

De makelaardij heeft zwaar te lijden onder de crisis. Hoe zit dat eigenlijk bij andere branches in de keten? Hypotheekadviseurs zijn de dupe nu banken minder makkelijk hypotheek verstrekken. **Deel zes uit de reeks 'Gluren bij de burens'.**

Als gevolg van de financiële crisis is de wetgeving rond hypotheek strenger geworden en zijn banken terughoudender bij het verstrekken van kapitaal. Het lijkt logisch dat hypotheekadviseurs hier de dupe van zijn. Klopt dit?

Helaas wel, zegt Colinda Rosenbrand, directeur van de Organisatie van Financiële Dienstverleners (OvFD). "De hypotheekmarkt is een fractie van wat hij was. In het verleden kwam het zelden voor dat een hypotheekadviseur failliet ging. Tegenwoordig zijn er enkele tientallen faillissementen per jaar. In feite zijn we dubbel de dupe. Enerzijds hebben we te maken met een bijna stilgevalen hypotheekmarkt, anderzijds met allerlei veranderende regelgeving die op ons afkomt. Het provisieverbod dat er per januari 2013 aankomt, verbiedt hypotheekadviseurs om nog verder hun beloning - provisie - te ontvangen van de aanbidders. Voorheen zat de beloning voor tussenpersonen in de prijs van het product. Bemiddeling leek voor de consument gratis, maar was dat uiteraard niet. Vanaf 2013 wordt dit heel duidelijk, want vanaf dat jaar moeten adviseurs de kosten voor bemiddeling apart berekenen. De consument krijgt dan een aparte factuur voor het hypotheekadvies. Dit betekent dat alle kantoren een enorme omslag moeten maken in hun bedrijfsvoering. En dat terwijl de markt stil ligt."

REGELGEVING

Als juriste vindt Rosenbrand dat er de laatste jaren veel regelgeving op de hypotheekmarkt is afgevuurd. Sinds 2006 stelt de Wet Financieel Toezicht eisen aan deskundigheid, bedrijfsvoering en klantadvies van financiële dienstverleners. "De Autori-

teit Financiële Markten (AFM) houdt hier toezicht op. Deze wet heeft op zich veel goeds betekend voor de markt. Veel slechte zaken zoals hit & run praktijken waar de consument de dupe van was, zijn verdwenen. Maar feit is ook dat de regels voortdurend wijzigen, zoals nu het provisieverbod. Op zich zijn we daar ook niet tegen, maar er verandert veel in korte tijd. Dit leidt ook tot hoge administratieve lasten. We zien dat vooral oudere ondernemers ermee stoppen omdat de regelgeving simpelweg te ingewikkeld wordt. Een paar jaar geleden waren er 13.000 tussenpersonen geregistreerd. Nu zijn dat er nog maar ongeveer 8.900. Deze bedrijven zijn lang niet allemaal failliet, faillissementen kwamen tot voor kort zelden voor. Veel vonden het gewoon steeds lastiger worden om aan alle eisen te voldoen."

Rosenbrand gaat nog even door over regelgeving en de overheid: "Er moet meer worden gedaan om de woningmarkt weer vlot te trekken. Enerzijds is er de verlaging van de overdrachtsbelasting en de verhoging van de Nationale Hypotheekgarantie. Anderzijds zijn er Europese regels die voorschrijven dat banken meer kapitaalreserves moeten hebben en worden er via de Gedragscode Hypothecaire Financieringen strengere eisen gesteld aan overkreditering. Deze laatste twee hebben het effect van de eerste grotendeels op." Banken moeten voldoen aan de strengere regels en zijn daardoor veel terughoudender met het verstrekken van krediet. Hierdoor hebben vooral starters moeite om de financiering van een woning rond te krijgen. "En dat terwijl starters juist de groep zijn die de markt weer vlot kunnen trekken", aldus Rosenbrand. "Daar komt nog eens bij dat de laatste jaren de meeste buitenlandse banken zijn weggeval-

>>>