Organisatie van Financiële Dienstverleners

JAARVERSLAG

2024

INHOUDSOPGAVE

DE VOORZITTER AAN HET WOORD
MANAGEMENTSAMENVATTING
1. ONAFHANKELIJKHEID
1.1 DE ADVIESWIJZER
1.2 ZORGPLICHT

2. WETGEVING
2.1 WIJZIGINGSBESLUIT FINANCIËLE MARKTEN 2024
2.2 NALEVING PRODUCTONTWIKKELINGSPROCES
2.3 WIJZIGINGSREGELING HYPOTHECAIR KREDIET
2.4 BEKOSTIGING FINANCIEEL TOEZICHT
2.5 ACTIEVE PROVISIETRANSPARANTIE BIJ SCHADEVERZEKERINGEN
2.6 FISCALITEITEN
2.6.1 Omzet- en assurantiebelasting
2.6.2 Fiscale aftrekbaarheid advieskosten

3. VAKBEKWAAMHEID
3.1 EVALUATIE CDFD
3.2 EIND- EN TOETSTERMEN VANAF 1 APRIL 2024
3.3 WIJZIGINGSREGELING VAKBEKWAAMHEID
3.4 ALTERNATIEF PE-SYSTEEM

4. HYPOTHEEKVERSTREKKING
4.1 PLATFORM HYPOTHEKEN
4.1.1 Starters
4.1.2 Delen klantgegevens
4.2 UITKOMSTEN PLATFORM HYPOTHEKEN 2023
4.3 PLATFORM HYPOTHEKEN 2024
4.4 HYPOTHEEKNORMEN 2024
4.4.1 Consultatie Nibud
4.4.2 Evaluatie van de hypothecaire leennormen
4.5 PERSPECTIEFVERKLARING
4.6 CONVENANT OUDEREN EN TOEKOMSTBESTENDIG WONEN

5. VERDUURZAMING
5.1 WARMTEFONDS
5.2 VERKORT ADVIES VOOR VERDUURZAMING

6. ONTWIKKELING VAN (BRON)DATA EN FOUTLOZE ACCEPTATIEPROCESSEN

7. ACTIEAGENDA CONSUMENTENKEUZES

8. VERHUISREGELINGEN

9. KIFID

10. AUTORITEIT FINANCIELE MARKTEN
10.1 RAPPORT KWALITEIT HYPOTHEEKADVIES

10.2 AFM BIEDT HANDVATTEN VERKORT ADVIES
10.3 ACTIEVE SCHADEPROVISIETRANSPARANTIE
10.4 TRENDZICHT 2024
10.5 RAPPORT KLIMAATRISICO'S HUIZENMARKT
10.6 TRENDZICHT 2025
10.7 RAPPORT "SECTOR IN BEELD FINANCIEEL DIENSTVERLENERS 2024"
10.8 UITBESTEDING
10.9 PENSIOENINKOMEN EN DE HYPOTHECAIRE KREDIETTOETS

11. EUROPESE ONTWIKKELINGEN
11.1 FINANCIAL DATA ACCESS REGULATION (FIDA)
11.2 VERORDENING DIGITALE OPERATIONELE WEERBAARHEID (DORA)
11.3 EVALUATIE RICHTLIJN HYPOTHECAIR KREDIET (RHK)
11.3.1 Terugblik
11.3.2 Evaluatie richtlijn hypothecair krediet
11.4 EUROPEAN ACCESSIBILITY ACT (EAA) VAN TOEPASSING OP ONLINE FINANCIËLE DIENSTVERLENING AAN CONSUMENTEN
11.5 FÉCIF

12. POSITIE VAN DE SERVICEORGANISATIES

13. COMMUNICATIE
13.1 ALGEMEEN
13.2 OvFD IN DE PERS
13.3 PROJECT- EN PRODUCTGROEPEN OVFD

14. BESTUUR EN DIRECTIE OVFD



DE VOORZITTER AAN HET WOORD

Voor u ligt het jaarverslag van de OvFD over 2024:

Ook in 2024 was het wederom een jaar vol uitdagingen en kansen voor de OvFD. We hebben met volle inzet gewerkt aan het versterken van de positie van onze leden en het bevorderen van een transparante, eerlijke en toegankelijke financiële sector. Door de voortdurende dialoog met ministeries, toezichthouders en andere stakeholders konden wij bijdragen aan belangrijke beleidsdossiers die de sector en de consument direct raken.

Onze inzet op het gebied van hypotheekverstrekking, verduurzaming en vakbekwaamheid onderstreept onze toewijding aan een toekomstbestendige financiële dienstverlening. Daarnaast zijn wij actief betrokken gebleven bij de discussies over de actualisering van wet- en regelgeving, waaronder de aanpassingen in de hypotheeknormen en de verduurzamingsmaatregelen.

We hebben ons ook dit jaar weer hard gemaakt voor een evenwichtig speelveld waarin consumenten beschermd worden en waarin financieel adviseurs hun cruciale rol kunnen blijven vervullen. Daarbij blijft onafhankelijk advies voor ons een kernpunt; alleen zo kunnen consumenten erop vertrouwen dat zij een advies krijgen dat écht in hun belang is.

Het jaarverslag biedt een overzicht van de belangrijkste dossiers waar de OvFD zich in 2024 voor heeft ingezet en geeft een goed beeld van onze inspanningen, uitdagingen en resultaten. Het is een jaar waarin we opnieuw hebben laten zien dat we met daadkracht, kennis en samenwerking het verschil maken voor onze leden en de sector als geheel.

Ik nodig u van harte uit om het jaarverslag te lezen en hoop dat het u een goed beeld geeft van ons werk en onze ambities voor de toekomst. Laten we ook in 2025 met dezelfde betrokkenheid en toewijding verder bouwen aan een sterke en eerlijke financiële sector.

Veel leesplezier!

Namens het bestuur,



Christian Dijkhof
Voorzitter

MANAGEMENT SAMENVATTING

Het Jaarverslag 2024 biedt een overzicht van diverse belangrijke dossiers waar de OvFD in 2024 een actieve rol heeft gespeeld; we geven hiervan een uitgebreid verslag met ook een terugblik op het verleden om een zo volledig mogelijk beeld te krijgen. Aangezien de OvFD met name een lobby-vereniging is, biedt het jaarverslag de beste kans om de leden zo volledig mogelijk te informeren over de belangrijkste werkzaamheden. Een belangrijk deel van de werkzaamheden bestaat uit het volgen en beïnvloeden van de parlementaire behandeling van (wijzigingen in) wetsvoorstellen. Een belangrijk maar ondoorzichtig gebeuren. Het jaarverslag biedt daarom een goed overzicht en functioneert als een naslagwerk.

SAMENWERKING STAKEHOLDERS

Ook dit jaar heeft de OvFD met diverse stakeholders samengewerkt. De AFM, ministeries, belastingdienst, brancheorganisaties en andere stakeholders als HDN en NHG weten ons goed te vinden en overleg vindt plaats over een groot aantal diverse onderwerpen. Onderwerpen die daarbij aan bod kwamen zijn onder meer:

- Hypotheeknormen;
- Productontwikkelingsproces;
- Onafhankelijkheid;
- Vakbekwaamheid;
- Toezicht.

HYPOTHEEKVERSTREKKING

De OvFD heeft in 2024 een actieve bijdrage geleverd aan de discussie over hypotheekverstrekking en heeft zich ingezet voor een evenwichtige toepassing van regelgeving. Starters, duurzaamheid, gegevensuitwisseling en leennormen stonden hierbij centraal.

TOT SLOT

Naast de besproken thema's heeft de OvFD uiteraard ook de ontwikkelingen gevolgd rondom andere belangrijke wet- en regelgeving, zoals de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft), de fiscaliteit rondom de eigen woning en de jaarlijkse toezichtkosten.

De OvFD volgt de parlementaire behandeling van een groot aantal dossiers en houdt daarbij steeds oog voor mogelijke gevolgen voor haar leden, de financiële positie van consumenten, de toegankelijkheid tot advies en een gelijk speelveld voor aanbieders en adviseurs.

Dit jaarverslag geeft een goed overzicht van de beleidsstandpunten en de lobby-inspanningen van de OvFD in 2024!

1. ONAFHANKELIJKHEID

De OvFD draagt al sinds 2014 het standpunt uit dat er een wettelijke titel voor onafhankelijkheid moet komen, met als belangrijkste voorwaarde dat een onafhankelijk adviseur moet adviseren op basis van een objectieve analyse. Echte onafhankelijke dienstverlening is belangrijk, omdat consumenten de verschillende vormen van dienstverlening nauwelijks vergelijken en zich dus maar zeer beperkt op de adviesmarkt oriënteren. Ze kiezen al in een vroeg stadium voor een financiële dienstverlener. Indien dit dan een financiële dienstverlener betreft die slechts een beperkt aanbod heeft of wellicht zelfs maar één product, dan betekent dit ook dat de consument daarmee (onbewust) voor een minder passend advies kiest. Voordat het provisieverbod in werking trad ging de consument naar diverse adviseurs en kon hij echt shoppen. Nu gebeurt dat, mede door de advieskosten, veel minder. Het is nu dus ook veel belangrijker dat volledig transparant wordt of een adviseur een uitgebreide vergelijking maakt c.q. onafhankelijk is. Onafhankelijk advies op basis van een objectieve analyse komt de kwaliteit van het advies ten goede, want als het assortiment waaruit gekozen kan worden groter is, en er is voldoende diversiteit, leidt dit tot een gemiddeld betere matching tussen klant en product. Kortom, adviseren op basis van een objectieve analyse leidt tot een kwalitatief beter advies.

In 2020 werd de term onafhankelijkheid tot onze grote blijdschap, na een lang lobbytraject, eindelijk opgenomen in het concept-Wijzigingsbesluit Financiële Markten 2021 (hierna: Wijzigingsbesluit 2021) dat op 1 juli 2020 is gepubliceerd. Onafhankelijkheid houdt volgens dit besluit in dat de financiële dienstverlener die adviseert over een complex product, klanten voorafgaand aan het advies moet meedelen of afhankelijk of onafhankelijk wordt geadviseerd. Indien een financiële dienstverlener onafhankelijk adviseert, moet hij een toereikend aantal op de markt verkrijgbare financiële producten beoordelen, die voldoende divers zijn wat type en aanbieder betreft. Verder mag de financiële dienstverlener niet uitsluitend financiële producten aanbieden die door de financiële dienstverlener zelf worden aangeboden of worden aangeboden door entiteiten die nauwe banden (bijvoorbeeld de band tussen een moederonderneming en een dochteronderneming) met de financiële dienstverlener hebben.

Adviseurs dienen volgens de toelichting in het Wijzigingsbesluit 2021 ook hun marketinguitingen dusdanig aan te passen zodat alleen diegenen die aan de wettelijke vereisten van onafhankelijkheid voldoen, zich ook als 'onafhankelijk adviseur' mogen profileren. Hiermee is feitelijk een wettelijke titel voor onafhankelijkheid ontstaan.

De AFM heeft vervolgens via de Nadere regeling gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft (Nrgfo Wft) laten weten dat onafhankelijkheid niet ziet op adviesregels die toegepast worden in individuele adviestrajecten. De OvFD kan zich absoluut niet vinden in dit standpunt. Het gaat om onafhankelijk advies, en het begrip advies impliceert dat een financieel product van een aanbieder voor de klant wordt geselecteerd. Alleen een vergelijking vinden wij onvoldoende als dat niet leidt tot écht onafhankelijk advies. Wij hebben ook schriftelijk gereageerd en in 2024 met diverse stakeholders gesproken over het feit dat de praktische invulling van de wettelijke titel vast lijkt te lopen in het juridische moeras van definities als advies en bemiddeling. Volgens ons gaat het er vooral om of je daadwerkelijk onafhankelijk adviseert, niet alleen of dat formeel mag.

www.kiesvooronafhankelijkadvies.nl

De OvFD heeft ook de website www.kiesvooronafhankelijkadvies.nl gelanceerd, met als doel om consumenten via deze site te informeren over het belang van onafhankelijk advies. Op termijn kan de website verder uitgebouwd worden.

OvFD:

- Overleg MinFin en andere stakeholders
- Schriftelijke reactie op voorstellen, conceptteksten en definities
- Beleidsnotities
- Monitoren parlementaire behandeling

1.1. DE ADVIESWIJZER

De Hypotheekshop en de Hypotheker hebben in 2017 het initiatief genomen om consumenten keuzebewust te maken bij het afnemen van financiële diensten en producten, waardoor het risico van financiële benadeling wordt beperkt. Zij hebben hiertoe het branche-initiatief onder de naam 'AdviesWijzer' opgezet en het initiatief ondergebracht bij de OvFD.

Onafhankelijk advies is voor veel consumenten geen helder begrip. Met de Advieswijzer willen de adviesketens consumenten duidelijk maken wat de verschillen zijn tussen onafhankelijk advies en een niet onafhankelijk advies. Sinds 2013 ontvangt iedere consument voorafgaand of tijdens het eerste oriënterende gesprek met een hypotheekadviseur het dvd. Uit de evaluatie van het provisieverbod in 2018 kwam naar voren dat de inhoud van het dvd onvoldoende transparantie biedt in het productaanbod en de consument onvoldoende helpt bij het maken van keuzes. Ook al is een nieuwe dvd in de maak, willen wij de dienstverlening via de Advieswijzer voor de consument nu al zo helder mogelijk maken.

Op 8 november 2021 is de Advieswijzer gelanceerd door de vier grootste hypotheekadviesketens van Nederland in samenwerking met de OvFD. Bij het afsluiten van een hypotheek kan het voor een consument een groot verschil maken op welke wijze het productaanbod aangeboden wordt. De Advieswijzer biedt met behulp van drie iconen in één oogopslag inzicht over de totstandkoming van het productaanbod bij het afsluiten van een hypotheek.



Persoonlijk Advies



Uitgebreide vergelijking



Ongebonden advies

De drie iconen staan voor persoonlijk advies, uitgebreide vergelijking en ongebonden advies. Voldoet de adviseur aan deze drie elementen, dan is er sprake van een onafhankelijk advies.



