

Aflevering 2 - Advies over verantwoorde woonlasten

Het aangaan van een hypothecair krediet is voor consumenten een belangrijke beslissing. De kosten en aflossing van deze lening hebben voor langere termijn grote invloed op het besteedbaar inkomen van de consument. De wetgever vindt goede advisering over hypothecaire geldleningen belangrijk en heeft daarom eisen gesteld aan de kwaliteit van dit advies. Deze eisen zijn opgenomen in de Wet op het financieel toezicht (hierna: Wft)¹. De AFM heeft in het kader van het Vervolgonderzoek Hypotheken² een groot aantal hypotheekadviezen beoordeeld. De AFM wil financiële dienstverleners graag helpen om te zorgen dat deze eisen op correcte wijze onderdeel worden van het adviestraject. In zeven afzonderlijke afleveringen besteedt de AFM in de Leidraad Hypotheekadviesing aandacht aan onderwerpen uit het wettelijk voorgeschreven adviestraject. In deze leidraden beschrijft de AFM voorbeelden van elementen uit een goede adviespraktijk. Dit is een voorbeeld van hoe een financiële dienstverlener kan voldoen aan de wettelijk eisen.

In deze aflevering staat het onderwerp 'Verantwoorde woonlasten' centraal. Deze leidraad biedt geen weergave van een compleet adviesgesprek, maar licht een specifiek onderwerp toe aan de hand van een praktijkvoorbeeld. Ook komt in de leidraad aan bod wat in de advisering over dit onderwerp nog kan worden verbeterd. Om een goed beeld te krijgen van het gehele adviestraject, raadt de AFM aan om alle afleveringen te lezen.

Eerder verschenen aflevering:

Aflevering 1 - De AFM helpt bij een goed hypotheekadvies

Verantwoorde woonlasten en de verantwoordelijkheid van de adviseur

Als de adviseur een consument adviseert een hypothecair krediet af te sluiten, dan gaat de consument voor langere tijd een financiële verplichting aan. Wettelijk zijn zowel de aanbieder als de adviseur verplicht om zelfstandig te beoordelen of het hypothecair krediet dat de consument wil aangaan verantwoord is. De adviseur moet zijn advies zo opbouwen dat de geadviseerde hypotheek voor de consument betaalbaar is en blijft. De adviseur mag zich hierbij niet verschuilen achter het oordeel van de aanbieder. Als een aanbieder een hypotheek

¹ Artikel 4:23 Wft en artikel 4:34 Wft

² De uitkomsten van het onderzoek zijn beschreven in het rapport *Stand van de hypotheekadviespraktijk in Nederland*, AFM, oktober 2010

accepteert, betekent dat niet automatisch dat de hypotheek verantwoord is. De adviseur heeft hier dus zijn eigen verantwoordelijkheid om vast te stellen dat sprake is van een verantwoorde hypotheek. De adviseur moet daarom altijd nagaan of in alle redelijkheid mag worden verwacht dat de consument de lasten van het te adviseren hypothecaire krediet kan dragen. Om hierover verantwoord een uitspraak te kunnen doen zal de adviseur veel informatie over de financiële positie bij de consument moeten inwinnen. Een advies om een hypothecair krediet aan te gaan waarbij de adviseur had behoren te weten dat de kans groot was dat de consument deze lasten niet kan dragen, is dus zonder meer een verkeerd advies.

Natuurlijk kan de adviseur niet garanderen dat de hypotheeklasten altijd betaalbaar zullen blijven. Er kan zich immers altijd een situatie voordoen die bij het geven van het advies niet voorzienbaar was. Maar de adviseur zal wel rekening moeten houden met ontwikkelingen die bij het goed onderzoeken van de situatie van de consument *wel* waren te voorzien. Als de adviseur dit niet doet, is er geen sprake van een passend advies.

Opbouw van de leidraad

In deze leidraad wordt in het eerste deel een situatie geschetst waarin een gezin een hypothecair krediet wil aangaan. In algemene zin wordt beschreven hoe een financiële dienstverlener zijn adviestraject zo kan inrichten dat hij verantwoord een inschatting kan maken of een bepaalde hypotheekconstructie wel of niet leidt tot verantwoorde woonlasten. Het tweede gedeelte van deze leidraad beschrijft variaties op het praktijkvoorbeeld en gaat in op onderdelen waarvan uit onderzoek blijkt dat deze nog extra aandacht verdienen bij de advisering.

