevindingen

Onderstaand beschrijft de AFM de belangrijkste bevindingen die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen. Hierbij merken we op dat bij de geselecteerde hypotheekaanbieders vooral het algemene acceptatiebeleid is onderzocht omdat dit algemene acceptatiebeleid ook wordt toegepast op koopstarters. De geselecteerde aanbieders hanteren dus geen apart beleid voor deze specifieke doelgroep. De AFM heeft daarom bij de vijf geselecteerde hypotheekaanbieders ook gecontroleerd of het acceptatiebeleid waar nodig is aangescherpt naar aanleiding van de [AFM-sectorbrief van 25 juli 2022](#).

Bevinding 1: Ondanks de eerdere communicatie aan de sector over de verwachtingen van de AFM over het aanscherpen van acceptatiecriteria bij maatwerk³ zijn de acceptatiecriteria op bepaalde onderdelen nog te open geformuleerd en duidelijke richtlijnen ontbreken voor het afwijken van dit beleid.

In de sectorbrief van 25 juli 2022 heeft de AFM gewezen op open geformuleerde criteria in onderdelen van het acceptatiebeleid. Voorbeelden van open geformuleerde criteria waar de AFM in haar eerdere

³ [Publicatie Sectorbrief](#) van 15 juli 2022.

sectorbrief op heeft gewezen zijn: '(...) moet bestendig zijn' en '(...) moet structureel betaalbaar zijn'. Deze open geformuleerde criteria zijn vervolgens niet voorzien van nadere inhoudelijke duiding. Dit betekent dat het voor de acceptant niet duidelijk is op welke wijze de 'bestendigheid' of de 'structurele betaalbaarheid' moet worden beoordeeld. Hoewel de AFM in haar onderzoek heeft geconstateerd dat verscheidende hypotheekaanbieders hun acceptatiebeleid hebben aangevuld met concrete regels en criteria, ziet de AFM ten aanzien van dit punt nog ruimte voor verdere verbetering.

Zo constateert de AFM in haar meest recente onderzoek opnieuw dat in het acceptatiebeleid binnen *maatwerk*⁴ en bij *overrulesituaties*⁵ nog te weinig (concrete) criteria zijn opgenomen die acceptanten de benodigde handvatten bieden om te bepalen of het krediet verantwoord is. Bij een gebrek aan nadere inhoudelijke criteria in maatwerk en bij overrulesituaties bestaat het risico dat het voor een acceptant niet duidelijk is wanneer het krediet geaccepteerd kan worden. Ook in de overrulesituatie is het nodig om voldoende aanvullende inhoudelijke criteria en handvatten te hebben waarmee de acceptant kan beoordelen wanneer een hypotheek verantwoord is. Het alleen accepteren van een overrulesituatie op basis van een professionele inschatting (zonder nadere inhoudelijke criteria) is onvoldoende ter voorkoming van overkreditering.

De AFM benadrukt dat zij vindt dat maatwerk een belangrijke rol vervult in de toegankelijkheid van de hypotheekmarkt. Voor een verantwoorde kredietverstrekking moet het acceptatiebeleid wel voldoende duidelijk zijn.

Bevinding 2: Aanbieders hanteren onvoldoende duidelijke beoordelingscriteria bij de toepassing van hoofdelijke aansprakelijkheid ouders/derden en verstrekken hierover onvoldoende duidelijke informatie.

Voor het onderzoek naar de toepassing van hypothecaire leennormen voor koopstarters zijn onder meer hypotheekaanbieders geselecteerd die hypotheek aanbieden op basis van hoofdelijke aansprakelijkheid van ouders of derden. De AFM merkt op dat het acceptatiebeleid en informatieverstrekking richting klanten op een aantal punten onvoldoende is:

- In het acceptatiebeleid staat doorgaans opgenomen dat het kind (met partner) de hypotheek na een bepaalde periode (x aantal jaren) zelfstandig moet kunnen dragen. De AFM merkt op dat het belangrijk is dat in het acceptatiebeleid criteria zijn opgenomen op basis waarvan de acceptant kan beoordelen wanneer het kind (met partner) de volledige hypotheekschuld na een vooraf vastgestelde en uitlegbare periode zelfstandig kan dragen.
- Verder is het belangrijk dat in het acceptatiebeleid is vastgelegd onder welke omstandigheden ouders of derden meedelen in de maandelijkse lasten. Zeker indien de totale lasten niet passen

⁴ De AFM definieert 'maatwerk' als volgt: hypotheek die vallen onder artikel 4, eerste lid, van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet.

⁵ De AFM definieert 'overrulesituaties' als volgt: de mogelijkheid om af te wijken van het vastgestelde acceptatiebeleid. In deze situaties is niet per definitie sprake van maatwerk.

binnen de werkelijke lastentoets van het kind (en partner) is het noodzakelijk om te borgen dat het krediet verantwoord is.

- Daarnaast zal uit de informatieverstrekking duidelijk moeten blijken wat de gevolgen en risico's zijn van de hoofdelijke aansprakelijkheid voor de ouders of derden. Een gevolg van hoofdelijke aansprakelijkheid is dat de aanbieder ouders of derden direct kan aanspreken voor alle verplichtingen die voortvloeien uit de hypotheekovereenkomst. Aan hoofdelijke aansprakelijkheid zijn verder ook andere gevolgen en risico's verbonden, zoals de impact op de leencapaciteit van de ouders of derden voor verduurzaming van de eigen woning of de consequenties bij overlijden van kind of ouder.
- Ook dient uit de informatieverstrekking duidelijk te volgen of, hoe en wanneer de klant (zelfstandig) actie moet ondernemen voor ontslag van hoofdelijke aansprakelijkheid en onder welke voorwaarden dit ontslag kan worden verleend.

In het geval de (onafhankelijke) adviseur de klant adviseert over een hypotheek op basis van hoofdelijke aansprakelijkheid, heeft de hypotheekaanbieder nog steeds de plicht om te zorgen voor duidelijke en volledige informatieverstrekking.

Bevinding 3: Aanbieders hanteren onvoldoende duidelijke beoordelingscriteria en duidelijke richtlijnen ontbreken voor de stapeling van uitzonderingen in het acceptatiebeleid.

De AFM observeert dat het acceptatiebeleid doorgaans niet ingaat op het stapelen van uitzonderingen op het eigen acceptatiebeleid en uitzonderingen op wet- en regelgeving. Voorbeelden van mogelijke stapeling van uitzonderingen zijn het meenemen van niet-bestendige inkomsten, gecombineerd met maatwerkmogelijkheden en uitzonderingen op inkomen en onderpand.

De AFM merkt op dat het acceptatiebeleid doorgaans geen criteria bevat waarmee de acceptant kan beoordelen of en wanneer het stapelen van uitzonderingen wel of niet verantwoord is.

Wat verwacht de AFM van u?

De AFM verwacht dat u uw hypotheekacceptatiebeleid kritisch aan deze bevindingen spiegelt en vervolgens uw beleid waar nodig aanscherpt. De AFM blijft dit onderwerp volgen en onderzoeken uitvoeren naar dit onderwerp. Uw instelling kan betrokken worden in een vervolgonderzoek.

Hoogachtend,
Autoriteit Financiële Markten

Lenen, Sparen en Retailbeleggen