Op www.advies-wijzer.nl staan de iconen met een extra toelichting waarom persoonlijk advies, een (uitgebreide) vergelijking en een ongebonden dienstverlener zo belangrijk is. De vier onafhankelijke adviesketens zullen de iconen met uitleg ook op hun eigen website en in andere communicatiemiddel gaan gebruiken. De informatie en iconen helpt de consument een bewustere

keuze te maken op welke wijze het productaanbod aangeboden wordt. De intentie van de OvFD is om de Advieswijzer breed beschikbaar te stellen.

1.2 ZORGPLICHT

Rondom de (wettelijke) zorgplicht leven bij veel adviseurs vragen en onduidelijkheden. Ook uit de evaluatie van het provisieverbod blijkt dat de zorgplicht een lastig punt blijft. In 2013 hebben we geprobeerd meer duidelijkheid te scheppen met onze documentatieset Nazorg. Toch stuiten we nog steeds op diverse knelpunten:

KNELPUNT 1: AFHANKELIJKHEID VAN AANBIEDERS VOOR ACTUELE KLANT- EN LENINGINFORMATIE

Voor het naleven van zowel de wettelijke zorgplicht als aanvullende nazorg is de adviseur afhankelijk van informatie van aanbieders. Veel aanbieders zijn echter niet bereid om deze informatie actief te delen met de onafhankelijke adviseur. Hierdoor wordt het lastig om klanten adequaat te bedienen en invulling te geven aan de zorgplicht. De OvFD pleit daarom voor een wettelijk kader of een oproep van de AFM, zodat aanbieders verplicht worden actuele klant- en leninginformatie te delen.

KNELPUNT 2: STEEDS VERDERGAANDE UITBREIDING VAN DE ZORGPLICHT

De Geschillencommissie van Kifid heeft uitspraken gedaan die de wettelijke zorgplicht aanzienlijk uitbreiden. Een voorbeeld is de uitspraak over overlijdensrisicoverzekeringen (ORV), waarin adviseurs expliciet zouden moeten wijzen op premiedalingen. Hoewel deze uitspraak in 2020 in hoger beroep is teruggedraaid, toont dit een zorgwekkende trend. Zo'n steeds verder oprekkende zorgplicht is voor adviseurs niet te overzien en brengt bedrijfseconomische risico's met zich mee. Het kan niet de bedoeling zijn geweest dat de Wft leidt tot zulke zware verplichtingen.

KNELPUNT 3: VERMENGING VAN PUBLIEKRECHT EN CIVIELRECHT

Steeds vaker zien we dat publiekrechtelijke normen uit de Wft doorwerken in civielrechtelijke aansprakelijkheid. Hoewel artikel 1:23 Wft aangeeft dat publiekrechtelijke regels niet zonder meer civielrechtelijk doorwerken, zien we dat toch gebeuren. Dat leidt tot juridische onzekerheid voor adviseurs. Consumentenbescherming zou via het Burgerlijk Wetboek moeten verlopen, niet via publiekrechtelijke regels of interpretaties door de toezichthouder.

KNELPUNT 4: KOSTEN VOOR ZORGPLICHT VERSUS CONTRACTUELE AFSPRAKEN

Volgens een uitspraak van de Geschillencommissie Kifid (2020) mogen adviseurs voor wettelijke nazorgverplichtingen geen aparte vergoeding rekenen, terwijl deze zorgplicht publiekrechtelijk niet kan worden uitgesloten. Kosten vooraf incalculeren in de advieskosten is een optie, maar het is praktisch en economisch onmogelijk om bijvoorbeeld dertig jaar zorgplichtkosten voor een hypotheek vooraf goed in te schatten. Bovendien ontstaat hierdoor een ongelijk speelveld met directe aanbieders, die deze kosten via de productprijs verrekenen. Wij pleiten dan ook voor duidelijkheid in het Bgfo: bijvoorbeeld dat de zorgplicht eindigt bij beëindiging van de adviesrelatie of dat een redelijke vergoeding wel apart in rekening mag worden gebracht.

KNELPUNT 5: ZORGPLICHT EN RECHTSTREEKSE WIJZIGINGEN BIJ AANBIEDERS

Steeds meer klanten voeren zelf wijzigingen door in hun product (zoals extra aflossen of aanpassingen van rentetarieven) via de aanbieder, mede door digitalisering en het provisieverbod. Zo proberen klanten advieskosten te vermijden. Dit leidt tot onduidelijkheid over wie verantwoordelijk is voor de zorgplicht. Ons standpunt is dat bij rechtstreekse wijzigingen de zorgplicht voor de adviseur vervalt.

KNELPUNT 6: ONGELIJK SPEELVELD VOOR NAZORG

Er is geen gelijk speelveld tussen adviseurs en aanbieders. Aanbieders kunnen nazorg in de productprijs verwerken, terwijl adviseurs hiervoor apart moeten factureren. Dat leidt tot:

- Terughoudendheid bij klanten om nazorg af te nemen (40% van de adviseurs geeft aan dat klanten sinds het provisieverbod minder om onderhoud vragen).
- Klanten die wijzigingen proberen te regelen via de aanbieder.
- Moeite voor adviseurs om een stabiel verdienmodel voor nazorg te ontwikkelen.

De evaluatie van het provisieverbod laat zien dat consumenten niet gemakkelijk accepteren dat ze voor nazorg moeten betalen. De minister wil daarom samen met de markt naar oplossingen zoeken. Ook de AFM ziet nazorg als essentieel onderdeel van de dienstverlening en publiceerde daarom in december 2021 de Principes ‘Doorlopende ondersteuning van klanten’. Hierin worden financiële ondernemingen gestimuleerd om hun dienstverlening tijdens de looptijd van een product of dienst te verbeteren en kritisch tegen het licht te houden. Dit moet consumenten helpen financieel weerbaar te blijven en tijdig passende oplossingen te vinden.

De OvFD was nauw betrokken bij de totstandkoming van deze principes en blijft met de AFM in gesprek over de knelpunten voor adviseurs bij doorlopende ondersteuning.

CONCLUSIE

De OvFD maakt zich zorgen over de (verdere) ontwikkeling van de zorgplicht. We blijven daarom het ministerie en de AFM actief informeren over de problemen die we signaleren, via gesprekken en beleidsnotities. Ook blijven we jurisprudentie en marktontwikkelingen nauwlettend volgen en zetten we ons in voor oplossingen die recht doen aan zowel consumenten als adviseurs.

OvFD:

- Overleg MinFin, Kifid, AFM en andere stakeholders over knelpunten m.b.t. zorgplicht
- Schriftelijke reactie op voorstellen, conceptteksten en definities
- Beleidsnotities
- Interpretatie relevante jurisprudentie
- Beoordelen conceptteksten AFM
- Overleggen met de AFM

2. WETGEVING

2.1 WIJZIGINGSBESLUIT FINANCIËLE MARKTEN 2024

Het concept-Wijzigingsbesluit 2024 is in de periode van 13 september 2023 tot en met 25 oktober 2023 geconsulteerd. De OvFD heeft het wijzigingsbesluit beoordeeld, maar er was geen noodzaak om op de consultatie te reageren.

2.2 NALEVING PRODUCTONTWIKKELINGSPROCES

Sinds 1 januari 2020 gelden de productontwikkelingsnormen uit het Wijzigingsbesluit 2019 ook voor ontwikkelaars en distributeurs van kredieten en betaal- en spaarrekeningen (hierna: kredieten). Dit betekent dat ook adviseurs en bemiddelaars die kredieten distribueren vanaf die datum moeten voldoen aan nieuwe wettelijke eisen met betrekking tot het productontwikkelingsproces.

Het doel van het productontwikkelings- en evaluatieproces is dat consumenten passende financiële producten afnemen – producten die kostenefficiënt, veilig, nuttig en begrijpelijk zijn, en daarmee waar voor hun geld bieden. Adviseurs die kredieten distribueren, moeten daarom beschikken over passende procedures en maatregelen die waarborgen dat de producten aansluiten bij de behoeften, kenmerken en doelstellingen van de doelgroep. Ook moet de distributiestrategie hierop afgestemd zijn.

Aanbieders zijn op hun beurt wettelijk verplicht om distributeurs tijdig en volledig te informeren over:

- de kenmerken van het product;
- de kenmerken en doelstellingen van de doelgroep;
- de gekozen distributiestrategie.

Sinds de invoering van deze regelgeving monitort de OvFD, via de werkgroep Compliance, de naleving. Uit onze observaties blijkt dat de informatieverstrekking door aanbieders over doelgroepbepaling en distributiestrategie nog altijd gebrekkig is. Adviseurs, die wettelijk afhankelijk zijn van deze informatie, ontvangen die vaak niet, of in onvoldoende mate.

De informatievoorziening is vaak inefficiënt, onsamenhangend en onduidelijk. Veel aanbieders verwijzen slechts naar algemene productinformatie in het intermediairsportaal, de productwijzers of de polisvoorwaarden. Dit maakt het voor onze leden uiterst lastig om te voldoen aan hun wettelijke verplichtingen. Zij moeten per product – en het gaat hier om honderden producten van meerdere aanbieders – zelf uit diverse bronnen achterhalen wat de kenmerken zijn van het product, de doelgroep en de distributiestrategie. Dit is in de praktijk onuitvoerbaar. Op deze manier maken aanbieders het adviseurs feitelijk onmogelijk om aan de wet te voldoen.

De OvFD is van mening dat aanbieders wettelijk verplicht zijn om distributeurs op een duidelijke en gestandaardiseerde manier te informeren. Het verwijzen naar uiteenlopende en versnipperde bronnen volstaat niet. Deze werkwijze leidt bovendien tot verschillende interpretaties van doelgroepen en distributiestrategieën per product, wat de zorgplicht schaadt.

Om hier verbetering in te brengen, hebben wij op 1 december 2020 – in samenwerking met de NVB en het Verbond van Verzekeraars – een brief gestuurd aan de aanbieders. Hierin verzoeken wij hen om distributeurs volledig, helder en actueel te informeren via een door de OvFD ontwikkeld format. Dit format omvat informatie over:

1. De belangrijkste productkenmerken, risico's en kosten (inclusief impliciete kosten);

2. De kenmerken en doelstellingen van de (negatieve) doelgroep. De AFM stelt hierbij dat aanbieders ook moeten aangeven voor wie het product níét geschikt is;
3. De distributiestrategie;
4. Potentiële belangenconflicten die nadelig kunnen uitpakken voor de klant.

Helaas is er ook in 2024 nauwelijks vooruitgang geboekt. Veel aanbieders stellen dat zij het format niet kunnen gebruiken, waardoor adviseurs nog steeds niet in staat zijn om aan de wettelijke vereisten te voldoen. Wij menen dat aanbieders daarmee zelf niet aan de wet voldoen.

Onze visie wordt bevestigd in een brief van de AFM aan de NVGA, waarin wordt benadrukt dat aanbieders distributeurs volledig, helder en actueel moeten informeren. Een verwijzing naar algemene voorwaarden, portals of polisdocumenten is daarbij onvoldoende. Wij blijven hierover in overleg met de AFM.

OvFD:
- Wet geanalyseerd
- Brief en format ontwikkeld
- Overleg met het ministerie van Financiën en andere stakeholders
- Bijeenkomst productontwikkelingsproces georganiseerd
- Standaardbrief inzake het productontwikkelingsproces gemaakt
- Bijeenkomst met werkgroep compliance georganiseerd
- Overleg leden OvFD met leden Verbond
- Overleg AFM

2.3 WIJZIGINGSREGELING HYPOTHECAIR KREDIET

Van 1 juli 2024 tot en met 15 augustus 2024 is de Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2025 (TRHK) ter consultatie voorgelegd. De OvFD heeft op 15 augustus op deze consultatie gereageerd.

In de wijzigingsregeling hypothecair krediet 2025 worden de leennormen voor 2025 vastgelegd voor het verstrekken van hypothecair krediet. De wijzigingen zijn beperkt en betreffen vooral verduidelijkingen:

- Zo is verduidelijkt dat indien de consument in een of meer van de laatste drie jaren geen vaste inkomsten heeft gehad, de aanbieder van hypothecair krediet bij het bepalen van het toetsinkomen kan uitgaan van het huidige inkomen van de consument, indien door een terzake deskundige is onderbouwd dat dit inkomen bestendig is. De consument dient in die drie jaren wel tenminste twaalf maanden een inkomen te hebben gehad.
- Voorts is onder meer verduidelijkt dat een aanbieder van hypothecair krediet bij het vaststellen van het toetsinkomen moet uitgaan van de vastgestelde pensioenleeftijd (op dit moment 67 jaar en drie maanden) voor consumenten die binnen tien jaar na het aangaan van een hypothecair krediet deze pensioenleeftijd bereiken (zie ook paragraaf 10.9).

Wij hebben een vrij technische reactie gegeven met de volgende hoofdpunten:

A. Artikel 2

- Bij artikel 2 lid 2 vragen we aandacht voor de mogelijkheid om met de keuze tussen 3 kalenderjaren of 36 maanden verschillende uitkomsten te genereren, net zoals nu met jaaropgaven versus IBL.
- Bij artikel 2 lid 3 vragen we om verduidelijking over de periode waarin inkomsten moeten zijn ontvangen en welk type inkomen meetelt. Ook vragen we wie als deskundigen worden aangemerkt, en pleiten we voor opname van uitzendkrachten in de regeling.
- We signaleren een onjuiste formulering rondom de AOW-leeftijd in artikel 2 lid 5.

C. Artikel 3a

- We zijn het eens met het afstemmen van de tabellen op de financieringslasttabellen, maar keren ons tegen de verhoging van de factoren voor DUO-leningen in 2025 ten opzichte van 2024, omdat dit consumenten benadeelt.
- We vragen om juiste terminologie ('gemiddeld gewogen toetsrente' in plaats van 'debetrente', en 'bruteringsfactor' in plaats van 'opslag').
- Bij artikel 3a lid 3 zijn we tegen het rekenen met fictieve, toekomstige lasten bij studieschulden, omdat dit consumenten onterecht beperkt in hun leencapaciteit. We pleiten voor een meer realistische benadering die beter aansluit bij de werkelijke draagkracht.
- We vragen om toevoeging van een sub d voor extra aflossingen bij DUO-leningen.
- Tot slot vragen we verduidelijking over de aanloopperiode en de veronderstelling dat consumenten bewust aflossingsvrije periodes aanvragen. Wij herkennen dit niet in de praktijk.

