



Meer tijd voorkomt spijt

In mei werd de ‘Sectorstudie Hypotheekmarkt’ van de NMa gepubliceerd. Een rapport dat een beetje onderbelicht is gebleven, maar toch belangrijke gevolgen kan hebben voor de hypotheekmarkt en de positie van de hypotheekadviseur.

De NMa concludeert dat ze geen aanwijzingen heeft gevonden voor verboden prijsafspraken tussen hypotheekverstrekkers. De gestegen marges worden vooral verklaard door een vermindering van de concurrentie. Volgens de NMa kunnen consumenten veel geld besparen door meerdere hypotheekverstrekkers met elkaar te vergelijken. Ze wijst echter ook op een aantal belemmeringen voor consumenten die willen overstappen

“Hypotheekverstrekkers eventueel verplichten om consumenten te wijzen op de mogelijkheid om advies in te winnen”

naar een andere hypotheekaanbieder, vooral na het aflopen van een rentevaste periode. Deze overstapdrempels verminderen de disciplinerende invloed die consumenten kunnen uitoefenen op hypotheekverstrekkers. De NMa denkt dat de positie van de consument op dit punt versterkt kan worden en vindt het belangrijk dat maatregelen worden genomen om overstapdrempels te verminderen. Beoogd gevolg: meer concurrentie en lagere hypotheekkosten.

De NMa doet daarom de volgende aanbevelingen:

1. Banken moeten hun klanten op tijd informeren wanneer de rentevaste periode van hun hypotheek afloopt en erop wijzen dat zij de mogelijkheid hebben over te stappen naar een andere bank;
2. Consumenten zouden meerdere hypotheekverstrekkers met elkaar moeten vergelijken; daarbij moeten ze naast aanbiedingen van grote Nederlandse banken ook aanbiedingen van andere aanbieders betrekken, want de grote banken rekenen

over het algemeen namelijk hogere hypotheekrentes dan andere aanbieders.

De consument – lees: de hypotheekadviseur – heeft dus zelf een hele belangrijke rol in de besparing op zijn hypotheekkosten. Hier voor heeft hij een adviseur nodig, die de hele markt kent en voor hem kan vergelijken. Ook serviceorganisaties zijn hierbij van belang omdat die zorgen voor een breder aanbod van aanbieders en producten, waardoor de hele hypotheekmarkt voor hypotheekadviseurs en hun klanten ook daadwerkelijk bereikbaar is.

De minister heeft inmiddels een brief naar de Kamer gestuurd waarin maatregelen worden aangekondigd om overstapdrempels te verminderen. Aanbieders worden verplicht om drie maanden voor het aflopen van de rentevaste periode de consument te informeren en tevens een nieuw aanbod te doen.

De OvFD ziet het als een goede eerste stap, maar aangezien de meeste consumenten op dit moment bijna gedachteloos het verleningsvoorstel van hun aanbieder accepteren én het NMa-rapport ook heeft uitgewezen dat een verlengingsrente voor een bestaande klant hoger is dan de rente voor een nieuwe klant, is het maar de vraag of deze maatregel alleen voldoende is. Uit de brief blijkt namelijk niet of aanbieders ook worden verplicht om – conform het advies van de NMa – de consument actief te wijzen op de mogelijkheid om over te stappen en de wijze waarop dat kan. Misschien moeten we zelfs nog een stapje verder gaan en hypotheekverstrekkers verplichten om consumenten te wijzen op de mogelijkheid om advies in te winnen.

De OvFD gaat hierover in overleg met de minister, maar grijp ook uw kans. Help uw klant te besparen op zijn hypotheekkosten! U krijgt nu drie maanden de tijd, dus voorkom dat uw klant spijt krijgt van een ondoordachte verlenging.