



1. OvFD: Consumentenbond wijs consumenten op de waarde van advies

De Consumentenbond stelt in [een artikel](#) in de Consumentengids van september 2017 dat consumenten bij hypotheekwijzigingen vaak onnodig op hoge kosten worden gejaagd bij de aanpassing van hun hypotheek en dat 'klanten niet voor elk wisselwaasje naar een dure tussenpersoon moeten worden gestuurd'.

De OvFD vindt het teleurstellend dat de Consumentenbond de consument niet wijst op de waarde van deskundig financieel advies en in plaats daarvan van mening is dat consumenten meer aanpassingen aan hun hypotheek zelf moeten kunnen regelen. De consequenties hiervan kunnen groot zijn, want ook ogenschijnlijk eenvoudige aanpassingen kunnen grote gevolgen hebben op de financiële situatie van de consument. Het is belangrijk dat de consument zich daarvan bewust is. Het is daarbij logisch dat een hypotheekverstrekker, die een hypotheek voor een consument via een onafhankelijk adviseur heeft gesloten, de consument ook bij aanpassingen doorverwijst naar de adviseur. Er zijn tenslotte maar heel weinig aanpassingen binnen een hypotheek die zo eenvoudig zijn dat de klant het allemaal zelf kan en ook alle (fiscale) gevolgen kan overzien. De opmerking dat 'klanten niet voor elk wisselwaasje naar een dure tussenpersoon moeten worden gestuurd' vinden wij dan ook kortzichtig. Het oversluiten van een hypotheek is absoluut geen wisselwaasje. Het is in dat opzicht ook logisch dat een hypotheekverstrekker - mede vanuit zijn wettelijke zorgplicht - wil dat dit verantwoord geschiedt. De adviseur kent de klant, het klantdossier en het op het klantprofiel gebaseerde oorspronkelijke advies. De aanbieder niet. Daarbij dienen de kosten altijd in verhouding te staan tot de werkzaamheden.

Tot slot wijzen wij er nog op dat een zogenaamd 'eenvoudige' aanpassing op de hypotheek zoals het oversluiten naar een lagere rente, via onafhankelijk advies ook kansen voor de consument kan opleveren. Advies kan leiden tot oversluiting naar een ander, kwalitatief beter product met een nog lagere rente. Deskundig advies behoedt de consument dus niet alleen voor financiële schade, maar kan ook aantrekkelijke alternatieven opleveren. Het is jammer dat de Consumentenbond hieraan voorbij gaat.

2. Reactie OvFD op wijziging Regeling Hypothecair Krediet 2018

De OvFD [heeft gereageerd](#) op de consultatie van de wijziging van de Regeling Hypothecair Krediet 2018. Wij hebben deze gelegenheid aangegrepen om de minister te wijzen op het feit dat de problemen rondom de starters op de koopmarkt nog niet zijn opgelost. Vanaf 1 januari 2018 bedraagt de loan-to-value ratio (LTV) honderd procent en wordt het voor starters dus nog moeilijker om een huis te kopen, omdat ze dan nog meer eigen middelen moeten inbrengen om de kosten koper te financieren. Het gevolg zal zijn dat starters de aankoop voor een huis gaan uitstellen. Het CPB heeft berekend dat ruim 50% van de starters de aankoop van een huis moet uitstellen als de LTV 100% bedraagt. Het CPB laat ook zien dat bij een maximale LTV van 100% de spaarbehoefte tussen de 7,7 duizend en 12,1 duizend euro ligt. Een groot deel van de starters zal dus jarenlang maximaal moeten sparen om een woning te kunnen kopen en vervolgens de gehele spaarsom voor die hypotheek moeten gebruiken, waarbij je je kunt afvragen of het niet verstandiger is om spaargeld als reserve achter de hand te houden voor onverwachte gebeurtenissen.

Starters hebben dus geen goede mogelijkheden op de koopmarkt, maar hebben ook geen alternatief op de huurmarkt. Een sociale huurwoning is vaak niet mogelijk omdat het inkomen te hoog is. Heeft de starter al een sociale huurwoning, dan zal hij veelal in die woning blijven wonen totdat hij kan kopen. Op deze manier blijft scheefwonen in stand c.q. wordt scheefwonen gestimuleerd. Zeker ook omdat het moeilijk, zo niet onmogelijk, is om een alternatief te vinden in de vrij huursector met relatief weinig aanbod en waarbij de huren vaak zo hoog zijn dat kopen vanwege de huidige lage hypotheekrente feitelijk goedkoper is.

Oplossingen via meefinancieren kosten koper en/of nieuwe vorm van Starterslening

Gezien de grote problemen voor starters op de woningmarkt stelt de OvFD de minister voor om serieus te overwegen om starters alsnog de mogelijkheid te bieden om de overdrachtsbelasting en financieringskosten voor een hypotheek (kosten koper) boven de maximale LTV van 100% mee te financieren. Uiteraard moet het verantwoord geschieden op basis van de LTI en je zou hieraan dan extra voorwaarden kunnen stellen zoals het verplicht versneld aflossen van die kosten, een maximale koopsom etc. Een dergelijke regeling zou dan als een soort tijdelijke crisismaatregel kunnen gelden tot er meer (betaalbaar) woningaanbod is voor starters.

Verder is het misschien een idee om via de Starterslening een oplossing voor de LTV te vinden. De Starterslening is natuurlijk in eerste instantie bedoeld om het verschil tussen de koopsom van een huis en het bedrag dat een starter op basis van zijn LTI kan lenen te overbruggen, maar wellicht kan ook een startersoplossing gevonden worden voor het overbruggen van 100% LTV met het bedrag ter hoogte van de kosten koper. Daarbij blijft het dan wel jammer dat de overheid de Startersleningen niet zelf ter hand neemt via een eenduidige regeling, maar het overlaat aan gemeenten om wel of niet mee te doen.

