

**Toelichting verantwoorde woonlasten**  
**Aandachtspunten bij advies over de hoogte van een hypotheek**

## **Inleiding**

Deze toelichting is bedoeld om financiële dienstverleners op een eenvoudige manier op weg te helpen met het bereiken van een goede adviespraktijk ten aanzien van de advisering over de hoogte van een hypothecair krediet. Naast het bekijken van de bijbehorende video kunt u gebruik maken van hoofdstuk 5 van het rapport “Kwaliteit advies en transparantie bij hypotheek” om een goede adviespraktijk binnen uw bedrijf vorm te geven.

In deze toelichting geven wij in het kort weer aan welke voorwaarden een goede adviespraktijk moet voldoen, wanneer het gaat om de advisering over de hoogte van een hypotheek. U bent overigens vrij om op basis van deze voorwaarden op een andere wijze een adequate invulling te geven aan uw adviespraktijk.

In deze toelichting komen achtereenvolgens aan de orde:

- Issues bij advisering over de hoogte van een hypotheek
- De verantwoordelijkheden van de bemiddelaar en de aanbieder
- Inwinnen relevante informatie over de financiële positie
- Aansluiten advies bij de geïnventariseerde financiële positie
- Het goed toepassen van de “explain situaties”
- Hoe u verder kunt.

## **Issues bij advisering hoogte hypotheek**

De consument heeft meestal vooral oog voor het huis van zijn dromen en is daardoor bezig met de vraag: “kan ik mijn droomhuis kopen en hoe hoog zijn dan de maandlasten?” De aandacht voor de hypotheek is daardoor vaak beperkt. Ook ontbreekt het veel consumenten aan voldoende kennis. Wanneer u grenzen stelt aan de hoogte van het krediet is er een reëel risico dat de klant naar een concurrent gaat die – waarschijnlijk onterecht - toeschietelijker is.

Een tweede issue voor u, als bemiddelaar of aanbieder, zijn de huizenprijzen, die zo hoog zijn dat veel starters niet voldoende financiële middelen hebben, om in aanmerking te komen voor een afdoende hypothecair krediet. De druk vanuit de startende consument op de bemiddelaars en de aanbieders om toch in die gevallen het gevraagde krediet te verlenen is groot.

Deze issues leveren uitdagende adviessituaties op.

## **De verantwoordelijkheden van de bemiddelaar en de aanbieder**

Voor een goed begrip van de voorwaarden voor een goede adviespraktijk is het van belang allereerst stil te staan bij het verschil dat de wet maakt in de verantwoordelijkheid van de bemiddelaar en de aanbieder in het kredietverleningstraject.

- De bemiddelaar moet er voor zorgen dat het geadviseerde krediet aansluit bij de financiële positie van de consument.
- De aanbieder mag geen kredietovereenkomst aangaan indien dit, met het oog op overkreditering van de consument, onverantwoord is. De aanbieder mag dus niet overkrediteren. Aanbieders hebben om hier invulling aan te geven de Gedragscode Hypothecaire Financieringen opgesteld, waarmee zij een norm stellen voor

verantwoorde woonlasten. De AFM acht de gedragscodenorm op hoofdlijnen toereikend om te bepalen of het advies past bij de consument en daarmee overkreditering is voorkomen.

Materieel gezien is er tussen de verantwoordelijkheden van de bemiddelaar en de aanbieder geen verschil. Beide verantwoordelijkheden houden in dat de consument niet meer krediet geadviseerd of verstrekt krijgt dan hij gezien zijn financiële positie redelijkerwijs aankan. De bemiddelaar en de aanbieder zijn dus, ieder op een eigen wijze, verantwoordelijk voor het verantwoord verlenen van hypothecair krediet. Zij kunnen deze verantwoordelijkheid niet neerleggen bij de consument door de consument bijvoorbeeld te laten tekenen voor een krediet dat qua hoogte de Gedragscode norm overschrijdt. Dat de consument de risico's, die hier uit voortvloeien eventueel wil aanvaarden, doet hier niet ter zake! De wet staat de aanbieder immers niet toe om over te krediteren.

