

## Duidelijkheid over verkort advies is gebed zonder eind

*Gepubliceerd op AMWeb op 9 juni 2022: <https://www.amweb.nl/136038/adviseur-kan-voorkomen-dat-consument-wegzinkt-in-duurzaamheidsmoeras>*

Verduurzaming is 'hot'. Niet vreemd met een klimaatdoel om 2,5 miljoen woningen te isoleren voor 2031, waardoor duurzaam wonen de nieuwe standaard wordt. De minister heeft deze week zijn plannen 'Duurzaam wonen voor iedereen' gepubliceerd. Niemand ontkomt daarmee meer aan de nieuwe duurzaamheidsrealiteit.

De partijen in de koopketen hebben het Convenant verduurzaming in de koopketen ondertekend om de bewustwording bij huiseigenaren te vergroten en investeringen in verduurzaming te stimuleren. Hypotheekadviseurs spelen hierin een belangrijke rol door verduurzaming te bespreken in het adviesgesprek bij aankoop of verbouwing van de woning. Steeds meer adviseurs pakken ook die rol en dat is belangrijk omdat verduurzaming voor de consument inmiddels een absoluut doolhof is.

Het financieren van duurzaamheidsmaatregelen is moeilijk. Een grote verscheidenheid aan financieringsmogelijkheden zoals de energiebespaarlening, de duurzaamheidslening, een persoonlijke lening en natuurlijk de hypotheek. De voorwaarden en (fiscale) gevolgen van de verschillende leningen verschillen. Tegelijkertijd zijn subsidieregelingen complex, is de wijkgerichte aanpak bij de meeste gemeentes nog onduidelijk en zijn overheidsregelingen complex en inconsistent. Als dat dan eindelijk allemaal duidelijk is en de keuze gemaakt, dan loopt de uitvoering helemaal vast. Te weinig installateurs, enorme wachttijden en een overbelast elektriciteitsnet. Niet gek dus, dat consumenten door de bomen het bos niet meer zien en verduurzaming uitstellen. Ze zoeken iemand die hen kan adviseren.

De minister wil de toegankelijkheid tot verduurzaming verbeteren door de kennis- en ervaringstoets bij execution only te schrappen. Zijn verwachting is dat hierdoor meer kredietverstrekkers een verduurzamingshypotheek via 'execution only' gaan aanbieden, waardoor de kosten worden verlaagd en de drempel lager wordt. Een vreemde keuze: De consument heeft grote behoefte aan advies, een adviseur kan de consument door het duurzaamheidsdoolhof leiden en daarbij zelfs rekening houden met de totale woonlasten inclusief de energieprijzen, maar de politieke keuze is om 'geen advies' te vergemakkelijken omdat advies te duur is!

Oplossing hiervoor is een verkort adviestraject, waarmee adviseurs meer duidelijkheid en zekerheid krijgen als ze een verkort advies voor duurzaamheidsmaatregelen willen verstrekken. Volgens het visiedocument 'Dienstverlening op maat' van de AFM is een integraal advies niet altijd nodig, maar hierin staat ook dat de adviesregels op grond van de Wft en de Leidraad hypotheekadvisering van toepassing blijven. De onzekerheid is daardoor groot; wat kan wel en wat kan niet. Veel adviseurs nemen dan maar 'het zekere voor het onzekere' en geven een integraal advies. Als er duidelijke richtlijnen zijn waar een verkort advies aan moet voldoen dan is het voor een adviseur ook gemakkelijker te vertalen naar een lagere adviesprijs. De klant met keuzestress houdt dan toegang tot advies, loopt minder financiële risico's en heeft een brede keuze uit de verschillende financieringsmogelijkheden met alle prijs- en kwaliteitsvoordelen van dien. Hoe logisch ook, we zijn er al twee jaar over aan het praten. Het is onbegrijpelijk dat verduurzaming via execution only in een vloek en een zucht geregeld kan worden en dat wat meer duidelijkheid over verkort advies een gebed zonder eind is. Geef de adviseur daarom een eerlijke kans om te voorkomen dat de consument wegzinkt in het duurzaamheidsmoeras!