Deze reactie benadrukt dat we pleiten voor duidelijke, eerlijke en werkbare regels die aansluiten bij de praktijk van consumenten en financieel adviseurs. Wij vinden dat het huidige pakket maatregelen onevenredig zwaar drukt op de leencapaciteit en daarmee onbedoelde negatieve gevolgen heeft voor de toegang tot hypotheken.

OvFD:
- Wijziging Regeling Hypothecair Krediet geanalyseerd
- Consultatiereactie ingediend
- Overleggen met de ministeries van BZK en Financiën
- Parlementaire behandeling gevolgd en input geleverd voor moties en Kamervragen
- Informatie in persbericht, nieuwsbrief en publicaties opgenomen

2.4 BEKOSTIGING FINANCIEEL TOEZICHT

De bekostiging van de AFM is geregeld in de Wet bekostiging financieel toezicht 2019 (Wbft 2019) en nader uitgewerkt in het Besluit bekostiging financieel toezicht 2019 (Bbft 2019). Op grond van deze wet keuren de ministers van Financiën en Sociale Zaken en Werkgelegenheid jaarlijks de begroting goed. De AFM is bij het opstellen van de begroting gebonden aan de hoogte van het plafond dat volgt uit het kostenkader. De lasten van de AFM uit hoofde van de Wbft worden volledig doorbelast aan de markt via heffingen. De kosten voor het doorlopend toezicht worden op grond van de Wbft 2019 volledig doorberekend aan de sector. Financiële ondernemingen betalen de kosten van het doorlopend toezicht via een jaarlijkse bijdrage per categorie. De tarieven voor de individuele partijen worden bepaald op basis van verschillende maatstaven. Het uitgangspunt is dat de verdeling van de toezichtkosten onder de verschillende categorieën instellingen zoveel mogelijk moet aansluiten bij de toezichtinspanningen met betrekking tot die categorieën.

Van 9 mei 2024 tot en met 7 juni 2024 is het Wijzigingsbesluit bekostiging financieel toezicht 2025 geconsulteerd. De OvFD zag geen noodzaak om te reageren. Het Besluit bekostiging financieel toezicht 2019 wordt gewijzigd in verband met een aantal onderwerpen. De belangrijkste daarvan zijn de doorwerking van de verordening cryptoactiva (MiCAR), de herziening van de procentuele verdeling van de AFM-begroting en de opschoning en herziening van enige maatstaven. Het Wijzigingsbesluit treedt op 1 januari 2025 in werking.

De Regeling bekostiging financieel toezicht 2024 is vastgesteld door de AFM. De totale marktbijdrage voor het toezicht in 2024 is gestegen met 5,7% ten opzichte van 2023, wat neerkomt op € 123,3 miljoen. Deze stijging wordt veroorzaakt door de hogere begroting van de AFM, een te verrekenen exploitatiesaldo, het vrijvallen van de heffingsreserve en een gelijkblijvende procentuele verdeling van de kosten.

De OvFD signaleert dat de stijging van de toezichtkosten druk zet de op adviespraktijk, vooral bij kleinere en middelgrote advieskantoren. Wij blijven de ontwikkelingen rondom de toezichtkosten en -tarieven kritisch volgen en bespreken deze met de AFM.

Kostenkader 2025 – 2028

Op 27 mei 2024 heeft de minister van Financiën de Tweede Kamer geïnformeerd over het voornemen om een nieuw Kostenkader voor de AFM voor de periode 2025-2028 vast te stellen. Dit kader bepaalt hoeveel toezichtkosten in rekening mogen worden gebracht bij de financiële sector.

Het kostenkader wordt elke vier jaar vastgesteld, zodat er rust, voorspelbaarheid en transparantie is voor de sector. De basis voor het nieuwe kader is het bedrag van €140,9 miljoen uit 2024. Gedurende de nieuwe periode zullen de kosten oplopen tot ruim €170 miljoen per jaar, mede vanwege uitbreiding van taken, digitalisering en investeringen in datagedreven toezicht.

De AFM krijgt er veel nieuwe verantwoordelijkheden bij, zoals toezicht op de digitale en cyberweerbaarheid van instellingen (DORA), op cryptomarkten (MiCAR), en op duurzaamheidsverslaggeving (CSRD en SFDR). Ook het toezicht op pensioenen wordt uitgebreid vanwege de Wet toekomst pensioenen (Wtp).

De OvFD maakt zich zorgen over de toename van de toezichtkosten, vooral als die disproportioneel drukken op kleinere marktpartijen. Wij pleiten voor een eerlijke verdeling van de kosten en voor aandacht voor de betaalbaarheid voor alle marktpartijen.

De minister concludeert dat het kostenkader in balans is: het biedt ruimte voor noodzakelijke groei van de AFM, maar bewaakt tegelijkertijd de doelmatigheid van het toezicht. Het stelt de AFM in staat haar wettelijke taken professioneel en toekomstgericht uit te voeren, zonder dat de lasten voor de sector onnodig stijgen.

OvFD:

- Ontwikkelingen met betrekking tot de bekostiging van het toezicht en de daarmee samenhangende toezichtkosten bewaakt
- Overleg ministerie van Financiën en AFM
- Ontwikkelingen met betrekking tot de Wbfo en de kostenkaders van de AFM bestudeerd
- Parlementaire behandeling gevolgd en input geleverd voor moties en Kamervragen

2.5 ACTIEVE PROVISIETRANSPARANTIE BIJ SCHADEVERZEKERINGEN

Vanaf 2018 is in de branche een discussie gevoerd over het invoeren van actieve provisietransparantie. De minister stelde in een brief aan de Kamer op 15 januari 2019 dat er breed draagvlak is voor actieve provisietransparantie bij schadeverzekeringen, omdat consumenten er belang bij hebben om te weten wat een adviseur voor hen kan doen en welke provisie hij daarvoor ontvangt. De wetgever wil hiermee bereiken dat de consument zich bewust wordt dat provisie wordt betaald aan een adviseur en dat daar dienstverlening tegenover staat.

De OvFD is geen voorstander van actieve nominale provisietransparantie vanwege:

- de enorme kosten en administratieve lasten voor advies- en bemiddelingssystemen, die aangepast moeten worden voor duizenden producten van honderden aanbieders met verschillende provisiepercentages;
- de juridische en bedrijfseconomische onhoudbaarheid van het voorstel;
- het oneerlijke speelveld dat ontstaat tussen adviseurs en directe verzekeraars.

Op 24 november 2023 is het Wijzigingsbesluit 2023 gepubliceerd in de Staatscourant. Daarmee is actieve provisietransparantie op 1 juli 2024 in werking getreden. Sindsdien zijn adviseurs en bemiddelaars verplicht zijn om consumenten actief te informeren over het bedrag van de afsluit- en doorlopende provisie bij particuliere schadeverzekeringen.

Op 16 mei 2024 heeft de AFM haar interpretatie van actieve provisietransparantie bij schadeverzekeringen gepubliceerd. Hiermee wil de toezichthouder duidelijkheid verschaffen over de uitvoering van de regelgeving door financieel dienstverleners en verzekeraars.

De OvFD vindt het teleurstellend dat er geen rekening is gehouden met de administratieve lasten voor advieskantoren en dat directe aanbieders op onderdelen minder ver hoeven te gaan.

Doel actieve schadeprovisietransparantie

Tot nu toe moesten adviseurs en bemiddelaars alleen op verzoek van de consument de ontvangen provisie melden. In de praktijk gebeurde dit nauwelijks. Consumenten wisten daardoor niet goed welke dienstverlening tegenover de betaalde provisie stond. Het nieuwe artikel 86d Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen (BGfo) verplicht adviseurs/bemiddelaars nu om voorafgaande aan het einde van de dienstverlening, ***actief*** de hoogte van de provisie mede te delen aan de consument. Daarmee krijgen consumenten in alle gevallen inzicht in de hoogte van de provisie, ook als zij hier niet zelf naar informeren. Het doel is dat hierdoor het gesprek over de dienstverlening op gang komt doordat consumenten begrijpen dat zij:

1. de adviseur/bemiddelaar (indirect) betalen;
2. een beroep kunnen doen op dienstverlening;
3. de te verwachten dienstverlening kunnen afzetten tegenover de in rekening gebrachte prijs.

Dit stelt consumenten ook in staat om kosten te vergelijken in verhouding tot de prijs en dienstverlening. Op die manier kunnen consumenten ook verschillende kanalen en adviseurs/ bemiddelaars met elkaar vergelijken.

Vorm actieve provisietransparantie

Om het gesprek aan te gaan over de dienstverlening is het belangrijk dat consumenten tijdig geïnformeerd worden over het exacte bedrag van de provisie en uiterlijk voordat de bemiddelaar zijn bemiddeling heeft afgerond of de adviseur zijn advies heeft gegeven.

Omdat het exacte bedrag niet altijd vroeg in het traject beschikbaar is, mag een zo nauwkeurig mogelijke indicatie worden gegeven. Hiervoor is het concept 'fijnmazig gemiddelde' ontwikkeld, waarbij een indicatie wordt gebaseerd op vergelijkbare producten met soortgelijke risicodekkingen. Belangrijk hierbij is dat adviseurs de consument actief moeten informeren als de indicatie tijdens het traject significant verandert.

Reikwijdte actieve provisietransparantie

De regels gelden voor schadeverzekeringen die op of na 1 juli 2024 zijn gesloten. Wanneer sprake is van een nieuwe overeenkomst is een civielrechtelijke vraag die partijen zelf moeten beantwoorden. De AFM erkent dat het bij prolongatie soms lastig is om te bepalen of sprake is van een nieuwe overeenkomst. Bij twijfel adviseert de AFM partijen om de regels van actieve provisietransparantie toe te passen.

Transparantie aanbrengvergoedingen

Directe aanbieders zijn vanaf 1 juli 2024 verplicht om aan consumenten actief te communiceren over de aard en het bedrag van aanbrengvergoedingen die zij aan derden betalen voor het aanbrengen van een nieuwe klant. Dit geldt voor klanten die via een derde partij op de website van de aanbieder terechtkomen en daar een verzekering afsluiten. De OvFD benadrukt dat ook hier een gelijk speelveld nodig is tussen adviseurs en directe aanbieders, inclusief aanbieders uit andere EU-lidstaten.

Toezicht op actieve provisietransparantie

Het toezicht van de AFM richt zich op de vraag of consumenten duidelijk zien welke dienstverlening zij mogen verwachten en tegen welke prijs. De AFM heeft aangekondigd de komende jaren extra aandacht te besteden aan de naleving en blijft hierover in gesprek met de markt. De OvFD zal de effecten voor consumenten en advieskantoren blijven monitoren en eventuele knelpunten onder de aandacht brengen bij toezichthouder en beleidsmakers.

2.6 FISCALITEITEN

2.6.1 Omzet- en assurantiebelasting

De OvFD heeft regelmatig contact met de Kennisgroep Verzekeringsproducten van de Belastingdienst over de omzet- en assurantiebelasting en de assurantiebelasting.

In de praktijk leven nog steeds vragen over de gevolgen van het provisieverbod voor de omzetbelasting. Dit komt onder andere doordat dienstverleners meer met abonnementen en servicecontracten zijn gaan werken. Bovendien zijn de dienstverleners binnen deze abonnementen en servicecontracten extra diensten gaan aanbieden, naast de diensten die zij traditioneel verrichten. De Belastingdienst heeft mede in overleg met de OvFD op 17 december 2020 een brief en aanvullende uitleg omzetbelasting gestuurd. Via deze brief delen zij de fiscale kaders met betrekking tot omzetbelasting en het provisieverbod en diverse voorbeelden uit de praktijk.

In 2024 zijn naar aanleiding van deze nieuwe brieven nog diverse vragen vanuit de ledenkring gesteld. De OvFD blijft knelpunten met betrekking tot de assurantie- of omzetbelasting registreren. Leden kunnen contact opnemen en de OvFD zal dit bespreekbaar maken bij de Belastingdienst.

2.6.2 Fiscale aftrekbaarheid advieskosten

In aanloop naar de invoering van het provisieverbod is meermaals met het ministerie van Financiën gesproken over een fiscaal neutrale invoering. Advies voor arbeidsongeschiktheidsverzekeringen en lijfrentes was destijds onderdeel van de premie en daarmee fiscaal aftrekbaar. Wij hebben gezamenlijk met het Verbond en Adfiz gepleit voor behoud van de fiscale aftrekbaarheid, maar uiteindelijk is de

fiscale neutraliteit gesneuveld als onderdeel van het bezuinigingspakket in het regeerakkoord van het kabinet Rutte II.

Nu de klant rechtstreeks voor advies moet betalen, worden deze 'brengproducten' veel minder geadviseerd en afgesloten. Doordat advies op deze producten niet meer fiscaal aftrekbaar is, is dit advies ook gewoon duurder voor de consument. Als consumenten en zzp'ers hierdoor geen oplossing meer zoeken voor pensioen of arbeidsongeschiktheid dan leidt dat op termijn tot grote problemen.

De evaluatie van het provisieverbod toont aan dat de Nederlandse consument weliswaar in staat is financieel advies te betalen, maar in veel gevallen daartoe niet bereid is. De OvFD, het Verbond van Verzekeraars en Adfiz hebben de minister daarom in 2018 opgeroepen om vanuit de overheid opnieuw de fiscale aftrekbaarheid van financieel advies te faciliteren. Nu uit de evaluatie blijkt dat het wenselijk is om de toegang tot financieel advies te bevorderen, in belangrijke situaties rondom oude dag en arbeidsongeschiktheid, is het een geschikt moment om de fiscale behandeling van advies alsnog terug te brengen naar niveau van voor het provisieverbod. We zien ook goede mogelijkheden voor een (forfaitaire) aftrek voor advieskosten, waarbij goed gebruik kan worden gewaarborgd en kan worden aangesloten bij een goede geautomatiseerde verwerking door de Belastingdienst. De OvFD heeft daartoe in 2012 al het rapport opgesteld 'Naar een werkbare renseignering van de fee'. Fiscale aftrekbaarheid van advieskosten is helaas nog niet mogelijk, maar de OvFD zal dit onderwerp voortdurend blijven bepleiten.

