

Verkenning AFM

De Autoriteit Financiële Markten (AFM) heeft een verkenning uitgevoerd naar de kwaliteit van het hypotheekadvies en daarin geconcludeerd dat duurzaamheid in 2023 nog niet altijd voldoende besproken werd. Adviseurs moeten duurzaamheid 'voldoende' en 'klantspecifiek' meenemen in het adviesgesprek. Een nobel streven, maar is dat niet wat kort door de bocht. Een paar kanttekeningen.

De verkenning is gericht op artikel 4:23 Wft, waarin de adviesregels zijn vastgelegd, die bepalen dat de adviseur informatie moet verzamelen over de financiële positie, kennis, ervaring, doelstellingen en risicobereidheid van de klant. Maar verduurzaming is helemaal geen onderdeel van artikel 4:23 Wft. De AFM ziet verduurzaming misschien als een doelstelling van de klant maar dat is een interpretatie. De boodschap van de AFM in deze verkenning is, dat de adviseur verduurzaming altijd, verplicht en klantspecifiek moet bespreken. Gaan we artikel 4:23 Wft op deze manier steeds verder oprekken? Krijgt de adviseur op deze manier steeds meer onderwerpen die hij verplicht met de klant moet bespreken? De AFM heeft ook al geroepen dat de adviseur de klant kan informeren over de funderingsproblematiek? Wordt dat dan ook verplicht en waar houdt het dan op? Vergeet niet dat adviseurs die zaken dan ook wettelijk verplicht moeten inventariseren, adviseren, motiveren en vastleggen. Wat gaat dat dan doen met de advieskosten? Laat de keuze daarom gewoon aan de adviseur!

Bovendien, als duurzaamheid zo belangrijk is voor de AFM, waarom helpt ze adviseurs dan niet om de praktische hobbels rondom dit thema op te lossen? We hebben jarenlang (sinds 2014!!!) gepleit voor een verkort adviestraject specifiek gericht op verduurzaming. Deze mogelijkheid werd pas dit jaar officieel omarmd door het ministerie en is ook pas eind augustus 2024 door de AFM opgenomen in 'Dienstverlening op maat'. Mooi, maar waarom duurde dat zolang?

Een andere bottleneck zijn de leningen van het Warmtefonds of Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn), die voor de klant interessante mogelijkheden bieden voor verduurzaming. Voor adviseurs is het echter niet echt heel duidelijk of je met factuur mag adviseren. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) heeft geprobeerd adviseurs hierin meer comfort te geven, door in een brief aan de Colleges van Burgmeester en Wethouders inzake verduurzaming van de gebouwde omgeving op te nemen, dat 'financieel adviseurs ook advies mogen geven over een lening van het Warmtefonds, en daar een passende beloning voor mogen vragen'. Een prima initiatief vanuit BZK, maar slechts een kleine stap vooruit, want bemiddelen mag nog steeds niet. Klanten willen simpelweg dat de adviseur het volledige traject regelt; zij moeten nu genoeg nemen met een halve oplossing.

Is het werkelijk nodig om alles zo omslachtig en complex te maken? Waarom worden regels niet helderder geformuleerd, en waarom kan de AFM niet sneller meer duidelijkheid geven? Als verduurzaming nu zo belangrijk is voor de AFM, geef adviseurs dan ook de middelen om hun werk goed te doen, zodat klanten optimaal geholpen kunnen worden met verduurzamingsvragen. Ik garandeer dat adviseurs verduurzaming dan wél voldoende meenemen, zelfs zonder dat het verplicht wordt opgelegd.