

## Verantwoorde woonlasten

In dit document biedt de AFM u als adviseur enkele uitgewerkte praktijkvoorbeelden aan die de AFM heeft aangetroffen bij haar onderzoek. Er zijn voorbeelden die in de ogen van de AFM voldoen aan de standaarden voor een goede adviespraktijk en voorbeelden die de AFM ontoereikend vindt. De voorbeelden zijn bedoeld om adviseurs enige houvast te geven bij hun adviesproces. Verdere toelichting en achtergronden kunt u vinden in het [rapport](#).

In onderstaande voorbeelden wordt de beoordeling of sprake is van een verantwoorde woonlast getoetst aan de CHF-norm. In paragraaf 5.2. van het rapport wordt dit nader toegelicht. Uiteraard is het mogelijk dat financiële dienstverleners een andere norm hanteren voor het vaststellen van een verantwoorde woonlast, mits hiermee adequaat invulling wordt gegeven aan de eis van verantwoorde woonlasten.

### *Voorbeeld gebaseerd op een goede adviespraktijk m.b.t. financiering binnen de norm*

|                                     |                                |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| Betreft                             | man, 27 jaar en vrouw, 29 jaar |
| Bruto jaarinkomen vrouw             | € 24.170                       |
| Bruto jaarinkomen man               | € 42.687                       |
| Verstreckte hypotheek               | € 260.700                      |
| Hypotheekrente                      | 4,7 %, 20 jaar vast            |
| Factor ten tijde verstrekking       | 3,9                            |
| Maximale factor volgens Gedragscode | 4,8                            |

#### Uitwerking:

De AFM is van mening dat hier sprake is van een voorbeeld gebaseerd op een goede adviespraktijk. Het verstreckte hypothecaire krediet blijft ruim binnen de CHF-norm, omdat in deze berekening (uitgaande van een gemiddelde consument) er voldoende ruimte is naast de woonlasten om de overige uitgaven te blijven voldoen. De woonlast is daarmee verantwoord en past binnen de financiële positie van de consument.

### *Voorbeeld gebaseerd op een niet toereikende adviespraktijk m.b.t. financiering boven normbedrag*

|                                     |                                       |
|-------------------------------------|---------------------------------------|
| Betreft                             | man, 38 jaar en vrouw, 37 jaar        |
| Doelstelling                        | minimaal 80% van de hoofdsom aflossen |
| Bruto jaarinkomen man               | € 19.417                              |
| Bruto jaarinkomen vrouw             | € 70.466                              |
| Verstreckte hypotheek               | € 665.000                             |
| Hypotheekrente                      | 4,6 %, 10 jaar vast                   |
| Factor ten tijde verstrekking       | 7,4                                   |
| Maximale factor volgens Gedragscode | 5,6                                   |

Deze financiering is zonder nadere toelichting verstreckt aan deze consumenten.

#### Uitwerking:

In deze casus is sprake van een overschrijding van de norm voor verantwoorde woonlasten. Op basis van het opgegeven inkomen kan zonder aanvullende gegevens niet aangenomen worden dat het financieren van 7,4 keer het inkomen verantwoord is. Er is niet onderbouwd waarom deze financiering toch verantwoord is. Op basis van deze gegevens is de AFM van mening dat deze financiering niet verantwoord is voor de consument en dat dit hypothecair krediet niet past bij de financiële positie van de consument. De aanbieder die dit hypothecair krediet heeft verstreckt heeft overkreditering niet voorkomen.

*Voorbeeld gebaseerd op een goede adviespraktijk bij overschrijding van de norm met voldoende motivering*

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Betreft                              | vrouw, alleenstaand, 41 jaar  |
| Bruto jaarinkomen                    | € 81.743  |
| Verstrekke hypotheek                 | € 515.000   |
| Hypotheekrente                       | 4,6%, 10 jaar vast  |
| Factor                               | 6,3   |
| Maximale factor volgens Gedragscode  | 5,7   |
| Motivering financiële dienstverlener | klant heeft vrij vermogen in de vorm van een spaarrekening met € 125.000 en een stamrecht opgebouwd ter waarde van € 440.000. |

Uitwerking:

De financiële dienstverlener geeft bij dit advies aan waarom hij vindt dat het verantwoord is dat de door hem gehanteerde norm voor verantwoorde woonlasten wordt overschreden. De AFM is van mening dat een onderbouwing van de overschrijding tenminste cijfermatig moet zijn om aan te kunnen tonen dat het geadviseerde hypothecaire krediet aansluit bij de financiële positie van de consument. In deze casus is de cijfermatige onderbouwing weliswaar summier, maar als het vermogen fictief in mindering wordt gebracht op het hypothecaire krediet ontstaat een krediet dat met een factor 4,7 als verantwoord kan worden aangemerkt. Een advies dat op deze wijze gemotiveerd is, beschouwt de AFM als een voorbeeld van een goede adviespraktijk.