OvFD:

- Beoordeling fiscale aspecten uit de brief voor de praktijk en reactie voor de Belastingdienst geformuleerd
- Overleg Verbond en Adfiz
- Overleg met de Belastingdienst
- Informeren leden

3. VAKBEKWAAMHEID

De intermediaire brancheorganisaties Adfiz, CFD en OvFD (verder: Canon) zetten zich al vanaf 2013 gezamenlijk in om de kwaliteit van het vakbekwaamheidsbouwwerk, de permanente educatie, de kwaliteit van de vragen in de centrale examenvragendatabank en de eind- en toetstermen te verbeteren. In uitgebreide overleggen en consultatiereacties hebben de intermediaire brancheorganisaties gezamenlijk uitvoerig geageerd tegen (de kwaliteit van) het vakbekwaamheidsbouwwerk bij zowel Ministerie, College Deskundigheid Financiële Dienstverlening (CDFD) als AFM.

Op dit moment richten onze belangrijkste bezwaren voor wat betreft het vakbekwaamheidsbouwwerk zich op het feit dat:

- De huidige PE-examens voor wat betreft de inhoud van de eind- en toetstermen niet voldoen en dat
- De PE-systematiek met verplichte driejaarlijkse PE-examens niet voldoet.

3.1 EVALUATIE CDFD

Het CDFD, opgericht in 2005, adviseert de minister over de vakbekwaamheid van financieel adviseurs, beheert de centrale examenbank en houdt toezicht op exameninstituten. Door opgedane ervaring en veranderende omstandigheden is het functioneren van het CDFD in opdracht van het ministerie van Financiën geëvalueerd door onderzoeksbureau KWINK Groep.

Doeltreffendheid en doelmatigheid

Het CDFD voert drie gemandateerde taken uit:

- Advisering over eind- en toetstermen;
- Inhoudelijk beheer van de centrale examenbank;
- Erkenning van en toezicht op exameninstituten.

Uit de evaluatie blijkt dat de kwaliteit van de door het CDFD opgestelde examenvragen en de samenstelling van examens hoog is. Het verlenen van erkenningen en het toezicht op exameninstituten waarborgen de kwaliteit van examinering. Op basis hiervan concludeert KWINK dat het CDFD met de uitvoering van deze drie taken bijdraagt aan de kwaliteit van examens en examinering. Daarmee draagt het bij aan het doel van de examenketen om financieel dienstverleners aantoonbaar relevante kennis en vaardigheden te laten bezitten. Daarnaast constateert KWINK dat het CDFD zijn werkzaamheden op een effectieve en efficiënte wijze organiseert.

Enkele aanbevelingen

KWINK signaleert enkele verbeterpunten en doet daarvoor aanbevelingen:

- Zet de inspanningen voort om een grotere groep van stakeholders uit de sector input te laten geven over ontwikkelingen voor de eind- en toetstermen;
- Maak duidelijke afspraken tussen het ministerie en het CDFD over hoe om te gaan met een situatie waarin er weinig ontwikkelingen zijn;
- Geef een sluitende onderbouwing voor de volumenorm van 650 examens bij de initiële erkenning van exameninstituten;
- Werk de onderbouwing van de toezichtstrategie nader uit en verhoog de kwaliteit van de rapportages;
- Verbeter de consistentie van toezichtbezoeken door de Examenkamer en het CDFD;
- Verbeter het juridisch kader van het CDFD.

De minister is positief over het functioneren van het CDFD. Het CDFD gaat met de aanbevelingen aan de slag. Een aantal aanbevelingen wordt direct opgepakt; anderen vragen wetsaanpassing, gepland voor 2025. De minister gaat formele afspraken maken over de samenwerking en toezicht.

Reactie CANON op de evaluatie van het CDFD

Op 28 mei 2024 heeft Canon een brief gestuurd naar de Tweede Kamer met een reactie op de evaluatie van het CDFD. In deze brief vraagt Canon het rapport niet alleen voor kennisgeving aan te nemen, maar het ook te agenderen voor een nader overleg in de commissie Financiële markten. Canon vindt het belangrijk om specifiek stil te staan bij de periodieke examens (PE) die Financieel Adviseurs iedere drie jaar moeten afleggen om hun diploma geldig te houden.

Canon wijst erop dat de Tweede Kamer destijds bij de invoering van het vakbekwaamheidsstelsel (2013) nadrukkelijk waarborgen heeft geëist voor de inhoud en uitvoering van de PE-examens. Volgens Canon wordt op cruciale punten niet aan deze waarborgen voldaan, mede doordat het CDFD eigen, afwijkende standpunten hanteert die volgens Canon ook in strijd zijn met toezeggingen van de minister aan de Kamer en aan de markt (beroepsgroep van financieel adviseurs). Het draagvlak binnen de sector voor het PE-systeem is hierdoor volgens Canon sterk afgenomen. Dit baart Canon zorgen, want professionele ontwikkeling is cruciaal in een kennisintensieve sector.

Canon doet een beroep op de Kamer om te controleren of de wijze waarop het PE-examenstelsel wordt uitgevoerd nog steeds in lijn is met de oorspronkelijke toezeggingen. Canon meent dat dit niet het geval is en heeft zorgen over de volgende punten:
1. toetsen van oude kennis
2. hertoetsen van vaardigheden, competenties en professioneel gedrag
3. toetsen van vakbekwaamheid buiten vakgebied Financieel Adviseur
4. handhaven van PE-examen als er geen PE-ontwikkelingen zijn
5. centrale examenbank voor PE-examens

1. PE-examens toetsen ten onrechte oude kennis

Bij de invoering van het vakbekwaamheidsstelsel heeft de minister de Kamer toegezegd dat PE-examens geen oude kennis zouden toetsen. De minister heeft als waarborg gesteld dat de actualiteit die wordt getoetst niet ouder mag zijn dan twaalf maanden. Canon constateert echter dat het CDFD deze termijn geleidelijk heeft losgelaten.
Het rapport verwijst naar een Kamerbrief uit 2017 (pagina 14), waarin staat dat de driejaarsperiode is vastgelegd in het Bgfo. Het klopt dat die periode daar is vastgelegd; echter, volgens Canon is daarmee niet vastgelegd dat PE-ontwikkelingen zelf drie jaar oud mogen zijn.
Canon heeft meermalen aan het ministerie en het CDFD gevraagd om oude kennis uit de toetstermen te verwijderen en aangeboden samen per toetsterm te beoordelen of deze oude kennis bevat. Helaas is daar geen reactie op gekomen.

2. PE-examens toetsen ten onrechte vaardigheden, competenties en professioneel gedrag.

Bij de invoering van het stelsel zijn alle oude Wft-diploma's ongeldig verklaard en moesten financieel adviseurs een nieuw diploma behalen via het PEplus-examen, waarin wél vaardigheden, competenties en professioneel gedrag werden getoetst. De minister heeft toen toegezegd dat in de reguliere PE-examens na de overgangsperiode alleen actualiteiten zouden worden getoetst, en dus géén vaardigheden, competenties en professioneel gedrag meer. Canon stelt vast dat deze onderdelen toch in de huidige PE-examens worden getoetst.
Het CDFD en de minister stellen dat de minister zich niet heeft uitgelaten over de manier waarop actualiteiten worden getoetst en dat daarom ook vaardigheden, competenties en professioneel gedrag getoetst mogen worden. Canon vindt dat onterecht, omdat hiermee alsnog een dubbele toetsing ontstaat, terwijl dat expliciet niet de bedoeling was.

3. PE-examens toetsen ten onrechte vakbekwaamheid buiten het vakgebied van de Financieel adviseur.

Canon ziet dat het CDFD de reikwijdte van toetstermen oprekt met onderwerpen die buiten het werkveld van financieel adviseurs liggen. Canon heeft gevraagd om deze niet-relevante onderwerpen te verwijderen, maar zonder resultaat.

4. Geen PE-ontwikkelingen? Dan geen PE-examen.

Het rapport beveelt aan dat het CDFD en het ministerie afspraken maken over wat te doen als er weinig ontwikkelingen zijn. Canon wijst erop dat de minister eerder heeft toegezegd: "geen nieuwe PE-ontwikkelingen, dan ook geen PE-examen." Canon vindt dat het ministerie en het CDFD zich hieraan moeten houden.

5. PE-examens vanuit examendatabank ongeschikt om vakbekwaamheid te borgen

Een goede centrale examenbank vereist een ruime variëteit aan actuele vragen. Canon ziet dat de examenbank voor PE-examens te klein is en dat het toetsen van oude kennis, vaardigheden en niet-relevante onderwerpen gebruikt wordt om die bank toch gevuld te krijgen. Dit frustreert volgens Canon de professionele ontwikkeling. Canon stelt dat de examenbank goed functioneert voor initiële examens, maar niet voor PE-examens.

Canon wijst erop dat een financieel adviseur met gemiddeld drie beroepskwalificaties in zijn loopbaan tot wel 42 PE-examens aflegt. Bij vier kwalificaties zijn dat er zelfs 56 en bij vijf kwalificaties 70.

6. Toekomst

Hoewel Canon ook positieve punten ziet in het rapport, vindt zij dat de evaluatie een goed moment is om het PE-systeem fundamenteel te verbeteren. Canon stelt voor om met het CDFD te werken aan een alternatief wettelijk systeem dat permanente vakbekwaamheid stimuleert, aansluit bij de dagelijkse praktijk en ruimte biedt voor Leven Lang Ontwikkelen.

Op 30 mei 2024 is de brief van Canon besproken in de procedurevergadering van de commissie Financiën van de Tweede Kamer en geagendeerd voor een commissiedebat. Helaas is het daar niet behandeld. Canon heeft echter de toezegging gekregen dat Kamerleden de brief na de kabinetsformatie opnieuw zullen agenderen.

3.2 EIND- EN TOETSTERMEN VANAF 1 APRIL 2024

Op 4 januari 2024 heeft Canon een consultatiereactie gestuurd op de Wijzigingsregeling eind- en toetstermen (PE). Canon uitte kritiek op de wijzigingen en herhaalde de belangrijkste bezwaren, zoals ook genoemd in paragraaf 3.1. Canon drong aan op het verwijderen van oude kennis en onderwerpen buiten het dagelijkse werkterrein van de financieel adviseur. Zulke onderwerpen breiden het wettelijk kader onnodig uit en bemoeilijken de uitvoering. Ook reageerde Canon op de PE-ontwikkelingen per Wft-module.

3.3. WIJZIGINGSREGELING VAKBEKWAAMHEID

Op 5 december 2024 is de consultatieversie van de Wijzigingsregeling eind- en toetstermen Wft 2025 gepubliceerd. Deze regeling wijzigt de termen voor het opleidingsjaar 2024-2025 voor financieel adviseurs die hun vakbekwaamheid moeten aantonen via PE-examens. De regeling bevat vooral technische en redactionele aanpassingen. Voor de module Inkomen wordt bijvoorbeeld toegevoegd dat een adviseur niet alleen bijzondere situaties moet kunnen benoemen, maar ook moet kunnen uitleggen. Daarnaast is op 5 december 2024 een verhoging van de leges voor initiële examens, PE-examens en bijzondere examens gepubliceerd. De inwerkingtreding is voorzien op 1 april 2025. Canon zal begin 2025 op deze consultatie reageren.

3.4 ALTERNATIEF PE-SYSTEEM

In 2020 heeft Canon met brancheverenigingen van andere financiële dienstverleners gesproken over een alternatief voor het driejaarlijkse PE-examen. In plaats daarvan zou een systeem kunnen worden ontwikkeld waarin adviseurs zich permanent ontwikkelen. Dit alternatief moet nog verder worden uitgewerkt in overleg met andere brancheorganisaties. Canon blijft dit alternatief zien als een stip op de horizon.

OvFD (met overige brancheorganisaties):

- Brieven naar CDFD, kamercommissie en minister
- Brancheoverleg met het CDFD
- Overleg met andere brancheorganisaties in de financiële sector
- Beoordeling eind- en toetstermen van de beroepskwalificaties
- Persberichten uitgegeven

4. HYPOTHEEKVERSTREKKING

De Nederlandse hypotheekmarkt kende in 2024 een opmerkelijk herstel na de terugval in 2023. Het aantal hypotheekaanvragen steeg naar ruim 480.000, een stijging van 26% ten opzichte van het voorgaande jaar. Ook de hypotheekomzet groeide met 30% tot € 139 miljard. Dit herstel bracht de markt bijna terug op het niveau van vóór de rentedaling in 2022. De groei werd vooral gedragen door starters en doorstromers, mede dankzij een dalende hypotheekrente en stijgende lonen. De markt werd daarnaast beïnvloed door wijzigingen in de hypotheeknormen en een stijging van de gemiddelde woningwaarde. De gemiddelde hypotheeksom bereikte in 2024 een recordhoogte van € 437.486, een stijging van 10,3% ten opzichte van het voorgaande jaar.

Hypotheekrente daalt licht

De hypotheekrente daalde in 2024 licht, met een gemiddelde van ongeveer 3,5% voor 10 jaar vast met NHG – een daling van 0,4 procentpunt ten opzichte van het jaar ervoor. Hoewel deze daling beperkt lijkt, had ze een aanzienlijke invloed op de betaalbaarheid van woningen en de leencapaciteit van huishoudens. Vooral in combinatie met stijgende lonen kregen kopers hierdoor meer mogelijkheden.

Huizenprijzen stijgen opnieuw fors

De woningprijzen stegen in 2024 flink: gemiddeld met ruim 11%. In november lag de gemiddelde verkoopprijs op € 483.000. Oorzaken zijn het aanhoudende woningtekort, de stijgende koopkracht en de toegenomen concurrentie nu de rente daalde.

Starters krijgen meer kansen

Voor starters was 2024 een relatief gunstig jaar. Meer betaalbare woningen kwamen beschikbaar doordat particuliere verhuurders hun bezit verkochten. Daarnaast boden overheidsmaatregelen en verruimde leennormen extra kansen. In het vierde kwartaal werden bijna 29.000 startershypotheken afgesloten. Toch blijft het voor starters lastig om te concurreren met doorstromers en beleggers.

