



PERSBERICHT

18 december 2019

Consument beter af met gerichte adviesoplossing dan execution only

De minister wil de verplichte kennis- en ervaringstoets voor het verhogen van een hypotheek via execution only schrappen¹. Hij willigt daarmee wel heel gemakkelijk het verzoek van de banken in om voor de financiering van energiebesparende maatregelen het adviestraject te beperken tot een simpele krediettoets. Hij verwacht dat daarmee de kosten voor het verhogen van de hypotheek voor veel consumenten verlaagd worden en de drempel om de hypotheek te verhogen voor verduurzaming lager wordt. Ook verwacht hij dat meer kredietverstrekkers de verhoging van de hypotheek voor verduurzaming via execution only zullen gaan aanbieden. Onduidelijk daarbij is overigens of het gaat om een verhoging van de hypotheek voor alle duurzaamheidsmaatregelen of ‘alleen’ voor de door de banken voorgestelde no-regretmaatregelen.

De minister gaat hiermee ook wel erg gemakkelijk voorbij aan het feit dat verhogingen van de hypotheek, ook al gaat het om een verhoging voor duurzaamheidsmaatregelen, voor de consument financiële risico's kunnen opleveren. De kosten die gemaakt moeten worden voor duurzaamheidsmaatregelen leveren niet automatisch ook een vergelijkbare kostenbesparing op. De betaalbaarheid van de hypotheek kan in gevaar komen. Daarnaast kan de verhoging niet passen in het advies dat is verstrekt voor de onderliggende hypotheek. Het mag ook duidelijk zijn dat als de consument de hypotheek via execution only verhoogt, hij daarvoor zelf verantwoordelijk is. De adviseur van de onderliggende hypotheek heeft geen zorgplicht en is niet aansprakelijk voor de gewijzigde hypotheek.

De kennis- en ervaringstoets is feitelijk het enige instrument dat de consument beschermt door na te gaan of hij zich voldoende bewust is van de risico's en de gevolgen voor de eigen financiële situatie. De eisen die aan de toets worden gesteld zijn minimaal. De uitslag van de toets is ook niet bindend. Dus zelfs als de consument de toets niet behaalt, kan hij de hypotheek afsluiten. De kennis- en ervaringstoets zal voor kredietverstrekkers dus ook nu al nauwelijks een belemmering vormen om hypotheekverhogingen voor verduurzaming via execution only aan te bieden. Maar voor consumenten is het nu wel de enige vorm van bescherming.

De OvFD vindt dat het veel meer in de rede ligt dat adviseurs echt dienstverlening op maat kunnen aanbieden. De AFM geeft aan dat 'Dienstverlening op maat' mogelijk is, maar uitgangspunt daarbij is dat de eisen uit de leidraad hypotheekadvisering van toepassing blijven. Veel adviseurs zien zich daardoor vaak nog genoodzaakt om een uitgebreid adviestraject te volgen. We stellen daarom voor om in overleg met ministerie en AFM een gerichte adviesoplossing voor dit specifieke traject te ontwikkelen. Goed advies, dat aansluit bij het oorspronkelijke hypotheekadvies, geeft de consument meer bescherming dan ze ondoordacht het gevaarlijke pad van execution only op te sturen. De OvFD zal dit als agendapunt indienen bij het Platform Hypotheken voor 2020.

Over de OvFD:

¹ Brief 17-12-2019 'Financiering en ontzorging woningeigenaren'

De Organisatie van Financiële Dienstverleners (OvFD) is dé brancheorganisatie voor de onafhankelijke hypotheekadviseurs, hypotheekketens en serviceproviders. De OvFD heeft ongeveer 600 leden en vertegenwoordigt via haar leden meer dan 60% van de intermediaire hypotheekmarkt; een economisch belang van meer dan 20 miljard euro. De OvFD geeft over de volle breedte van de financiële dienstverlening invulling aan het onderwerp belangenbehartiging.

Noot voor redactie (niet voor publicatie):

Voor meer informatie over dit persbericht kunt u contact opnemen met Colinda Rosenbrand (06-4627 3438), directeur van de OvFD.