

NIEUWS

Hypotheekadviseurs schenden eigen code

door Bart Mos en Roelien Wierstra

DEN HAAG (DFT) - Het merendeel van de aanbieders van hypotheekleningen verzuimt consumenten aantoonbaar te wijzen op de risico's van een te hoge lening. Wanneer wel een toelichting wordt gegeven op de mogelijke gevaren, blijkt deze in de meeste gevallen ontoereikend. Daarmee overschrijden financiële dienstverleners de gedragscode die de sector zelf heeft opgesteld en brengen zij huizenkopers mogelijk onnodig in de financiële penarie. Dat is één van de schokkende conclusies uit het nog geheime onderzoek van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) naar de kwaliteit van hypotheekadviezen, dat volgende week gepresenteerd wordt.

Een verantwoorde financiering is één van de aspecten waar adviseurs en verstrekkers van hypotheekleningen op moeten letten wanneer zij een hypotheek aan de man brengen, zo zet de AFM uiteen. Consumenten moeten na het aangaan van de hypothecaire lening nog wel in hun levensonderhoud kunnen voorzien. Daarom moet er onder meer rekening worden gehouden met de hoogte van de rente.

Deze en andere vragen zijn opgenomen in de door de sector opgestelde Gedragscode Hypothecaire Financieringen. Hoewel de AFM deze vorm van zelfregulering toejuicht, maakt zij zich grote zorgen dat een aantal financiële dienstverleners deze code wel onderschrijft, maar niet naleeft. Zo wordt in drie op de tien adviezen onvoldoende gewezen op de risico's van de hoogte van het geadviseerde hypothecaire krediet. In 17% van de gevallen is met het geadviseerde krediet de norm zelfs met meer dan 10% overschreden. In bijna 90% van die gevallen werd de overschrijding niet of onvoldoende onderbouwd.

Een goed advies is van groot belang voor de kopers van een huis. Te hoge maandlasten kunnen dramatische gevolgen hebben voor consumenten, met als meest extreme een gedwongen verkoop van de eigen woning.

Ook onthutsend is dat de AFM tot nu toe geen enkele melding heeft gehad over hypotheekbemiddelaars die stelselmatig de Gedragscode overtreden. Terwijl aanbieders wel de wettelijke plicht hebben overkreditering te voorkomen, en dus bemiddelaars moeten aanspreken die te hoge kredieten adviseren.

Een ander aspect van de adviespraktijk dat de AFM onder de loep heeft genomen, is de opbouw van het zogeheten doelvermogen; het vermogen dat aan het einde van de looptijd bijeen gebracht moet zijn via sparen en/of beleggen. In meer dan de helft van de gevallen past het advies niet bij de klant, zo is de schokkende conclusie. Zo blijken er producten geadviseerd te worden waarmee het gewenste bedrag niet gehaald kan worden terwijl de consument die garantie wel wil hebben, sluit de risicobereidheid niet aan bij het geadviseerde product of is de mate van gewenste financiële zekerheid niet of slechts beperkt weergegeven.

Uit het onderzoek komt ook een bedroevend slecht fiscaal kennisniveau bij hypotheekadviseurs naar voren. In vier van de tien verkoopgesprekken bleek de adviseur helemaal niet op de hoogte dat hypotheeklasten al sinds 2001 nog slechts maximaal dertig jaar aftrekbaar zijn, of dat er na pensionering een lagere aftrek geldt, of dat meegefinancierd consumptief krediet helemaal niet aftrekbaar is. In al deze gevallen pakt de werkelijke woonlasten van de klant hoger uit dan de adviseur ze had voorgerekend.

Bij het adviseren van beleggingshypotheekleningen worden er eveneens opvallend veel onzinpraatjes verkocht. Zo meldt de AFM dat bij eenderde van de onderzochte adviesgesprekken onjuiste rekenvoorbeelden worden gebruikt. Al deze rekensommetjes

spiegelen de klant een veel te rooskleurig rendement op hun belegging voor. In bijna zestig procent van de gevallen leidde dit tot een onjuist advies.

De AFM-analyse, het eerste grote onderzoek dat de nieuwe baas van de toezichthouder Hans Hoogervorst volgende week zal presenteren, komt na de invoering in 2006 van de Wet Financieel Toezicht.

Deze wet regelt onder meer dat consumenten beschermd worden bij het afsluiten van een hypotheek.

In 2006 werden 545.752 nieuwe hypotheeklen ingeschreven voor een totaal van ruim €123 miljard.