*Voorbeeld gebaseerd op een niet toereikende adviespraktijk bij overschrijding van de norm met onvoldoende motivering*

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Betreft                     | man, 43 jaar (partner geen inkomen)  |
| Doelstelling                | op einddatum minimaal 75% van de hoofdsom kunnen aflossen  |
| Bruto jaarinkomen           | € 30.362   |
| Verstrekke hypotheek        | € 179.000  |
| Hypotheekrente              | 4,25%, 5 jaar vast   |
| Verstrekke factor           | 5,9  |
| Maximale factor Gedragscode | 4,8  |
| Motivering                  | - financiering kan alleen buiten reguliere traject om en wordt maatwerk<br>- consumptieve deel is te hoog, zou wel passen als het voor de woning bedoeld was<br>- nieuwe klant, wordt totaalrelatie<br>- klant wil consumptieve deel op spaarrekening bij ons zetten |
| Benoeming risico's          | - waarde onderpand hoog genoeg, risico nihil<br>- maandlast is hoger dan Gedragscode Hypothecaire Financieringen toelaat<br>- betaalbaarheid van hypotheeklast kan daarom gevoeliger zijn voor inkomens- of vermogenswijzigingen.                                    |

Uitwerking:

De AFM heeft bij een aantal hypotheekadviezen, waarbij de CHF-norm is overschreden, een verklaring aangetroffen die betrekking heeft op de waarde van het onderpand. Een lage hypotheekschuld in verhouding tot de executiewaarde kent minder risico's voor de geldverstrekker. Het is echter vanuit het klantbelang geen adequate reden om aan te tonen dat deze hypotheek verantwoord is. Het advies dient gebaseerd te zijn op de financiële positie van de consument, zoals het inkomen. Uit de onderbouwing zou moeten blijken waarom de consument de maandlast kan dragen. De AFM beoordeelt dit advies voor wat betreft de geadviseerde hoogte van het krediet als niet passend bij de financiële positie van de consument.

*Voorbeeld gebaseerd op een niet toereikende adviespraktijk bij overschrijding van de norm met onvoldoende motivering*

|  |   |
|--|---|
| Betreft  | vrouw, 23 jaar (starter, 4 maanden in dienst)   |
| Bruto jaarinkomen  | € 27.089  |
| Verstrekke hypotheek   | € 197.750   |
| Hypotheekrente   | 5%, 20 jaar vast  |
| Factor ten tijde verstrekking  | 7,3   |
| Maximale factor volgens Gedragscode  | 4,6   |
| Motivering   | Er is om nadere informatie bij de werkgever gevraagd, die heeft verklaard dat klant na 24 maanden een hoger salaris zal ontvangen van € 35.000. |
| Factor na verwachte salarisstijging  | 5,7   |
| Maximale factor volgens Gedragscode na salarisstijging   | 4,8   |
| Doelstellingen consument   | geen stijging in woonlasten, minimale opbouw wil dit in box 3 sparen.   |
| In de adviessamenvatting is alleen op de overschrijding gewezen, risico's zijn niet inhoudelijk benoemd. |   |

Uitwerking:

In dit advies geeft de financiële dienstverlener op basis van de concrete verwachte groei in inkomen de argumenten aan voor de overschrijding van de norm. Hij gaat echter voorbij aan het feit dat met die voorziene groei over twee jaren er nog steeds een substantiële overschrijding van de CHF-norm is. Daarnaast blijkt uit het dossier dat de consument een hypotheek wenst met minimale lasten en zo laag mogelijke opbouw, omdat ze dit zelf wenst te sparen. Uit de financiële positie van deze consument blijkt echter niet dat zij ook in staat is dat bedrag te sparen. Ook niet als haar inkomen over twee jaar mogelijk groeit. Uit het dossier blijkt tevens dat deze consument geen toename van de maandlasten wenst, maar de huidige maandlasten zijn niet bekend bij de financiële dienstverlener. Onduidelijk is op welke wijze het advies aansluit bij de doelstelling van deze consument.

Aangezien de financiële dienstverlener niet aannemelijk heeft gemaakt, dat deze consument de maandlasten van de financiering kan dragen en dat deze lasten passen bij de financiële positie en de wensen van deze consument, is de AFM van mening dat in dit advies de woonlast niet verantwoord is en dat het advies niet past bij het profiel van deze consument.

*Voorbeeld gebaseerd op een niet toereikende adviespraktijk bij overschrijding norm*

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Betreft                     | man, 22 jaar en vrouw, 22 jaar   |
| Doelstelling                | groot deel aflossen op einddatum   |
| Bruto jaarinkomen man       | € 21.342   |
| Bruto jaarinkomen vrouw     | € 0  |
| Verstrekke hypotheek        | € 110.950  |
| Hypotheekrente              | 4,9%, 10 jaar vast   |
| Verstrekke factor           | 5,2  |
| Maximale factor Gedragscode | 4,5  |
| Motivering                  | - volgens BKR loopt er een krediet, systeem geeft geen akkoord<br>- klant heeft flexibel inkomen van gemiddeld € 21.342, o.b.v. jaaropgaven 2004 t/m 2005 en salarisstrook december<br>- huidig inkomen ligt op € 26.500<br>- goede vooruitzichten op vaste baan<br>- hoogte hypotheek = gedragscode + 10%, dus maatwerk |
| Verklaring consument        |  |
| + ondertekening consument   | - uw lasten zijn hoger dan op grond van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen is toegestaan<br>- volgens deze Gedragscode kunt u maximaal € 96.039 lenen<br>- u bent gewezen op de afwijking van de Gedragscode en u accepteert en begrijpt de risico's<br>- u verklaart dit door ondertekening van de offerte      |

**Uitwerking:**

In dit adviesdossier onderbouwt de financiële dienstverlener de overschrijding van de norm. Hij informeert de consument schriftelijk dat er risico's zijn verbonden aan deze hypotheek. Daarbij informeert hij de consument echter niet over de aard van de risico's, zoals:

- het niet meer kunnen betalen van de hypotheeklasten;
- het hierdoor gedwongen moeten verkopen van de woning; en
- de schuld die resteert na gedwongen verkoop van de woning.