Praktijkvoorbeeld: Mark en Wendy

Deze casus is vereenvoudigd. Ook de beschrijving van de goede adviespraktijk is vereenvoudigd. In dit voorbeeld komt niet het gehele adviesproces aan de orde.

Mark (35) en Wendy (37) willen met hun tweeling (5) groter gaan wonen. Voordat ze daadwerkelijk willen overgaan tot aankoop hebben ze contact gezocht met een adviseur om globaal hun mogelijkheden door te spreken. Inmiddels hebben zij het voorlopige koopcontract van hun nieuwe huis getekend en zitten ze nu bij de adviseur om advies te krijgen over de exacte financiering van het huis. Bij de adviseur is onder meer de volgende informatie al bekend:

Inkomen Mark	€82.000
Inkomen Wendy	nihil
Gewenst hypotheekbedrag (incl. kosten)	€510.000

De beeldvorming

De adviseur bespreekt met Mark en Wendy hun financiële positie.

Mark heeft een vast dienstverband en heeft het voorlopig nog prima naar zijn zin in zijn huidige baan. Hij geeft aan dat hij over een paar maanden een flinke promotie zal maken op zijn werk, en daardoor meer zal gaan verdienen. De adviseur vraagt hierop door om na te gaan hoe zeker deze promotie is. En om inzicht te krijgen op welke termijn deze promotie plaatsvindt. Hierop geeft Mark aan dat de afspraken over deze promotie schriftelijk zijn vastgelegd en dat over vier maanden zijn salaris met 5% zal stijgen.

Wendy zegt dat ze nu niet werkt maar dat ze dat wel weer gaat doen, ze denkt aan twee dagen per week. Ook hier wordt verder over gesproken. Wendy heeft een hbo-v-opleiding, en het lijkt haar leuk om weer aan de slag te gaan als wijkverpleegkundige. Ze heeft al de website van een zorgaanbieder in de buurt bekeken, en gaat binnenkort bellen om een oriënterende afspraak te maken.

De adviseur informeert Mark en Wendy welk type veranderingen in iemands leven invloed kunnen hebben op de betaalbaarheid van de hypotheeklasten. Bijvoorbeeld gezinsuitbreiding, de wens om zelfstandig ondernemer te worden of een *sabbatical* te nemen. Desgevraagd geven Mark en Wendy aan dat voor zover op dit moment bekend er in de naaste toekomst geen verdere veranderingen zijn te verwachten die van invloed kunnen zijn op de betaalbaarheid van de hypotheeklasten.

In een eerder gesprek heeft de adviseur al aan Mark en Wendy geadviseerd te kiezen voor een hypotheek met een langere rentevastperiode, omdat dit past bij de zekerheid die ze zoeken. Om de rentevastperiode vast te stellen voert de adviseur verschillende berekeningen uit, waarbij hij uitgaat van verschillende rentevastperiodes en bijbehorende rentes. Mede op basis van de verschillen die door deze berekeningen zichtbaar worden en de zekerheid die Mark en Wendy zoeken, gaat de adviseur voorlopig uit van 10 jaar vast voor de gehele hypotheek met een hypotheekrente van 4,9%.³



Zijn de woonlasten verantwoord?

De adviseur brengt al deze gegevens in kaart om vast te stellen of de woonlasten die Mark en Wendy straks krijgen bij het afsluiten van de hypotheek, passen bij hun financiële positie. Daarom kijkt hij allereerst of de inkomsten waarmee hij straks rekent stabiel zijn, voor zover dat zich nu laat aanzien.

Bij Mark is dat inderdaad het geval: hij heeft een arbeidscontract voor onbepaalde tijd, zonder variabele bestanddelen. Daarnaast is uit het gesprek met Mark niet gebleken dat er aanleiding is om, gelet op de actuele economische situatie, zorgen te hebben over de continuïteit van de onderneming waar Mark werkt. De adviseur vraagt Mark het arbeidscontract, inclusief de

³ Het advies over de rentevastperiode is hier sterk vereenvoudigd weergegeven. In aflevering 4 van de Leidraad Hypotheekadviesing wordt uitgebreid aandacht besteed aan de advisering van de rentevastperiode

toezegging van de promotie, bij een volgend gesprek mee te brengen, net als een recente loonstrook.

