



Informatiebijeenkomst passend adviseren hypothecair krediet

'KWALITEIT HYPOTHEEKADVIES IS ZICHTBAAR **VERBETERD**'



"Sinds de nulmeting van de Autoriteit Financiële Markten in 2007 is anno 2010 de kwaliteit van het hypotheekadvies zichtbaar verbeterd. De aard en omvang van deze verandering is een stimulans voor verdere noodzakelijke verbetering." Paul Schuiling, senior toezichthouder AFM, ging tijdens de informatiebijeenkomst over passend adviseren van hypothecair krediet, eind oktober in Soestduinen, uitgebreid in op het recent verschenen rapport van de AFM.

Paul Schuiling ging op alle thema's uitgebreid in en hij deed aanbevelingen voor verdere verbetering. Centraal daarin stond het adviseren vanuit het klantbelang.

De AFM heeft, net als in 2007, marktbreed onderzoek gedaan onder 21 financiële dienstverleners die adviseren over hypotheek. In totaal passeerden 214 adviezen de revue. Er is minder sprake van te hoge hypotheek, de oversluitadviezen passen vaker bij de klant en de vermogensopbouw voor de aflossing van de hypotheek past beter bij de risicobereidheid van de klant. “Toch ziet de AFM nog ruimte voor verdere verbetering”, aldus Schuiling. Aandachtspunten zijn het volledig en meer diepgaand inwinnen van relevante informatie, passende advisering bij risicoverzekeringen en het begrijpelijk en volledig informeren van de klanten over het advies. De AFM heeft de indruk dat de oorzaken van de verbetering gelegen zijn in het feit dat slechte financiële dienstverleners gestopt zijn, er meer aandacht is voor kwaliteit richting de consument, adviessoftware meer mogelijkheden bieden ter ondersteuning van het advies en – “dat is een bewustwordingsproces” - er verhoogde aandacht is voor verantwoorde kredietverlening. De thema’s van het dossieronderzoek waren verantwoorde woonlasten, oversluiten, aflossen van de hypotheek, risicoverzekeringen, rentevastperiode (nieuw in 2010) en de fiscaliteit. Op alle thema’s ging Schuiling uitgebreid in en deed hij aanbevelingen voor verdere verbetering. Centraal daarin stond het adviseren vanuit het klantbelang. “Gebruik daarbij de leidraden die binnenkort gaan verschijnen en zie ze als voorbeelden.”

Cultuuromslag

De tweede spreker tijdens de informatiemiddag, mr. Jurjen Oosterbaan Martinius, algemeen directeur van Bureau D & O, ging in op de algemene eisen van het wettelijk adviestraject. Hij wees op de resultaten van een SEO onderzoek waaruit blijkt dat er een cultuur in de markt is ontstaan die gericht is op het voldoen aan de eisen die door



Jurjen Oosterbaan Martinius: “Te weinig ook wordt er door de adviseur doorgevraagd naar de achterliggende motivatie bij de klant”

de toezichthouder geformuleerd zijn, om sancties te voorkomen en aansprakelijkheid uit te sluiten. “Dat is iets anders dan de door de wetgever en toezichthouder beoogde cultuuromslag in denken en doen. Zij stellen geen eisen aan het advies op het gebied van hypotheek, die niet bijdragen aan de kwaliteit van het advies”, zo luidde zijn stelling. Vervolgens maakte hij de aanwezigen deelgenoot van zijn ervaringen met de toetsing van hypotheekdossiers. Zo blijkt het inventarisatieformulier vaak een eenmalige activiteit aan het begin van het traject te zijn en wordt geen rekening gehouden met het voortschrijdend inzicht bij de klant gedurende het proces. Te weinig ook wordt

“GEBRUIK INFORMATIE VAN DE AFM OM DE EIGEN GEDACHTEN TE TOETSEN EN ERVAN TE LEREN, MAAR NIET ALS BRON VOOR EEN ‘AFVINKCULTUUR’”



er door de adviseur doorgevraagd naar de achterliggende motivatie bij de klant. De onderbouwing van deelbesluiten is vaak onvoldoende en het is bij opties vaak niet duidelijk of deze gekozen zijn door de klant of geadviseerd door de adviseur. Volgens de AFM kan partiële execution only (bemiddelen zonder advies) niet. Execution only kan wel, maar dan volledig. Een belangrijke conclusie die Oosterbaan Martinius trok uit zijn ervaringen, ook ten aanzien van de deelgebieden, is dat veel adviseurs geen volledig beeld van hun klant hebben. Ook hij adviseerde de informatie van de AFM te gebruiken om de eigen gedachten te toetsen en ervan te leren, maar niet als bron voor een 'afvinkcultuur'.

Fiscaliteit

De derde spreker, Richard Boxtart, voorzitter van de cluster hypotheek van Adfiz, nam de fiscaliteit bij de advisering voor zijn rekening. In het rapport 'Toetskader' heeft de AFM vijf regels over de fiscaliteit vastgelegd. De AFM wil graag dat er 'excellent geadviseerd' wordt en dat houdt ook in dat de fiscale regels op de juiste wijze worden toegepast. "Maar", zo vroeg Boxtart zich af, "zit in de netto maandopstelling die de adviseur maakt, ook de erfpachtcanon, opstalverzekering, OZB, herstel, onderhoud, overlijdensrisicoverzekering en woonlastenverzekering inbegrepen?" Op het Besluit Beleidsregel van 10 juni 2010, Inkomstenbelasting en Eigenwoningrente,



Richard Boxtart, voorzitter van de cluster hypotheek van Adfiz, nam de fiscaliteit bij de advisering voor zijn rekening

dat is voortgekomen uit een aantal fiscale arresten, ging hij uitgebreid in, alsmede op de financiering van de bij de aankoop meegefinancierde kosten en de bijleenregeling. Ten aanzien van dit laatste gelden verschillende fiscale regimes voor de periodes 2001 tot en met 2003, 2004 tot en met 2009 en vanaf 1 januari 2010.

Ook Boxtart gaf een groot aantal waardevolle tips mee aan zijn gehoor, bijvoorbeeld om uit te leggen wat er gebeurt als fiscale partners of huisgenoten uit elkaar gaan, wat er gebeurt wanneer de klant tijdelijk twee woningen heeft of wanneer de woning niet langer meer als eigen woning wordt aangemerkt. "Neem alle aspecten mee en vergeet de nazorg niet!" zo besloot hij zijn leerzame betoog.