

De krediettabel bij reclame over hypothecair krediet

Vragen en antwoorden over de krediettabel

De AFM ziet de laatste tijd steeds vaker dat er reclame wordt gemaakt met hypotheekrentes en maandbedragen zonder dat daarbij de verplichte krediettabel is opgenomen. Om deze reden wil de AFM u informeren over de toepasselijke regelgeving door een aantal mogelijke vragen over dit onderwerp te beantwoorden.

Wanneer geldt de verplichting van een krediettabel?

Regels over de krediettabel staan in [artikel 53 Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft](#) (BGfo) en gelden onder meer voor financiële dienstverleners die vergunningplichtige activiteiten verrichten. In artikel 53 BGfo staat onder andere dat een krediettabel verplicht is, als in een reclame-uiting voor krediet een debetrentevoet of andere gegevens over de kosten van krediet worden vermeld.

Wanneer is een uiting een reclame-uiting?

In de Wft wordt een reclame-uiting gedefinieerd als iedere vorm van informatieverstrekking die dient ter aanprijzing van- of een wervend karakter kent voor een bepaalde financiële dienst of een bepaald financieel product. Een uitgebreide toelichting leest u in de [Beleidsregel Informatieverstrekking](#).

De krediettabel geldt toch alleen voor consumptief krediet?

Nee, de krediettabel moet ook worden opgenomen in een reclame-uiting voor hypothecair krediet als een debetrentevoet of andere gegevens over de kosten van krediet worden vermeld. De krediettabel is ook van toepassing op hypothecair krediet, omdat in de definitie van [krediet](#) in de Wet op het financieel toezicht (Wft) geen onderscheid wordt gemaakt tussen consumptief en hypothecair krediet.

Hoe ziet een krediettabel voor hypothecair krediet er uit?

In [artikel 53](#) van het BGfo en de bijbehorende [Nota van toelichting](#) staan de onderdelen die een krediettabel moet bevatten. Verderop is een voorbeeld voor een volledig annuïtaire hypotheek met een rentevaste periode van 10 jaar opgenomen. Voor de onderlinge vergelijkbaarheid van de krediettabellen, staat in de Nota van toelichting dat de termen die in artikel 53 BGfo worden gebruikt ook in de krediettabel moeten worden gebruikt. In de krediettabel mag geen andere informatie worden opgenomen dan de in artikel 53 BGfo voorgeschreven informatie.

Voorbeeld van een krediettabel

Totaal Krediet bedrag	Vaste debet-rentevoet*	Jaarlijks Kosten percentage (JKP)	Termijn bedrag per maand	Duur van de Krediet overeenkomst	Totaal bedrag
€ 200.000	4,0%	4,1%	€ 955	360	€ 343.739

** Dit betreft een annuïtaire hypotheek met een rentevaste periode van 10 jaar waarbij de aannname is gedaan dat de debetrentevoet gedurende de looptijd van 360 maanden vast staat.*

Wat zijn de aandachtspunten bij het opstellen van een krediettabel?

1 De toelichting

Uit de toelichting bij de krediettabel moet duidelijk blijken op welke periode de genoemde debetrentevoet betrekking heeft. Ook moet in het geval van onzekere elementen in de krediettabel, het duidelijk zijn dat het een indicatie betreft. Zoals een rentevaste periode die korter is dan de duur van de overeenkomst. In de toelichting bij het voorbeeld ziet u de dat het om een rentevaste periode van 10 jaar gaat en met als aannname dat de debetrentevoet gedurende de looptijd van 360 maanden vast staat.

2 Hoe moet Jaarlijks Kostenpercentage (JKP) worden berekend?

Het JKP voor hypothecair krediet is gelijk aan het effectief kredietvergoedingspercentage. Deze berekening wijkt af van de berekeningsmethode voor het JKP voor consumptief krediet. Meer informatie over de berekeningsmethode is te vinden in de [Nota van toelichting](#) en in de [Uitvoeringsregeling Wft](#).

3 Representativiteit

De elementen in de krediettabel moeten representatief zijn voor de kredieten die feitelijk door de financiële onderneming worden verstrekt of waarin wordt bemiddeld. Een hypotheek die niet representatief is, is bijvoorbeeld een hypotheek met een kredietbedrag van €500.000 terwijl het gros van de verstrekte producten een kredietbedrag kent van €200.000.

4 Tijdelijke actietarieven

De getoonde debetrentevoet moet de hoogst mogelijke debetrentevoet zijn voor het gehele kredietbedrag en zodoende exclusief mogelijke kortingen. Informatie over tijdelijke actietarieven mogen dus niet in de krediettabel worden verwerkt.

5 Moet er een verwijzing naar de Europese Standaard Informatie over Krediet bij?

Nee dat hoeft niet. In de regelgeving is bepaald dat aanbieders van hypothecair krediet geen Europese Standaard Informatie over Krediet hoeven op te stellen.

De krediettabel past niet, omdat mijn reclame onvoldoende ruimte heeft.

Wat nu?

Een reclame-uiting moet op zelfstandige wijze voldoen aan de relevante regelgeving. Hieruit volgt dat de krediettabel in de reclame voor krediet moet worden opgenomen, zodat de krediettabel voor de consument meteen zichtbaar is. Dit betekent dat niet kan worden volstaan met een verwijzing naar de krediettabel op een andere locatie. In de praktijk betekent dit dat, wanneer een reclame-uiting voor krediet te klein is om een krediettabel op te nemen, *niet* met een debetrentevoet dan wel andere gegevens over de kosten van het krediet kan worden geadverteerd.

Is een overzicht van hypotheekrentetarieven uit de markt ook een reclame-uiting? Moet daar ook een krediettabel bij?

Dat hangt ervan af. Het begrip reclame-uiting is in de wet ruim gedefinieerd. Als in een overzicht van hypotheekrentetarieven verschillende hypotheekproducten worden vergeleken waarbij de bedoeling is om producten aan te prijzen, dan zal er snel sprake zijn van een reclame-uiting. In dat geval geldt dat ook bij een overzicht van hypotheekrentetarieven een krediettabel moet worden opgenomen. Om te bepalen of een uiting kwalificeert als reclame-uiting, kunt u de Beleidsregel Informatieverstrekking gebruiken ter ondersteuning.

De AFM begrijpt dat het lastig is om een krediettabel op te nemen in een reclame-uiting waarin heel veel verschillende rentepercentages worden genoemd, omdat in een reclame-uiting niet altijd onbeperkte ruimte beschikbaar is. Als u van mening bent dat het niet mogelijk is om een krediettabel op te nemen waarin alle genoemde debetrentevoeten worden vermeld, dan kunt u contact opnemen met de AFM via vrAGEN.informatieverstrekking@afm.nl.

Nb: Sinds 1 januari 2013 staat in artikel 51b BGfo dat een aanbieder van hypothecair krediet op zijn website de actuele vaste debetrentevoet voor hypothecair krediet bij verschillende rentevastperiodes publiceert en, indien van toepassing, de variabele debetrentevoet. Artikel 53 BGfo is niet van toepassing op deze informatieplicht, omdat deze informatieplicht in principe niet kwalificeert als reclame-uiting.