Verduurzaming loont

Een opvallende trend in 2024 was het toenemende voordeel van energiezuinige woningen. Woningen met energielabel B of hoger werden populairder en kregen een hogere waarde. Kopers konden tot € 50.000 extra lenen voor duurzame woningen. Steeds meer huizenbezitters investeerden daarom in isolatie, warmtepompen en zonnepanelen.

Marktaandeel verschuift langzaam

Banken bleven marktleider met 69% marktaandeel in de hypotheekverstrekking, maar institutionele beleggers zoals pensioenfondsen en verzekeraars wonnen terrein. Zij financierden eind 2024 samen € 177 miljard aan hypotheken. De totale hypotheekschuld van Nederlandse huishoudens liep op tot € 851 miljard.

2024 was het jaar waarin de Nederlandse hypotheekmarkt weer op stoom kwam. Met lagere rentes, stijgende huizenprijzen en meer kansen voor starters ontstond een dynamische markt. Toch blijft het woningtekort een structurele uitdaging voor de komende jaren.

4.1 PLATFORM HYPOTHEKEN

Sinds het ministerie van BZK in 2017 – mede dankzij intensieve lobby van de OvFD – het Platform Hypotheken heeft geïnitieerd, wordt jaarlijks overleg gevoerd met partijen uit de sector over hypotheekverstrekking. Binnen het Platform bespreekt het ministerie samen met relevante partijen de belangrijkste ontwikkelingen en knelpunten in de hypotheekverstrekking. Het doel is om oplossingen

te vinden voor actuele problemen op de woningmarkt en zo de financiering van koopwoningen toegankelijk en betaalbaar te houden.

De OvFD levert elk jaar via de stuurgroep en werkgroepen uitgebreide schriftelijke en mondelinge input over een breed scala aan onderwerpen. De afgelopen jaren kwamen de volgende thema's standaard aan bod:

- Starters;
- Aandacht voor maatwerk;
- Delen van klantdata in de beheerfase;
- Digitalisering; ontwikkelingen en knelpunten rondom digitalisering in de hypotheekmarkt en oplossingen op het delen van data en bredere inrichtingsvraagstukken;
- Flexibiliteit van hypotheken;
- Financiering verduurzaming;
- Woningtekort en alternatieve woonvormen.

4.1.1 Starters

Het Platform Hypotheken heeft de afgelopen jaren enkele belemmeringen voor starters weggenomen, maar de positie van starters blijft kwetsbaar. In 2024 verbeterde hun positie iets, maar het blijft een uitdaging om een hypotheek te krijgen.

De grens voor de startersvrijstelling van overdrachtsbelasting werd verhoogd naar € 510.000. Hierdoor hoeven starters onder de 35 jaar bij aankoop van een woning tot dit bedrag geen overdrachtsbelasting te betalen.

Vanaf 2024 wordt bij het bepalen van de leencapaciteit gekeken naar de werkelijke maandlasten van een studieschuld in plaats van de oorspronkelijke schuld. Dit kan positief uitpakken voor starters die extra hebben afgelost.

Hoewel er beleidsmaatregelen zijn genomen om starters te ondersteunen – zoals een verhoogde leencapaciteit en belastingvoordelen – blijven hoge huizenprijzen en beperkte eigen middelen grote obstakels. Starters met een stabiel inkomen en enige financiële steun hebben betere kansen, maar voor velen blijft het moeilijk om een hypotheek te verkrijgen.

De minister heeft de partijen in het Platform Hypotheken opgeroepen om starters beter te informeren over hun financieringsmogelijkheden en om de bestaande mogelijkheden binnen de leennormen zo verantwoord mogelijk te benutten. Een aantal partijen is hieraan tegemoetgekomen met campagnes en specifieke informatie voor starters.

4.1.2 Delen klantgegevens

Een belangrijke prioriteit voor de OvFD is dat aanbieders tijdens de beheerfase actuele klantgegevens delen met adviseurs. Dit onderwerp speelt al jaren en de OvFD blijft hier aandacht voor vragen. Adviseurs hebben deze gegevens nodig om hun zorgplicht goed uit te kunnen voeren. Daarom heeft de OvFD verzocht dit onderwerp opnieuw te agenderen bij het Platform Hypotheken.

In een brief van 23 maart 2021 schreef de minister dat uit het Platform Hypotheken naar voren kwam dat het delen van gegevens tussen kredietverstrekkers en hypotheekadviseurs goed mogelijk is binnen de wettelijke kaders. De minister roept partijen daarom op om actief aan de slag te gaan met het verantwoord delen van informatie. Zo kunnen consumenten sneller en eenvoudiger door hun adviseur worden geholpen.

Vooral in de beheerfase heeft het delen van informatie veel toegevoegde waarde. Alleen als een kredietverstrekker de hoogte van de hypotheeklening deelt met de adviseur, weet de adviseur of er bijvoorbeeld extra aflossingen zijn gedaan. Door deze informatie tussen kredietverstrekkers en adviseurs te delen, kan beter worden ingespeeld op de actuele financiële situatie van de klant. Zo kan sneller worden geacteerd op belangrijke gebeurtenissen, zoals het aflopen van een rentevaste periode of het verlengen van een (aflossingsvrije) hypotheek. De OvFD benadrukt dat dit leidt tot meer vertrouwen en financiële weerbaarheid bij consumenten.

Veel adviseurs ervaren echter nog terughoudendheid bij kredietverstrekkers. Sommige kredietverstrekkers verwijzen naar de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) als reden om geen gegevens te delen, terwijl andere aanbieders geen juridische of technische belemmeringen ervaren.

De minister schreef in een kamerbrief van 7 juli 2022 dat er in het afgelopen jaar stappen zijn gezet, maar dat adviseurs nog steeds terughoudendheid ervaren. Het Hypotheken Data Netwerk (HDN) werkt inmiddels aan nieuwe standaarden waardoor, als de consument toestemming geeft, gegevens makkelijker kunnen worden gedeeld. Hierdoor kunnen adviseurs consumenten op basis van actuele gegevens adviseren, zonder dat de consument veel documenten hoeft aan te leveren.

4.2 UITKOMSTEN PLATFORM HYPOTHEKEN 2023

Op 17 april 2024 heeft de minister een brief aan de Tweede Kamer gestuurd met de uitkomsten van het Platform Hypotheken 2023. Dit jaarlijkse overleg richt zich op knelpunten en ontwikkelingen binnen de hypotheekverstrekking, met als doel de financiering van koopwoningen toegankelijk en verantwoord te houden.

De brief begint met een terugblik op thema's als flexwoningen, erfpacht en schuldhulpverlening. Zo worden inmiddels ook de eerste hypotheken voor verplaatsbare woningen verstrekt. Bij erfpacht heeft NHG in 2023 richtlijnen opgesteld om consumenten beter te beschermen, onder meer door eisen te stellen aan de vaststelling van de canon en het aanbieden van begrijpelijke informatie. Schuldhulpverlening is versterkt door samenwerking met het vernieuwde initiatief Schakel!, dat hulpzoekenden sneller naar de juiste ondersteuning leidt.

In 2023 richtte het Platform zich op ouderen en starters. Ouderen willen vaker verhuizen naar een woning die beter bij hun levensfase past, maar zijn vaak onvoldoende op de hoogte van hun financiële mogelijkheden. Daarom is een convenant "Ouderen en toekomstbestendig wonen" ondertekend, met afspraken over betere informatie en financiële opties.

De positie van starters blijft zorgelijk, ondanks een groeiend aandeel in de markt. De minister werkt met NHG en het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting aan meer structuur in het gebruik van financiële instrumenten, zoals startersleningen. Gemeenten krijgen hiervoor een handreiking. NHG heeft richtlijnen opgesteld waaraan deze instrumenten moeten voldoen.

Ook hospitaverhuur kwam aan bod: het verhuren van een kamer in de eigen woning. Banken zijn hier terughoudend over, omdat het de waarde van een woning kan beïnvloeden bij verkoop. De minister onderzoekt wetswijzigingen om hospitaverhuur eenvoudiger en aantrekkelijker te maken.

Vooruitkijkend naar 2024 zal het Platform zich buigen over klimaatadaptatie en een tweede thema op basis van signalen uit de sector.

De minister ging ook in op drie moties uit de Kamer:

1. Het herfinancieren van studieschulden blijkt niet wenselijk vanwege gunstiger voorwaarden bij DUO.
2. Het verlengen van betaalpauzes is feitelijk al maatwerk, maar structurele verlenging wordt afgeraden vanwege risico's.
3. Rentevrije hypotheken zijn fiscaal lastig en een zaak voor een volgend kabinet.

De minister sprak zijn dank uit aan de sector en benadrukte het belang van samenwerking om de hypotheekverstrekking verder te verbeteren.

4.3 PLATFORM HYPOTHEKEN 2024

Tijdens het Platform Hypotheken 2023 zijn nieuwe thema's aangedragen voor 2024. Ook dit jaar werkt de OvFD met de sector aan oplossingen voor knelpunten. Eén van de thema's is klimaatadaptatie. Klimaatadaptatie is relevant door rapporten van onder meer de AFM en banken over risico's op funderingsschade en overstromingen. Bij het Platform Hypotheken 2024 zal met betrokken partijen worden gesproken over manieren om kopers beter te informeren over deze risico's. De OvFD is wel van mening dat hypotheekadviseurs handelingsperspectief moeten hebben als zij hun klanten informeren over klimaatrisico's.

4.4 HYPOTHEEKNORMEN 2024

Op 1 november 2023 heeft de minister een brief naar de Tweede Kamer gestuurd over de leennormen voor hypothecair krediet die per 1 januari 2024 van kracht worden. Deze normen worden jaarlijks vastgesteld op basis van advies van het Nibud, dat berekent hoeveel ruimte huishoudens verantwoord hebben om een hypotheek af te sluiten zonder in financiële problemen te komen. Bij deze jaarlijkse actualisering introduceert het kabinet een aantal structurele wijzigingen die inspelen op actuele maatschappelijke thema's zoals verduurzaming van de woningvoorraad, betaalbaarheid voor alleenstaanden en een eerlijkere behandeling van studieschulden. De OvFD monitort de ontwikkelingen en is in gesprek met het ministerie en Nibud over onderstaande punten.

Een belangrijke wijziging is dat de maximale leenruimte voor veel huishoudens in 2024 iets zal toenemen. Deze verruiming komt met name voort uit de verwachte loonstijging van 5,2%, zoals geraamd door het Centraal Planbureau (CPB). Deze inkomensgroei zorgt ervoor dat huishoudens meer ruimte krijgen om een hypotheek af te sluiten. Wel geldt deze verruiming niet voor alle inkomensgroepen: voor huishoudens met een inkomen tot circa €33.000 blijft de leencapaciteit gelijk of daalt zelfs iets, als gevolg van inflatiecorrecties. Zonder rekening te houden met loonstijging zou de leenruimte voor vrijwel alle inkomensgroepen afnemen, omdat gestegen uitgaven aan bijvoorbeeld energie en voedsel de financiële ruimte voor woonlasten verkleinen.

Een fundamentele verandering per 2024 is de koppeling van de maximale hypotheek aan het energielabel van de woning. Huishoudens die een woning kopen met een gunstig energielabel, kunnen meer lenen dan wanneer ze een woning met een slecht energielabel kopen. Deze beleidswijziging is ingevoerd om de verduurzaming van de koopwoningvoorraad te stimuleren op een financieel verantwoorde manier. Hoe beter het energielabel van de woning, hoe hoger het extra bedrag dat mag worden geleend – dit kan oplopen tot €50.000 bij een woning met energielabel A++++ met een energieprestatiegarantie van minimaal tien jaar. Dit extra leenbedrag staat los van het inkomen van de koper en is daarmee breed toepasbaar.

Daarnaast is er een aanpassing in de regeling voor huishoudens die hun woning willen verduurzamen door bijvoorbeeld betere isolatie, zonnepanelen of een warmtepomp. Tot nu toe kon hiervoor

ongeacht het energielabel een vast bedrag van €9.000 extra worden geleend. Vanaf 2024 wordt dit bedrag gedifferentieerd, waarbij juist huishoudens met een woning met een slecht energielabel meer mogen lenen voor verduurzaming, tot maximaal €20.000. Deze maatregel maakt het aantrekkelijker om energieverspillende woningen te verbeteren en ondersteunt woningeigenaren actief in de energietransitie.

Voor oud-studenten verandert de manier waarop een studielening meeweegt bij de bepaling van de maximale hypotheek. Waar nu nog wordt gekeken naar het oorspronkelijke bedrag van de studielening, wordt vanaf 2024 uitgegaan van de werkelijke maandlasten. Dit betekent dat extra aflossingen of gunstige rentevoorwaarden (zoals onder het nieuwe leenstelsel met een aflossingstermijn van 35 jaar) positief doorwerken in de hoogte van de hypotheek. In de praktijk vergroot deze aanpassing de leenruimte voor veel (oud-)studenten. Uit een rekenvoorbeeld blijkt dat iemand met een studieschuld van €25.000 bij toepassing van de nieuwe methode ongeveer €4.000 meer zou kunnen lenen dan onder de oude systematiek.

Ook voor alleenstaanden zijn er verbeteringen doorgevoerd. Alleenstaanden met een bruto jaarinkomen van minimaal €28.000 mogen vanaf 2024 standaard €16.000 extra lenen. Tot nu toe waren de leennormen gebaseerd op de financiële situatie van een tweepersoonshuishouden met één inkomen, wat in het nadeel werkte van alleenstaanden. Omdat alleenstaanden doorgaans lagere vaste lasten hebben, kunnen zij relatief gezien een hogere hypotheeklast dragen. Deze structurele correctie vergroot hun kansen op de woningmarkt, waar het voor alleenstaanden vaak extra lastig is om een betaalbare koopwoning te vinden.

Ten slotte wordt het verplicht dat kredietverstrekkers rekening houden met het toekomstige pensioeninkomen als de consument binnen tien jaar de AOW-leeftijd bereikt. Wanneer hypotheekverplichtingen doorlopen na pensionering, is het immers belangrijk om te toetsen of deze ook bij een lager pensioeninkomen nog betaalbaar blijven. Hoewel veel kredietverstrekkers hier al rekening mee hielden, wordt deze toetsing nu expliciet vastgelegd in de regelgeving om meer duidelijkheid en eenduidigheid te bieden.

