

Wat vindt OvFD van de waarschuwing van de AFM

Begrijpelijk, gezien de uitzonderlijke situatie waar we in zitten met betrekking tot de inflatie, de stijging van de energieprijzen en de kosten voor levensonderhoud. Het is een financieel erg onzekere situatie, dus dan past het de toezichthouder om voor maximaal lenen en betalingsachterstanden te waarschuwen. Aan de andere kant zorgt de inflatie er ook voor dat een hypotheek gedurende de looptijd steeds beter betaalbaar wordt, want feitelijk wordt de schuld minder waard terwijl het inkomen normaliter zal meestijgen. Dus het is een ingewikkelde discussie, waarin de rol van de adviseur erg belangrijk is.

Wat moeten hypotheekadviseurs hiermee met betrekking tot zorgplicht?

Hypotheekadviseurs brengen de individuele financiële situatie van een klant al in kaart, maar zullen daar nog wat dieper op moeten inzoomen. Dus niet klakkeloos de gemiddelde normen van het Nibud volgen, maar dieper ingaan op de individuele omstandigheden en vooral ook het bestedingspatroon van de klant. Gaat het bijvoorbeeld om een oud, slecht geïsoleerd huis waardoor de energiekosten erg hoog zijn of een goed geïsoleerd huis. De kosten voor levensonderhoud zijn voor een groter gezin ook hoger dan voor het gemiddelde 'Nibudgezin'. Dus als adviseur moet je wat meer maatwerk leveren.

Verwacht je juridische gevolgen voor een adviseur?

Adviseurs brengen de financiële situatie van de klant in kaart, waarbij ook inkomensrisico's worden meegenomen. De adviseur zal in dat kader de betaalbaarheid nog beter in kaart moet brengen, zeker als de maximale LTI wordt geleend. Als de klant volgens dat klantprofiel de hypotheek kan betalen en voldoet aan de hypotheeknormen dan heeft de adviseur voldaan aan zijn zorgplicht. De klant moet zich realiseren dat de stijging van de prijzen ook impact heeft op de betaalbaarheid van zijn hypotheek. Als adviseurs dit goed oppakken, dan verwacht ik geen juridische gevolgen.

Wat vind je zelf van de norm van het Nibud?

Wij hebben al vaker gezegd dat de huidige leennormen misschien niet meer van deze tijd zijn. Je zou meer naar maatwerk financieringsmogelijkheden moeten kijken in plaats van de gemiddelde Nibudnormen. Door naast de LTI en LTV ook te kijken naar het individuele betaalgedrag (Loan To Payment behaviour), breng je bij maatwerkfinancieringen een veel specifiekere financieel beeld in kaart. Je krijgt een veel persoonlijker inzicht in de bestendigheid van de financiële situatie van mensen en dat past helemaal bij de huidige ontwikkelingen.