Feit is dat onze hypotheekadviseurs dagelijks te maken hebben met starters die een huis willen kopen, dat op basis van hun inkomen ook kunnen, maar door de LTV geen kant op kunnen en bijvoorbeeld moeten blijven inwonen bij de ouders. Het kan en mag niet zo zijn dat starters in Nederland niet meer aan een woning kunnen komen en gedwongen zijn om nog jaren in een onwenselijke woonsituatie te blijven zitten.

De OvFD stelt daarom voor om deze problematiek zo spoedig mogelijk met alle relevante partijen te bespreken om tot oplossingen te komen.

3. Reactie OvFD op herziening Wet bekostiging financieel toezicht

De OvFD heeft de afgelopen maand ook [gereageerd](#) op de consultatie van de herziening van de Wet bekostiging financieel toezicht (Wbft).

De OvFD heeft al [meerderere keren](#) aangegeven zich zorgen te maken over de verhoging van de toezichtskosten voor adviseurs en bemiddelaars. Vanaf 2004 zijn de toezichtskosten fors toegenomen en dat is nog versterkt door het feit dat de overheidsbijdrage voor het door de AFM en DNB uit te oefenen toezicht op de financiële markten sinds 2015 is afgeschaft.

De minister heeft destijds ondanks stevige kritiek vanuit de Raad van State (RvS) de overheidsbijdrage aan de toezichtskosten afgeschaft. De RvS heeft destijds tenslotte het volgende geconcludeerd: 'het uitgangspunt dat het toezicht in de eerste plaats wordt uitgeoefend in het algemeen belang brengt met zich dat het toezicht ook, ten minste ten dele, uit de algemene middelen moet worden gefinancierd'. De RvS adviseerde de minister dan ook het volledig afschaffen van de overheidsbijdrage te heroverwegen. De OvFD is nog steeds van mening dat de minister deze kritiek ten onrechte heeft genegeerd. De afschaffing van de overheidsbijdrage heeft geleid tot navenant hogere kosten voor onder toezicht staande instellingen en daarmee tot een disproportionele lastenverzwaring van deze bedrijven.

Herinvoering overheidsbijdrage voor toezichtskosten

In het onderhavige wetsvoorstel wordt aangegeven dat het uitgangspunt gehanteerd blijft dat de personen die onder toezicht staan van de AFM of DNB de volledige kosten van dat toezicht dragen. De OvFD vindt echter dat de onderhavige herziening van de Wbft bij uitstek ook de aanleiding is om de afschaffing van de overheidsbijdrage te evalueren en opnieuw de discussie tot herinvoering van een overheidsbijdrage te voeren. Zeker omdat het besluit tot afschaffing van de overheidsbijdrage destijds feitelijk een bezuinigingsmaatregel was in het kader van het regeerakkoord 'Bruggen slaan' van 29 oktober 2012. De OvFD is van mening dat de toezichtskosten weer deels uit de publieke middelen zouden moeten worden gefinancierd. Zeker ook omdat Nederland ten opzichte van andere landen relatief hoge toezichtskosten betaalt. In veel andere landen worden de toezichtskosten (geheel of gedeeltelijk) nog wel uit de publieke middelen gefinancierd.

Beperk rol toezichhouders tot daadwerkelijke toezichtstaken

Met het vervallen van de overheidsbijdrage is ook de (financiële) noodzaak voor de ministers van Financiën en van Sociale Zaken en Werkgelegenheid vervallen om de kosten beheersbaar te houden. Onafhankelijk toezicht op de begroting en ontwikkeling van de toezichtskosten is daarom van groot belang. Het onderhavige wetsvoorstel stelt echter een flexibilisering voor en een delegatie van de uitwerking van de kosten. De OvFD is van mening dat de voorgestelde wijzigingen niet ten koste mogen gaan van het toezicht dat de Tweede Kamer op de toezichtskosten uitoefent c.q. kan uitoefenen. Zeker ook omdat wij nog steeds van mening zijn dat de toezichthouder zich meer bevoegdheden en taken toekent dan strikt genomen is toegestaan zoals kosten die zij maakt in het kader van voorbereiding van wet- en regelgeving. Dit is geen taak voor de toezichthouder uit hoofde van het toezicht waarvoor onder toezicht staande financiële instellingen moeten betalen. De rol van de toezichthouders moet derhalve beperkt worden tot daadwerkelijke toezichtstaken. Controle daarop door de Tweede Kamer is van groot belang en die mogelijkheid moet ook volledig via de Wbft blijven bestaan.

Boeteopbrengsten gebruiken om toezichtskosten te beperken

Verder wordt in artikel 11 Wbft geregeld dat de boeteopbrengsten boven een bedrag van € 2,5 mln per toezichthouder ten goede te laten komen aan 's Rijks schatkist. Wij vinden echter dat deze boeteopbrengsten niet ten gunste zouden moeten komen van de schatkist, maar juist gebruikt zouden moeten worden om de stijging van de toezichtskosten voor onder toezicht staande bedrijven te beperken.



© 2017 OvFD Alle rechten voorbehouden

U ontvangt deze e-mail omdat u lid bent van de OvFD. Indien u geen prijs meer stelt op het ontvangen van informatie van de OvFD kunt u zich eenvoudig [uitschrijven](#). Ook kunt u uw e-mailadres [wijzigen](#)

Contact:

Postbus 4
4260 AA Wijk en Aalburg
T: 06-46273438
M: info@ovfd.nl