Met dit pakket aan maatregelen wil het kabinet ervoor zorgen dat hypotheken beter aansluiten op de persoonlijke situatie van consumenten, dat duurzame keuzes worden beloond en dat de toegang tot de woningmarkt verbetert voor specifieke doelgroepen zoals alleenstaanden en jongvolwassenen met een studielening. Tegelijkertijd blijft het uitgangspunt dat hypotheken verantwoord moeten zijn en geen onnodige financiële risico's met zich meebrengen.

4.4.1 Consultatie Nibud

Het Nibud adviseert de ministeries van BZK en Financiën over de normen voor hypotheekverstrekking. Om dat advies goed te kunnen geven houdt het Nibud met diverse partijen in de hypothekenwereld een consultatie over de methode. Voldoet de systematiek nog of kan die verbeterd worden? In maart 2024 heeft het Nibud ons voor de eerste keer uitgenodigd om mee te werken aan de consultatie over de normen voor hypotheekverstrekking. Wij hebben al een paar jaar richting het ministerie aangegeven dat we vinden dat de adviseurs jaarlijks betrokken moeten worden bij het opstellen van de hypotheeknormen, omdat ze dagelijks met de systematiek en normen moeten werken, dus het is een mooie stap.

Naast de OvFD worden de Ministeries (BZK, FIN), de toezichthouders (AFM, DNB), de verstrekkers (NVB, Verbond), NHG en Vereniging Eigen Huis geconsulteerd.

Op basis van alle input, maakt het Nibud een concept-advies. Met Prinsjesdag kijken ze of het concept-advies nog bijgesteld moet worden n.a.v. de kabinetsplannen voor 2025. De ministeries passen vervolgens de Ministeriele Regeling aan en laten die voor 1 november verschijnen. Dan wordt ook het definitieve advies openbaar.

4.4.2 Evaluatie van de hypothecaire leennormen

SEO Economisch Onderzoek voert de evaluatie van de hypothecaire leennormen uit in opdracht van het ministerie van Financiën. Een aantal onderwerpen waar we stil bij willen staan:

- Recente aanpassingen in methodiek berekening leennormen
- Maatwerkhypotheken voor doelgroepen
- Effect op verantwoorde kredietverstrekking
- Effect op toegankelijkheid van woningmarkt
- Effect op financiële stabiliteit
- Uitvoerbaarheid voor sector

Wij hebben eind 2024 SEO Economisch Onderzoek gesproken over een evaluatie van de hypothecaire leennormen die SEO uitvoert in opdracht van het ministerie van Financiën. Hierin hebben wij onder andere aangegeven dat een cocktail van maatregelen in de TRHK onevenredig zwaar kan drukken op de uitkomst van een toetsing. Daarnaast is aangegeven dat de regeling in de basis wel werkt/uitlegbaar is, maar dat deze eendimensionaal is (alleen gericht op koopwoningmarkt). Hierbij wordt uitgegaan dat een consument keuze heeft en kan gaan huren als kopen niet lukt. Dat is niet hoe de markt op dit moment werkt. De TRHK wil consumenten beschermen maar dwingt hen tot het maken van slechtere keuzes en dan doet de wet niet waarvoor deze feitelijk bedoeld is.

SEO wil nu een enquête uitzetten onder de leden van OvFD en wij hebben toegezegd dat te doen. De vragen zijn vooral gericht op de uitvoerbaarheid van de leennormen. De vragenlijst bevat ook enkele algemene vragen over het functioneren van de leennormen.

Ook hebben we richting het SEO aangegeven dat we nog steeds staan achter de aanbevelingen die de OvFD in 2022, samen met BLG Wonen en een expert van de Avans Hogeschool, in het rapport 'Maatschappelijk perspectief op een toegankelijke woningmarkt' heeft gedaan voor een toegankelijke woningmarkt. Het rapport is geschreven als verrijking op de op 15 juni 2022 verschenen publicatie 'Economisch perspectief voor een grondige renovatie van de woningmarkt' en is in de aanloop naar het commissiedebat Wonen op 29 september 2022 gepubliceerd.

Hoofdlijn in het rapport is dat wordt opgeroepen om te zorgen dat woningen betaalbaar én financierbaar zijn voor starters. Wonen is een elementaire behoefte en een grondrecht, maar in Nederland hebben ruim 490.000 starters nauwelijks kansen op de woningmarkt. Voor de sociale huursector verdienen veel starters te veel en verreweg de meeste starters kunnen geen betaalbaar huis kopen. Slechts 1 procent van het woningaanbod is bereikbaar voor de alleenstaande (starter) met een modaal inkomen. Voor tweeverdieners is de situatie iets beter, voor hen ligt slechts 20 procent van het woningaanbod binnen handbereik. Ook niet echt rooskleurig. Wie niet kan kopen, is noodgedwongen aangewezen op de (dure) vrije huursector.

Bouw betaalbare woningen voor starters

Woningen bouwen is goed, maar als ze niet betaalbaar zijn, schieten starters er niets mee op. Minister De Jonge wil de komende acht jaar 900.000 huur- en koopwoningen bouwen, waarvan twee derde betaalbaar moet zijn voor starters. Volgens de minister is dat het geval bij koopwoningen tot 355.000 euro. Vereniging Eigen Huis (VEH) stelt echter dat nieuwbouwhuizen van rond die prijs voor starters nog steeds onbetaalbaar zijn. Daarvoor moeten zij een minimaal jaarlijks inkomen hebben van twee keer

modaal (76.000 euro). VEH ziet een koopwoning van maximaal 260.000 euro als 'betaalbaar'. Tweeverdieners die samen anderhalf keer modaal verdienen (57.000 euro), kunnen namelijk ruim 250.000 euro aan hypotheek krijgen, mits er geen schulden of andere financiële verplichtingen zijn. De bijkomende kosten bij de koop van een huis moeten zij zelf betalen door te sparen. Kortom: bouw voldoende betaalbare woningen voor starters in lijn met hun financieringsmogelijkheden!

Starters hebben recht op verantwoorde financieringen; bied ruimte voor maatwerkfinancieringen

Hoe je het ook wendt of keert, het creëren van meer woonruimte vergt tijd. Bij gebrek aan aanbod of bij een duur woningaanbod, heeft de starter toegang tot (maatwerk)financieringsmogelijkheden nodig, want niet alle starters vallen onder de gemiddelde financieringsnormen van het Nibud. Het is noodzakelijk om verder te kijken dan de 'Nibudnormen', want er zijn geen alternatieven en als de starter kan aantonen de woonlasten op verantwoorde wijze te kunnen betalen, waarom zouden zij dan degene moeten zijn die de mismatch tussen vraag en aanbod moeten goedmaken, door in dure huur te blijven zitten?

Niet alleen iemands inkomen bepaalt of men de hypotheek kan betalen, maar ook de wijze waarop iemand met zijn of haar geld omgaat. Het betaalgedrag zegt iets over of iemand in staat is om op een verantwoorde manier met zijn financiën om te gaan. Vooral nu kosten voor levensonderhoud en energie een steeds groter deel van het maandelijkse besteedbare inkomen innemen. Door te kijken naar het werkelijke uitgavenpatroon, krijg je een veel persoonlijker inzicht in de bestendigheid van de financiële situatie van mensen. En kan het sommige starters juist meer financiële ruimte bieden, en andere starters juist behoeden voor een onverantwoorde lening.
Door naast de 'Nibudnormen' ook te kijken naar het individuele betaalgedrag (Loan To Payment behaviour), kan men bij maatwerkfinancieringen een veel specifieker financieel beeld van de starter in kaart brengen.

Kijk naar het netto-besteedbare inkomen bij duurhuur situaties

Veel starters zijn noodgedwongen aangewezen op de vrije huursector. Als er al vrije huurwoningen beschikbaar zijn, levert dat vaak een maandlast op die vele malen hoger is dan een vergelijkbare koopwoning.

In Nederland leven een half miljoen huishoudens die duur huren. Duurhuurders zijn vaak goed in staat aan te tonen welke lasten zij kunnen dragen. Dit betekent dat ook in individuele situaties op basis van een sluitende netto-besteedbaar inkomensberekening aantoonbaar kan worden gemaakt dat het verlenen van een hypotheek boven het huidige verantwoorde kredietmaximum toch passend is binnen het individuele uitgavenpatroon, zoals bij de pilot duurhuur. Zo brengen we starters niet in de problemen én voorkomen we dat ze in een duurhuursituatie terechtkomen. Een niet onbelangrijk neveneffect hiervan is dat er tevens meer doorstroming op de woningmarkt gestimuleerd wordt. De angst voor een prijsopdrijvend effect omdat er meer financiering beschikbaar zou komen, is onterecht. Het betreft hier immers een andere wijze van inkomens berekenen, wat niet per definitie leidt tot hogere financieringen. Bovendien is de prijsopdrijvende werking van het tekort aan woningen in verhouding vele malen groter.

Voorkom een tweedeling en groei van vermogenskloof

Voor duurhuurders zijn de gevolgen van het niet kunnen kopen aanzienlijk. Door de hoge woonlasten kunnen duurhuurders bijvoorbeeld nauwelijks sparen om later alsnog de overstap te kunnen maken naar een (koop)woning met lagere maandlasten. Tegelijkertijd bouwen zij geen vermogen op. In 10 jaar tijd zouden zij, door waardestijging en aflossing van de hypotheek een vermogen hebben kunnen opbouwen van 50.000 tot 70.000 euro. De beperkte toegankelijkheid van de woningmarkt en het

dalende eigenwoningbezit leiden dan ook tot een toenemende kloof tussen de groep die via de eigen woning vermogen kan opbouwen (de haves) en de groep die dit niet kan (de have nots).

4.5 PERSPECTIEFVERKLARING

De OvFD maakt sinds 2020 deel uit van de Raad van Advies van de Stichting Perspectiefverklaring. Dankzij de Perspectiefverklaring kunnen flexwerkers eenvoudiger een hypotheek aanvragen voor de aankoop van een eigen woning. Na een jaar werkzaam te zijn geweest bij een uitzendorganisatie kunnen zij al een Perspectiefverklaring aanvragen. Met dit document kan een flexwerker een hypotheek aanvragen, waarbij niet alleen wordt gekeken naar het verleden, maar vooral naar de toekomstige verdienmogelijkheden.

De verklaring is gebaseerd op een (data)analyse van de arbeidsmarktpositie van de aanvrager. Daarnaast hechten geldverstrekkers ook veel waarde aan het oordeel van het uitzendbureau over de (toekomstige) inzetbaarheid van de flexwerker.

Uit een enquête onder de leden van de OvFD blijkt dat de Perspectiefverklaring vooral wordt ingezet als er geen andere mogelijkheden zijn. De 52-wekeneis wordt daarbij als een belemmering ervaren en het proces zelf als complex, mede doordat er bij uitzendbureaus niet altijd voldoende kennis aanwezig is.
In november 2024 verschijnt een persbericht waarin wordt aangekondigd dat het voor uitzendkrachten eenvoudiger wordt om een hypotheek te krijgen, dankzij een versoepeling van de Perspectiefverklaring. Voorheen moesten uitzendkrachten 52 weken bij hetzelfde uitzendbureau werken om hiervoor in aanmerking te komen. Vanaf 1 januari 2025 wordt deze periode verkort naar 26 weken, terwijl de eis blijft bestaan dat de uitzendkracht in de afgelopen 14 maanden minimaal 12 maanden gewerkt moet hebben.

De Perspectiefverklaring blijft zich richten op de toekomstige verdiencapaciteit van de flexwerker. Deze wordt bepaald op basis van een grondige (data)analyse van de arbeidsmarktpositie en het oordeel van het uitzendbureau over de (toekomstige) inzetbaarheid. Daarbij wordt gekeken naar het cv, werkervaring, referenties, eerdere beoordelingen en persoonlijke gesprekken.
De Perspectiefverklaring is in 2013 geïntroduceerd en wordt breed gedragen door zowel de uitzendbranche als de financiële sector. Vrijwel alle banken en verzekeraars accepteren de Perspectiefverklaring als volwaardig alternatief voor de reguliere werkgeversverklaring.

Sinds 2017 is de Perspectiefverklaring beschikbaar voor de hele uitzendbranche. Sinds de introductie zijn er meer dan 16.000 verklaringen aangevraagd. Hiervan is tweederde toegekend, waarvan meer dan 50% daadwerkelijk heeft geleid tot het afsluiten van een hypotheek.

Versoepeling Perspectiefverklaring

Op basis van de ervaringen van de afgelopen jaren is vastgesteld dat uitzendorganisaties na 26 weken voldoende inzicht hebben in de verdiencapaciteit van een uitzendkracht. Om meer uitzendkrachten toegang te geven tot de koopwoningmarkt, is de termijn van 52 weken bij hetzelfde uitzendbureau teruggebracht naar 26 weken. Voorwaarde is wel dat de uitzendkracht in de afgelopen 14 maanden minimaal 12 maanden heeft gewerkt. Deze combinatie van werkervaring en data-analyse biedt voldoende basis om de perspectieven op de arbeidsmarkt en de bestendigheid van het inkomen te beoordelen. Door deze aanpassing krijgen veel meer uitzendkrachten de mogelijkheid om een Perspectiefverklaring aan te vragen, waardoor hun kansen op een eigen woning aanzienlijk worden vergroot.

4.6 CONVENANT OUDEREN EN TOEKOMSTBESTENDIG WONEN

Op 5 april 2024 heeft de OvFD het convenant Ouderen en toekomstbestendig wonen ondertekend. In dit convenant zijn afspraken gemaakt tussen het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en partijen uit de hypotheeksector om het bewustzijn en de kennis van ouderen over hun (financiële) mogelijkheden op het gebied van wonen, verhuizen en hypotheken te vergroten. Het doel is dat ouderen kunnen wonen in een woning die past bij hun wensen en levensfase.

