



DE BELANGRIJKSTE ROL – DE KRACHT – VAN EEN ADVISEUR IS OM KLANTEN TE ADVISEREN OVER INDIVIDUEEL PASSENDE OPLOSSINGEN OFTEWEL MAATWERKADVIES. MAAR WAT ALS JE AL JARENLANG ALS ADVISEUR NIET OPTIMAAL KUNT ADVISEREN OMDAT MAATWERK, ONDANKS WETTELIJKE EXPLAIN-MOGELIJKHEDEN, IN DE PRAKTIJK DOOR AANBIEDERS NIET OF NAUWELIJKS WORDT GEACCEPTEERD.

TEKST COLINDA ROSENBRAND, DIRECTEUR OVFD

De kredietnormen zijn sinds 2011 beperkt. In de wet werden wel uitzonderingen op de standaardnorm opgenomen omdat 'de standaard gebaseerd is op gemiddelden en daarom voor bepaalde groepen restrictief is en voor andere groepen relatief veel ruimte laat'. De regelgeving stelt de kredietverstrekkers dus in staat om bij individuele huishoudens middels maatwerk van de norm af te wijken, mits dit uiteraard verantwoord is en kan worden onderbouwd. Maatwerk is daarmee integraal onderdeel van de regelgeving.

In de praktijk worden hypotheekadviseurs echter geconfronteerd met schrijnende voorbeelden van mensen die hun hypotheek tegen een lagere rente willen oversluiten of een kleiner huis willen kopen tegen een

Maatwerk = advieskracht

lagere hypotheek dan ze nu hebben, maar dat niet kunnen omdat ze aan de strengere inkomensnormen moeten voldoen en maatwerk onmogelijk blijkt. Ze blijven daardoor soms meer dan dubbel zo hoge maandlasten betalen. Onbegrijpelijk en niet uitlegbaar! Al in 2011 heeft de OvFD aanbieders daarom opgeroepen om eens goed te kijken naar de praktische consequenties van hun beleid en dit beter af te stemmen op het klantbelang en datgene wat de politiek had beloofd, namelijk dat mensen niet gevangen zouden raken in hun hypotheek.

Helaas is er in de afgelopen vijf jaar weinig vooruitgang geboekt. Ondanks het feit dat de woningmarkt zich goed herstelt en de rente historisch laag is, blijft het voor veel mensen moeilijk of zelfs onmogelijk om een hypotheek over- of af te sluiten. Lagere woonlasten bij koop; maar een hypotheek is onmogelijk. Duizenden mensen zitten dus letterlijk gevangen in hun hypotheek!

De OvFD heeft zich in haar lobby flink ingezet voor meer maatwerk en we zijn dan ook blij dat de Tweede Kamer in september maar liefst drie moties heeft aangenomen, met als doel een aantal knelpunten op het gebied van hypotheekverstrekking op te lossen. De moties hebben als gemene deler dat zij vragen om een betere en bredere hypotheekverstrekking aan groepen die nu afhankelijk zijn van maatwerk dat onvoldoende tot stand lijkt te komen.

Belangrijk is ook dat de minister in zijn brief over de leennormen 2017 bevestigt dat niet alle ruimte die de regelgeving biedt ook wordt benut. Om een beter beeld te krijgen van de praktijk rond maatwerk, zal hij daarom een onderzoek uitzetten over hoe marktpartijen op dit moment omgaan met maatwerk, in welke mate

gebruik wordt gemaakt van de *explain*-ruimte en welke belemmeringen in de praktijk worden ervaren om hiervan gebruik te maken. Ook zal hij een 'platform maatwerk' opstarten dat tot doel heeft om mogelijke belemmeringen voor maatwerk weg te nemen. Het is de bedoeling om in dit platform knelpunten in de hypotheekverstrekking te identificeren en te bekijken hoe deze weggenomen kunnen worden. Eindelijk erkenning en actie! De OvFD blijft ter illustratie van de knelpunten praktijkvoorbeelden aandragen. Belangrijk is dat wij vanuit onze advieskracht daarbij zelf aangegeven hoe problemen kunnen worden opgelost.

'Het is te vroeg om te juichen, maar de eerste belangrijke stappen zijn gezet'

Positief is ook dat de minister in de toelichting op de Regeling Hypothecair Krediet 2017 schrijft dat hij ook over onze andere zorgpunten wil praten, zoals de financierbaarheid van een hypotheek door starters en het feit dat wij als adviseurs vrijwel dagelijks te maken hebben met mensen die een huis willen kopen, nu een hoge – en jaarlijks stijgende – huur betalen maar geen hypotheek tegen (veel) lagere maandlasten kunnen krijgen.

Meer maatwerk is hard nodig. Het is te vroeg om te juichen, maar de eerste belangrijke stappen zijn gezet! ■

OPINIE