Met die stabiele inkomsten gaat de adviseur rekenen. Hij toetst de hoogte van het inkomen aan de normbedragen van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF). Met deze normbedragen kan de adviseur vaststellen of de hoogte van de hypotheek voor Mark en Wendy verantwoord is.

Uit de berekening van de adviseur, aan de hand van de woonlastentabel uit de GHF, blijkt in eerste instantie dat het maximale bedrag dat Mark en Wendy kunnen lenen, bij het huidige inkomen van Mark en de gehanteerde hypotheekrente, ongeveer € 490.000 is. De gewenste hypotheek van € 510.000 is dus te hoog.

Maar, zo legt de adviseur aan Mark en Wendy uit, echt bijzondere omstandigheden kunnen aanleiding zijn om toch verantwoord een hogere hypotheeksom te adviseren.

De uitleg van een dergelijke bijzondere omstandigheid wordt een *explain* genoemd. Overigens heeft de minister van Financiën aangekondigd dat in 2011 een aangepast toetskader in de wet wordt opgenomen. Daarin worden de situaties beschreven die kunnen gelden als bijzondere omstandigheid om een hogere hypotheek te adviseren. Is er sprake van een geldige explain die voldoet aan alle voorwaarden, dan is de hypotheek verantwoord, ook al gaat het om een leenbedrag dat hoger is dan uit de GHF-tabellen volgt.

Bijzondere omstandigheden

De adviseur heeft bijzondere omstandigheden in de situatie van Mark en Wendy opgemerkt die mogelijk als 'geldige' explain kunnen dienen: de inkomensstijging van Mark en het toekomstige inkomen van Wendy. De adviseur toetst of Mark en Wendy door die omstandigheden hogere maandlasten kunnen dragen dan in eerste instantie uit de GHF-tabellen blijkt:

- De inkomensstijging van Mark. Dit is een onvoorwaardelijke, schriftelijk toegezegde promotie, die ook nog eens binnen de afzienbare termijn van vier maanden plaatsvindt. Dit kan de adviseur daarom meenemen als uitleg om een hogere hypotheek te adviseren. Dat betekent dat hij het inkomen waarmee hij rekent met 5% mag verhogen, naar € 86.000. Daarmee wordt de maximale hypotheek volgens de GHF-norm € 515.000.
- Het toekomstige inkomen van Wendy. Dit kan de adviseur niet meenemen als onderbouwing van de explain. De intentie om te gaan werken is niet concreet genoeg. Daarnaast is het niet voldoende duidelijk hoeveel Wendy dan zou gaan verdienen.

Het advies

De adviseur concludeert dat, door de inkomensstijging van Mark binnen vier maanden, een hogere hypotheek verantwoord is. Met dat verhoogde inkomen kunnen Mark en Wendy inderdaad een hypotheek van € 510.000 afsluiten. De adviseur staat nog wel met hen stil bij de risico's van hogere woonlasten, ook al is er sprake van een verantwoorde hypotheek. Wanneer Mark onverhoopt toch niet die promotie maakt, of dat hij zichzelf voor die tijd bedenkt en afziet van de nieuwe positie, kunnen Mark en Wendy in de financiële problemen komen. De adviseur wijst Mark en Wendy nadrukkelijk op de risico's van de hogere hypotheek en de condities waaronder dit mogelijk is geworden. De adviseur neemt hierover een passage op in zijn adviesrapport.

Wat gaat er in de praktijk nog niet goed?

In onderzoeken naar hypotheekadvies komt de AFM op het onderwerp 'verantwoorde woonlasten' onderdelen van de adviespraktijk tegen waarvan blijkt dat deze nog extra aandacht verdienen. Hieronder staan enkele aandachtspunten waarmee de adviespraktijk verder kan worden geoptimaliseerd.

Beoordeel ook op passendheid als de lening binnen de GHF-normbedragen valt

De adviseur moet altijd controleren of de lening die hij adviseert voor de betreffende consument passend is en dus onder meer leidt tot verantwoorde woonlasten. Een lening die binnen de GHF-norm valt, is niet automatisch een verantwoorde hypotheek. Er kunnen omstandigheden zijn waarbij een bepaalde lening leidt tot onverantwoorde woonlasten ook al valt het bedrag van de lening binnen de GHF-normbedragen. Dit kan zich bijvoorbeeld voordoen wanneer iemand een hoge levensstandaard heeft. Juist van de adviseur wordt verwacht dat deze alert is of er bijzondere omstandigheden zijn. De adviseur moet ook altijd toetsen of de consument de netto maandlast kan betalen, en of hij daartoe ook bereid is.