Het convenant maakt deel uit van het programma 'Wonen en zorg voor ouderen'. Met dit programma wil het ministerie, samen met sectorpartijen, het volgende bereiken:

1. Het versnellen van de woningbouw. Van de 900.000 woningen die tot en met 2030 worden gebouwd, zijn minstens 290.000 woningen geschikt voor ouderen.
2. Het informeren en ontzorgen van ouderen, en het verbeteren van de doorstroming. Door een toename van het aantal verhuizingen van ouderen komt er bovendien meer beweging in de totale woningvoorraad.
3. Het realiseren van een leefomgeving die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten. Zo kunnen ouderen langer zelfstandig blijven wonen in een omgeving die aansluit bij hun behoeften.

Steeds meer ouderen wonen in een koopwoning en willen bij een verhuizing ook weer een koopwoning betrekken. Onder deze groep leven veel vragen over hun financiële positie en mogelijkheden op het gebied van wonen en hypotheken. Denk hierbij aan:

- de mogelijkheden om een (nieuwe) hypotheek te verkrijgen,
- de invloed van het pensioen op de hypotheeklasten,
- de maandlasten na verhuizing,
- en de overwaarde van het huis.

Ouderen staan voor belangrijke keuzes: koop ik een nieuwe woning of ga ik huren? Kies ik voor verhuizen of juist voor verbouwen om mijn woning levensloopbestendig te maken? Een deel van de ouderen weet niet goed wat er financieel mogelijk is. Het convenant is erop gericht om het bewustzijn en de kennis hierover te vergroten. Ook wordt onderzocht waar ouderen behoefte hebben aan aanvullende financiële oplossingen.

In het convenant zijn ook afspraken opgenomen:

- De ondertekenaars zetten zich in om de woonmogelijkheden en financiële producten voor ouderen beter onder de aandacht te brengen.
- De ondertekenaars helpen ouderen bij het in kaart brengen van hun (financiële) mogelijkheden die passen bij hun woonwensen.
- De ondertekenaars streven ernaar om de mogelijkheden voor hypotheekfinanciering voor ouderen verder te verbeteren.

Twee jaar na ondertekening worden de afspraken geëvalueerd.

5. VERDUURZAMING

In het Klimaatakkoord is afgesproken dat woningen en andere gebouwen de komende 30 jaar worden verduurzaamd. Dat geschiedt gefaseerd en stapsgewijs. De ambitie is om tot en met 2030 1,5 miljoen woningen en andere gebouwen in de wijkgerichte aanpak te isoleren en aardgasvrij te maken. Het verduurzamen van particulier woningbezit speelt hierbij een belangrijke rol en de financiering van EBV's

is daarbij van groot belang. De aankoop van een huis en/of het afsluiten van een hypotheek is voor veel mensen een gunstig moment om ook tot verduurzaming over te gaan.

Verduurzamingsmaatregelen financieren door de hypotheek te verhogen is een logische route. De inzet daarbij is om een breed palet aan aantrekkelijke, toegankelijke en verantwoorde financieringsmogelijkheden te realiseren, zodat iedereen een vorm kan vinden die in de eigen situatie past. De minister heeft de sector daarom opgeroepen om actief in te zetten op:

1. Verduurzaming als vast onderdeel van het koopproces voor de nieuwe klant. Dit vereist het vergroten van bewustwording over verduurzaming bij de consument. Er dient tijdens het hypotheekadviesgesprek aandacht te zijn voor de mogelijkheden om de woning te verduurzamen en hoe deze te financieren. Tevens is het belangrijk dat de consument waar mogelijk wordt ontzorgd en begeleid door de hypotheekadviseur en kredietverstrekker.
2. Het benaderen van huidige huizenbezitters over de mogelijkheden om de woning te verduurzamen.

Hypotheekadviseurs hebben dus een belangrijke rol om de bewustwording bij klanten over verduurzaming te vergroten.

5.1 WARMTEFONDS

Het Warmtefonds is opgericht in 2013 en opereert in opdracht van de Rijksoverheid. Het Warmtefonds is de afgelopen jaren uitgegroeid tot een fonds dat de energietransitie voor huishoudens op grote schaal stimuleert. Het Warmtefonds maakt met laagdrempelige financiering mogelijk dat consumenten energiebesparende maatregelen kunnen nemen.

Hypotheekadviseurs lopen met betrekking tot het Warmtefonds tegen een lastig punt aan. Adviseurs adviseren consumenten en kunnen dan ook het Warmtefonds meenemen. Een product dat consumenten feitelijk zelf moeten sluiten, maar adviseurs kunnen ze natuurlijk wel verwijzen c.q. helpen bij het aanvraagproces. Echter, dat product is een consumptief krediet waarvoor je als adviseur alleen beloond mag worden met provisie. Wat voor dit product niet verstrekt wordt omdat de consument het zelf moet afsluiten. Tegelijkertijd mag de adviseur dus ook geen rechtstreekse fee in rekening brengen voor dit product. Hetzelfde geldt voor de Duurzaamheidslening van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn).

Consumenten zien bij verduurzaming door de bomen het bos inmiddels niet meer. Het is onwenselijk dat het de adviseur dan moeilijk wordt gemaakt om consumenten op dit gebied te adviseren en de klant alleen gratis kunnen helpen. Bedrijfseconomisch is dat natuurlijk een onmogelijke situatie. Feitelijk zou er voor dergelijke producten een uitzondering moeten komen op het feit dat je bij consumptief krediet geen rechtstreekse beloning mag vragen. De OvFD is daarom over de volgende punten in overleg met het ministerie, de AFM en de Belastingdienst:

Is adviseren met factuur toegestaan voor leningen van het Warmtefonds / SVn?

Het is een bemiddelaar in krediet of een onderbemiddelaar in krediet op grond van artikel 4:74 Wft verboden ter zake van het krediet een beloning of vergoeding, in welke vorm dan ook, te bedingen of te aanvaarden dan wel in rekening te brengen aan een ander dan de aanbieder van het krediet onderscheidenlijk de bemiddelaar in krediet voor wie de onderbemiddelaar bemiddelt.

Een bemiddelaar van consumptief krediet mag dus alleen een vergoeding ontvangen van de aanbieder en niet van de klant of een gemeente in het kader van de wijkaanpak. Het Warmtefonds en SVn kennen geen provisie, dus van hen kun je geen vergoeding krijgen. De vergoeding moet dus vanuit de klant komen. Je kunt dan juridisch onderbouwen dat je van de klant wel een vergoeding voor

advieswerkzaamheden kunt krijgen, aangezien het artikel niets zegt over adviseren alleen over bemiddelen.

Het ministerie van BZK heeft op ons verzoek ook geprobeerd om adviseurs hierin meer comfort te geven, door in haar brief van 20 juli 2023 (inzake verduurzaming van de gebouwde omgeving het volgende over financieel advies en het Warmtefonds op te nemen (pagina 15):

Financieel advies

Bewoners kunnen in het verduurzamingstraject behoefte hebben aan financieel advies, gegeven door bevoegde financieel adviseurs. Een onderzoek naar een verkort hypotheekadvies, opdat kosten kunnen worden beperkt, in de afrondende fase. Financieel adviseurs mogen ook advies geven over een lening van het Warmtefonds of Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn). De financieel adviseur mag een passende beloning vragen voor de werkzaamheden die hij/zij verricht in het kader van de advieswerkzaamheden. Er zit echter wel een grens aan hoe ver de dienstverlening mag gaan, bemiddelen mag bijvoorbeeld niet. In wijkaanpakken kan de financieel adviseur een rol spelen, bijvoorbeeld door op gezette tijden in de wijk, op een gestructureerde manier bewoners van advies te voorzien. Hiermee kunnen de kosten voor het advies zoveel mogelijk passend blijven bij het doel en de inspanning die nodig is voor het advies. In een persoonlijk gesprek kan een energiebespaartool worden doorlopen, ondersteuning bij de aanvraag van subsidie worden geboden en advies worden gegeven.

Het is een eerste stap. Tijdens ons gesprekken met de AFM hebben we aangegeven dat we vinden dat ook de AFM hierover duidelijkheid moet verstrekken.

2. Mag een adviseur ook bemiddelen voor een lening van het Warmtefonds / SVn?

Bemiddelen is verboden via artikel 4:74 Wft. Een bemiddelaar in consumptief krediet mag alleen een vergoeding ontvangen van een aanbieder. Daarom heeft het ministerie in de brief gezet dat je voor advieswerkzaamheden wel een factuur mag versturen, omdat de wet bemiddelen verbiedt, maar advies niet. De OvFD bekijkt of er mogelijkheden zijn om bemiddelen alsnog mogelijk te maken.

3. Moet er BTW worden gerekend over een adviesfactuur voor leningen van het Warmtefonds / SVn?

Het gaat uitsluitend om advies- en niet om bemiddelingswerkzaamheden, dus moet BTW worden gerekend. Formeel kun je niet bemiddelen voor het Warmtefonds en een vergoeding voor bemiddeling van consumptief krediet is op grond van de artikel 4:74 Wft verboden. Advies is alleen vrijgesteld van BTW als de intentie van de dienstverlening advies én bemiddeling is, maar aangezien je niet kunt bemiddelen, kun je ook niet de intentie tot bemiddeling hebben. Het gaat dan uitsluitend om advies en dat is belast met BTW. We zijn hierover in overleg met het ministerie en willen de casus voorleggen aan de Belastingdienst in het kader van de brief die ze ons eerder hebben gestuurd inzake de aanvullende uitleg omzetbelasting.

5.2 VERKORT ADVIES VOOR VERDUURZAMING

De OvFD pleit al sinds 2014 voor een (wettelijke) verkort adviestraject voor verduurzaming van bestaande hypotheken, waarmee adviseurs meer comfort en zekerheid krijgen als ze een verkort advies voor duurzaamheidsmaatregelen willen verstrekken. 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. Het voordeel is dat de consument dan niet uitsluitend hoeft te kiezen tussen execution only en integraal advies.

De mogelijkheid voor een verkort advies inzake aanvullende kredieten voor EBV's zou expliciet kunnen worden opgenomen in de Wft. Een alternatief is dat de AFM meer duidelijkheid geeft via het

visiedocument ‘Dienstverlening op maat’ door daarin aan te geven op welke wijze adviseurs een verkort advies kunnen geven.

Deze aanpassingen kunnen ervoor zorgen dat de consument toegang houdt tot onafhankelijk advies omdat de advieskosten worden verlaagd, daardoor minder financieel risico loopt en een brede keuze uit de verschillende financieringsmogelijkheden behoudt met alle prijs- en kwaliteitsvoordelen van dien. Onafhankelijk advies geeft de consument tenslotte meer bescherming dan ze ondoordacht het risicovolle pad van execution only op te sturen.

De OvFD heeft hierover diverse keren met het ministerie en de AFM gesproken. Ook zijn diverse notities opgesteld. Ons voorstel komt erop neer dat verkort advies beperkt kan worden tot haalbaarheid en betaalbaarheid op het moment van afsluiten van de hypotheek, waarbij de leidraad hypotheekadvisering op sommige onderdelen dan niet volledig van toepassing hoeft te zijn.

In 2023 heeft het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) naar aanleiding van onze voortdurende lobby uiteindelijk besloten een onderzoek uit te voeren naar ‘Verkort hypotheekadvies voor verduurzaming’. Voor het onderzoek werd KPMG ingeschakeld en als OvFD zijn we nauw betrokken geweest bij het onderzoek.

De resultaten van het onderzoek geven inzicht in de mogelijkheden voor een verkort hypotheekadvies voor verduurzaming. De belangrijkste conclusie is dat een verkort hypotheekadvies voor verduurzaming in de praktijk goed uitvoerbaar is, en dat daarbij een gemiddelde tijdsreductie te realiseren is van circa drie uur. Tevens doen wij ook een concreet voorstel voor de processtappen van het verkorte hypotheekadvies voor verduurzaming. Een belangrijk aandachtspunt, dat ook al geldt bij het reguliere hypotheekadvies, is dat de dossierbemiddeling tussen adviseurs en hypotheekverstrekkers relatief veel tijd kost. Het verder optimaliseren (mogelijk door intensiever te digitaliseren en te automatiseren) kan leiden tot een verdere tijdsreductie in zowel het reguliere hypotheekadvies als het verkorte hypotheekadvies voor verduurzaming. Met de beoogde tijdsbesparing, die naar verwachting zal leiden tot lagere advieskosten, is de verwachting dat het verkorte hypotheekadvies voor verduurzaming de financiering voor energiebesparende voorzieningen toegankelijker maakt.

KPMG heeft daarbij ook diverse aanbevelingen gedaan om het verkorte hypotheekadvies voor verduurzaming te implementeren en te onderzoeken hoe een verdere tijdsreductie gerealiseerd kan worden:

- Het verkorte hypotheekadvies voor verduurzaming toevoegen aan de huidige leidraden van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) met betrekking tot hypotheekadvies.
- Periodiek indexeren van het maximale leenbedrag van het verkorte hypotheekadvies.
- Mogelijkheden onderzoeken om de dossierbemiddeling tussen adviseurs en hypotheekverstrekkers efficiënter in te richten.
- Het opstellen van richtlijnen voor het adviesrapport van het verkorte hypotheekadvies.
- Het inrichten van een integraal financieel advies door adviseurs gericht op verduurzaming.
- Transparantie omtrent advieskosten indien aanvullende diensten worden toegevoegd.
- Een consistent beleid voeren omtrent het maximale leenbedrag dat gehanteerd wordt bij de diverse financieringsopties ten behoeve van verduurzaming.

De AFM heeft in augustus 2024 handvatten geformuleerd voor hypotheekadvies op maat voor bepaalde energiebesparende maatregelen van de woning (verkort advies bij verduurzaming). Zie paragraaf 10.2.

Hiermee is eigenlijk alles tot stand gekomen van hetgeen de OvFD in 2014 al heeft voorgesteld.