## **Inwinnen van relevante informatie**

Wanneer u wilt bepalen of het gevraagde krediet verantwoord is, zult u allereerst de relevante gegevens van de consument inwinnen. Om te kunnen bepalen of de gevraagde financiering bij de consument past, zijn daarbij in ieder geval drie elementen van wezenlijk belang:

1. een volledig beeld van de financiële positie van de consument
2. de stabiliteit van het inkomen en
3. de toekomstverwachtingen van de consument

## **Aansluiten advies bij de geïnventariseerde relevante gegevens**

Aanbieders toetsen aan de hand van de relevante financiële gegevens welk bedrag verantwoord verstrekt kan worden met behulp van de NHG-norm, die onderdeel uitmaakt van de Gedragscode. De AFM is vooralsnog van mening dat de NHG-norm voldoet om overkreditering te voorkomen. Bemiddelaars hanteren over het algemeen ook deze norm. Gebruik maken van een andere adequate normering is ook mogelijk. Dat houdt dan wel in dat de toetsing via die norm moet uitkomen op een vergelijkbare maximale krediethoogte als de NHG-norm. Als uitgangspunt geldt dus dat het geadviseerde en verstrekte krediet voldoet aan een adequate toetsnorm. Deze norm toetst op de situatie van een gemiddelde consument. Wanneer het gevraagde krediet het normbedrag te bovengaat, kan het gezien de individuele situatie van de consument toch verantwoord zijn het gevraagde krediet te adviseren en te verstrekken.

## **Het goed toepassen van “explain situaties”**

Wanneer op basis van de geïnventariseerde gegevens blijkt dat er bijzondere omstandigheden zijn waardoor het verantwoord is om af te wijken van de standaardsituatie van de NHG-tabel, is er sprake van een zogenaamde “explain” situatie.

Bij een explain situatie is het noodzakelijk de financiële positie verder uit te diepen en aan de hand van een cijfermatige onderbouwing aan te tonen dat het verantwoord is, het krediet te adviseren en te verstrekken ook al gaat het de toetsnorm te boven. Afhankelijk van de specifieke situatie van de consument kan kwantificering gegeven worden van:

- De huidige woonlasten
- Het netto besteedbare inkomen van de consument
- Het toekomstperspectief
- Bezittingen.

Met deze cijfermatige onderbouwing kan dan alsnog aan de NHG-tabel getoetst worden of de hoogte van het krediet verantwoord is. Algemene beschrijvingen als “klant verwacht inkomensgroei” zijn hierbij niet toereikend.

Ook toetsing aan werkelijke woonlasten of toetsing met een rentevastperiode korter dan 10 jaar is wanneer getoetst wordt op basis van de Gedragscode niet adequaat, want dit is strijdig met de uitgangspunten van de Gedragscode.

## **Hoe u verder kunt**

U kunt het rapport “Kwaliteit advies en transparantie bij hypotheke” gebruiken om te toetsen of uw adviespraktijk een adequate invulling geeft aan het adviseren over de hoogte van een hypotheek. In hoofdstuk 5 kunt u een uitgebreidere toelichting vinden met voorbeelden van goede en niet-toereikende adviespraktijken. Met behulp van deze materialen kunt u er voor zorgen dat uw adviespraktijk tenminste aan de minimumeisen van de wet voldoet.

Deze toelichting is met zorg samengesteld en informatief van aard. U kunt er geen rechten aan ontleen. De toelichting is een vereenvoudigde samenvatting van hoofdstuk 5 van het rapport “Kwaliteit advies en transparantie bij hypotheke”. De tekst van dit rapport is in alle gevallen leidend. De Autoriteit Financiële Markten (AFM) is niet aansprakelijk voor de eventuele gevolgen – zoals bijvoorbeeld geleden verlies of gederfde winst – ontstaan door acties ondernomen naar aanleiding van dit document.