Zorg voor een juiste berekening

Om te bepalen of de hoogte van de hypotheek verantwoord is, toetst een adviseur het inkomen aan de normbedragen uit de GHF. Er kunnen bijzondere omstandigheden aanwezig zijn die aanleiding kunnen zijn om een hogere hypotheek te adviseren. De adviseur dient dan de bijzondere omstandigheid volledig door te rekenen om verantwoord een uitspraak te kunnen doen of de bijzondere omstandigheid leidt tot verantwoorde woonlasten.

Een adviseur dient de onderbouwing voor een hogere hypotheek vervolgens wel door te rekenen. Een uitleg zoals 'Klant heeft een goed toekomstperspectief' of 'Klant heeft behoorlijk eigen vermogen' is niet voldoende. Hieruit blijkt namelijk niet of dit toekomstperspectief, of het eigen vermogen, een overschrijding van de GHF-normbedragen rechtvaardigt. Met het toekomstperspectief wordt hoogstwaarschijnlijk inkomensgroei bedoeld. Van die inkomensgroei is een berekening nodig, om te zien of die groei ook toereikend is. Hetzelfde geldt in dit voorbeeld voor de vermogenspositie van de consument.

Zorg dat de onderbouwing ook klantspecifiek is

Een onderbouwing kan wel cijfermatig zijn, maar toch niet klantspecifiek. Wendy, uit het voorbeeld, geeft aan op korte termijn aan de slag te willen. De adviseur zou in de verleiding kunnen komen om een aanname te doen op basis van bijvoorbeeld het gemiddelde salaris van iemand met een hbo-v-opleiding. In zo'n geval kan deze onderbouwing toch niet als geldige explain dienen. Dit is dan wel cijfermatig, maar niet klantspecifiek. De adviseur moet echt voor elk specifiek geval aan kunnen tonen wat de financiële gevolgen zijn van de onderbouwing.

Zorg voor onderbouwing van de bijzondere omstandigheden

De bijzondere omstandigheden moeten aantoonbaar zijn. In het voorbeeld heeft Mark een verklaring van zijn werkgever die ondubbelzinnig aantoont dat zijn inkomen stijgt. Nog niet alle adviseurs zorgen ervoor dat de bijzondere omstandigheden ook echt kunnen worden aangetoond. Uiteraard moeten de documenten die de rechtvaardiging van de bijzondere omstandigheden aantonen ook zijn opgenomen in het dossier.

Reproduceerbaarheid

Na het afsluiten van de hypotheek zal de adviseur inzichtelijk moeten kunnen maken hoe hij tot zijn advies is gekomen. De motivatie waarom de woonlasten - ook in een explainsituatie - verantwoord zijn, zal moeten blijken uit berekeningen en het klantdossier. Dit kan zowel digitaal als op papier worden bewaard. Het is overigens voor zowel de adviseur als de aanbieder niet

toegestaan om mee te werken aan een hypotheek die leidt tot overkreditering van de consument. Ook wanneer de consument aangeeft op dit punt te willen afwijken van het advies van de adviseur leidt dit tot overkreditering van de consument.

Samenvattend

Samengevat zijn de belangrijkste punten rondom het thema 'verantwoorde woonlasten' binnen een hypotheekadvies:

1. Win voldoende informatie in over de financiële positie van de consument, zijn persoonlijke omstandigheden en toekomstwensen.
2. In uitzonderingsgevallen: Stel vast of er bijzondere omstandigheden zijn.
3. Stel vast of de omstandigheden cijfermatig en klantspecifiek zijn.
4. Bereken, als dat het geval is, of de gewenste hypotheek nu wel haalbaar is.
5. Stel vast of de consument de hogere maandelijkse woonlast die dit oplevert kan, maar ook wil dragen.
6. Kom tot een advies dat aansluit bij de financiële positie van de consument en zijn risicobereidheid.
7. Leg alle relevante informatie in het dossier vast.