OvFD:

- Diverse overleggen bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Wonen
- Bijwonen werkgroep- en platformbijeenkomsten
- Relevante input geleverd aan de Tweede Kamer
- Meegewerkt aan opstellen vragenlijst/enquête maatwerk
- Reactie op de onderzoeksresultaten gegeven
- Parlementaire behandeling gevolgd en input geleverd voor moties en Kamervragen
- Gereageerd op informatie- en persvragen

6. ONTWIKKELING VAN (BRON)DATA EN FOUTLOZE ACCEPTATIEPROCESSEN

Een paar incidenten in de Inkomensbepaling Loondienst rekentool (verder: IBL-tool) van HDN, die in specifieke gevallen hebben geleid tot overkreditering, zijn in 2021 aanleiding geweest om in gesprek te gaan met stakeholders, waaronder de AFM, om guidance te vragen hoe we met dit soort incidenten moeten omgaan. Wij hebben ook juridisch advies gevraagd aan Polis Advocaten om te bepalen of en waar er aandachtspunten voor de leden van de OvFD zijn, zodat het kan bijdragen aan de beeldvorming op dit onderdeel. Vooralsnog kunnen we moeilijk inschatten wat exact de gevolgen gaan zijn, en wie daarvoor de verantwoordelijkheid draagt. De AFM heeft na de incidenten aangegeven dat zij “het zeer wenselijk vindt dat adviseurs analyseren welke klanten uit het eigen klantenbestand zijn geraakt door het incident, herberekening maken aan de hand van nieuwe informatie en zo nodig met de klant in gesprek gaan over een oplossing”. Adviseurs draaien dus op voor de gevolgen van een incident.

De OvFD is daarom in gesprek met diverse stakeholders om in een breder perspectief kritisch te kijken naar de ontwikkeling van brondata en andere relevante data leveranciers of -verwerkers in het hypotheekproces. De IBL-incidenten hebben ondubbelzinnig aangetoond dat er op diverse plekken in de keten inmiddels (inkomens)data worden gegenereerd, waarbij de adviseur weinig tot geen inzicht heeft in het tot stand komen van deze (inkomens)data, geen invloed kan uitoefenen op de controlemechanismen, maar vervolgens wél de verantwoordelijkheid draagt in haar adviesrapport voor de juistheid en betrouwbaarheid van deze gegevens. De OvFD pleit ervoor om deze problematiek, gezamenlijk als sector, te beslechten, om zo te voorkomen dat innovatie en efficiency worden afgeremd.

AFM over foutloze kredietacceptatieprocessen

In de AFM Agenda 2024 benadrukt de AFM ook het belang van foutloze kredietacceptatieprocessen om consumenten te beschermen tegen overkreditering. De AFM heeft geconstateerd dat fouten in geautomatiseerde kredietacceptatieprocessen kunnen leiden tot situaties waarin consumenten onbewust meer lenen dan verantwoord is. Uit incidentmeldingen blijkt dat kredietaanbieders bij ruim 10.000 consumenten met een consumptieve of hypothecaire lening herstelmaatregelen hebben moeten treffen.

De AFM ontvangt steeds vaker meldingen over fouten in geautomatiseerde kredietacceptatieprocessen. Deze fouten zijn vaak het gevolg van aanpassingen in IT-systemen rondom de kredietwaardigheidstoets, die inkomsten en lasten van consumenten inventariseert en de passende leenruimte berekent. Wijzigingen in deze systemen kunnen onbedoeld leiden tot fouten in rekenregels, afwijscriteria of het meenemen van bepaalde lasten.

Om deze risico's te mitigeren, benadrukt de AFM het belang van een goed testbeleid en monitoring om mogelijke fouten tijdig op te sporen. Een gedegen IT-risicobeheer en controle op datakwaliteit zijn cruciaal voor een integere en beheerste bedrijfsvoering. De AFM verwacht dat kredietaanbieders hun kredietacceptatieprocessen continu monitoren en testen, zodat incidenten tijdig worden gedetecteerd en aangepakt. Daarnaast moeten aanbieders incidenten direct melden bij de AFM, zonder te wachten op de afronding van een onderzoek.

De AFM zal zich nadrukkelijk richten op fouten in IT-systemen om consumenten te beschermen tegen overkreditering. Kredietaanbieders dienen met een integere en beheerste bedrijfsvoering overkreditering door incidenten in de acceptatieprocessen te voorkomen. De AFM zal onderzoek doen en in gesprek gaan met kredietaanbieders en brancheorganisaties over dit onderwerp.

Feit is dat fouten in kredietacceptatieprocessen ook gevolgen hebben voor hypotheekadviseurs en wellicht – afhankelijk van de afspraken – ook tot aansprakelijkheid. De OvFD heeft dit punt opgenomen in haar beleidsplan en is hierover in overleg met verschillende partijen.

7. ACTIEAGENDA CONSUMENTENKEUZES

In het Actieplan Consumentenkeuzes werken partijen uit de financiële sector, de gedragswetenschap en de overheid - na een oproep van de minister van Financiën - sinds 2019 samen vanuit de gedachte dat consumenten niet altijd rationeel handelen. Met dit actieplan willen deze partijen de consumenten helpen bij het maken van gezonde financiële keuzes.

Gezamenlijk bekijken deze partijen hoe consumenten geholpen kunnen worden om vaker en makkelijker financieel gezonde keuzes te maken. Bijvoorbeeld door een verandering aan te brengen in communicatie, dienstverlening en de keuze- omgeving voor de klant. Het actieplan is een samenwerkingsverband waarin kennis en ervaringen met elkaar worden gedeeld aan de hand van de tientallen gedragsinitiatieven. Sinds de start in 2019 zijn circa 50 partijen aangesloten bij het Actieplan Consumentenkeuzes. De OvFD vertegenwoordigt adviseurs actief in het Actieplan en beoordeelt en bespreekt relevante onderzoeken en resultaten met de verschillende deelnemers.

De resultaten van vijf jaar Actieplan Consumentenkeuzes zijn samengebracht in de bundel ‘Gedragsperspectief op geldzaken’. Inzichten uit praktijk & wetenschap’.

OvFD:

- Ieder kwartaal een bijeenkomst met een brede vertegenwoordiging van organisaties
- Schriftelijke reacties op vragen en voorstellen vanuit het ministerie en op de actieagenda

8. VERHUISREGELINGEN

Door de stijgende rente willen huiseigenaren de rente van hun huidige hypotheek meenemen naar een volgende koopwoning. Hypotheekadviseurs lopen echter met betrekking tot verhuisregeling tegen diverse problemen aan:

Verhuisvoorwaarden erg onduidelijk of gevoelig voor interpretatieverschillen

Zo moeten klanten bij sommige geldverstrekkers aangeven dat ze de hypotheekrente willen meenemen vóórdat ze hun oude hypotheek aflossen, bij andere hoeft dit pas later. Bij sommige geldverstrekkers mogen klanten de rente meenemen als hun oude woning nog niet is verkocht, bij andere niet. En de

maximale termijn tussen het aflossen van de oude hypotheek en het ondertekenen van de nieuwe hypotheekakte loopt uiteen. Ook blijkt dat veel medewerkers bij geldverstrekkers de precieze voorwaarden van de verhuisregeling niet kennen.

Geldverstrekkers wijzigen stilzwijgend de acceptatievoorwaarden

Eén aanbieder heeft de acceptatiecriteria inmiddels dusdanig gewijzigd, dat het gebruik maken van de verhuisregeling voor klanten met een hypotheek van die aanbieder alleen nog mogelijk is als de oude schuld eerst is afgelost, voordat de nieuwe ingaat. Tot dit moment hanteerden zij de mogelijkheid om de periode tussen aankoop nieuw pand en verkoop oude pand te overbruggen. De nieuwe acceptatiecriteria - en daarmee de materiële versobering van de verhuisregeling voor klanten - is direct ingegaan; óók voor bestaande klanten. Er geldt geen eerbiedigende werking voor bestaande klanten en de wijziging in de acceptatiecriteria is stilzwijgend doorgevoerd. De OvFD heeft hierop gereageerd in de pers en gaat hierover in gesprek met de desbetreffende aanbieder.

Gebruik maken van verhuisregeling onmogelijk voor sommige huizenverkopers

Ook in breder verband worden inmiddels kamervragen gesteld over het meeverhuizen van de hypotheek. Dit naar aanleiding van een onderzoek dat Vereniging Eigen Huis (VEH) heeft gedaan naar de mogelijkheden die banken bieden voor het meenemen van de hypotheekrente bij een verhuizing. Uit het onderzoek van VEH blijkt dat het voor bepaalde huizenkopers vaak niet mogelijk is. Het gaat hierbij om klanten met een resterende rentevaste periode korter dan 10 jaar én die maximaal moeten lenen voor de aankoop van hun nieuwe woning, omdat dan moet worden uitgegaan van een toetsrente van 5%. Dus ze kunnen minder lenen dan wanneer het bestaande rentecontract wel kan worden voortgezet. Geldverstrekkers kunnen deze groep wel degelijk een oplossing bieden door rentemiddeling aan te bieden, maar dat is bij de meeste banken (nog) niet mogelijk. VEH vindt het kwalijk dat de meeste banken in deze situaties nalaten om klanten te helpen met een voordeliger rentecontract, terwijl dat binnen de regels heel goed mogelijk is. De OvFD is het op dit punt volledig met VEH eens.

Naast het feit dat bepaalde groepen buiten de boot vallen, blijkt verder dat de voorwaarden erg uiteenlopen. Zo moeten klanten bij sommige geldverstrekkers aangeven dat ze de hypotheekrente willen meenemen vóórdat ze hun oude hypotheek aflossen, bij andere hoeft dit pas later. Bij sommige geldverstrekkers mogen klanten de rente meenemen als hun oude woning nog niet is verkocht, bij andere niet. En de maximale termijn tussen het aflossen van de oude hypotheek en het ondertekenen van de nieuwe hypotheekakte loopt uiteen.

Daarnaast blijkt dat geldverstrekkers hun acceptatieproces niet op orde hebben. Zo weet niet elke medewerker wat de precieze voorwaarden van de verhuisregeling zijn. Ook duurt het afhandelen van aanvragen langer dan gebruikelijk doordat de systemen hiervoor nog niet op orde zijn. VEH roept geldverstrekkers daarom op dit zo snel mogelijk op te lossen. De OvFD is in overleg met verschillende stakeholders om te zien op welke wijze consumenten beter beschermd kunnen worden en hoe we de precieze voorwaarden beter inzichtelijk kunnen krijgen.

9. KIFID

De OvFD heeft periodiek overleg met Kifid, waarin actuele ontwikkelingen worden besproken en ervaringen van financiële dienstverleners met Kifid worden gedeeld. Ook wordt de OvFD jaarlijks na het opstellen van de begroting door Kifid geraadpleegd.

10. AUTORITEIT FINANCIËLE MARKTEN (AFM)

De AFM publiceert een groot aantal interpretaties, leidraden, richtlijnen, rapporten en beleidsregels en is hiermee inmiddels verworden tot een soort pseudo-wetgever. Daarnaast neemt zij het besluit tot het opleggen van een sanctie/boete. De OvFD:

- Heeft regulier overleg met de AFM;
- Werkt mee aan het opstellen van leidraden, richtlijnen en rapporten;
- Reageert op consultaties vanuit de AFM;
- Werkt mee aan relevante onderzoeken;
- Geeft praktische en beleidsmatige suggesties;
- Leest relevante boetebesluiten, bekijkt de gevolgen van deze jurisprudentie voor de praktijk en stelt de leden hiervan in kennis.

In 2024 heeft de OvFD tijdens reguliere overleggen met de AFM gesproken over het delen van klantdata, de wettelijke productontwikkelingseisen, de heffingsmaatstaf van de toezichtkosten, de jaarlijkse tarieven, kredietverleningsnormen, knelpunten op hypothecair gebied, onafhankelijkheid, de Wwft, de Marktmonitor en uiteraard de positie van serviceorganisaties. De OvFD levert via reguliere overleggen, brieven en bilateraal overleg input voor de jaarlijkse agenda van de AFM en reageert op de jaarlijkse wetgevingsbrieven die de AFM naar minister en Kamer stuurt.

OvFD:
- Diverse overleggen met de AFM
- Beoordeling conceptteksten
- Persreacties

10.1 RAPPORT KWALITEIT HYPOTHEEKADVIES

Op 10 oktober 2024 heeft de AFM het rapport "Kwaliteit hypotheekadvies 2024" gepubliceerd. De AFM constateert dat hoewel hypotheekadviseurs over het algemeen alle verplichte elementen bij de klant uitvragen, sommige adviseurs niet altijd goed genoeg doorvragen naar het uitgavenpatroon en spaargedrag van de klant bij de bepaling of de woonlasten verantwoord zijn. De AFM geeft bij haar observaties in het rapport aan welke verwachtingen zij heeft van hypotheekadviseurs. Deze verwachtingen kunnen hypotheekadviseurs gebruiken bij het reviewen van hun adviesprocessen. Daarnaast geeft de AFM aan dat zij in 2025 haar leidraden voor hypotheekadvies zal actualiseren en aanvullen met nieuwe voorbeelden. De OvFD heeft het rapport en de aandachtspunten die worden genoemd met de AFM besproken.

Aandachtspunt AFM 01: Het is belangrijk dat de adviseur in het oriëntatiegesprek bij meer stilstaat dan alleen het maximale leenbedrag.

Volgens de AFM zou het goed zijn als de adviseur nagaat of het maximale leenbedrag wel aansluit bij de situatie van de klant en de vraag stelt wat de klant maximaal zou willen uitgeven aan woonlasten. Ook zou het goed zijn om in een rekentool de mogelijkheid te bieden om de hypotheekhoogte te berekenen op basis van de netto maandlasten die de consument wil en kan betalen.

Uiteraard kunnen we de klant wel hierop wijzen, maar vraag is of dat gezien de huidige woningmarkt realistisch is, of klanten beseffen hoe een bedrag aan woonlasten wordt vertaald in een hypotheekbedrag etc. We moeten ook voorkomen dat adviseurs tijdens de gratis oriëntatiegesprekken al zoveel informatie over de persoonlijke situatie van de klanten vergaren dat ze dan al een soort adviesgesprek moeten voeren.

Aandachtspunt AFM 02 : Gesprek met de klant

De AFM stelt dat de verantwoordelijkheid verder gaat dan te bepalen of het krediet verantwoord is volgens de TRHK. Volgens de AFM wordt de financiële positie van de klant nog altijd niet goed ingewonnen. Er wordt onvoldoende gekeken naar het uitgavenpatroon, verwachte wijzigingen in dat

patroon en het spaargedrag. Hierdoor risico van een onverantwoorde maandlast. De adviseur moet daarom informatie inwinnen over het uitgavenpatroon en het spaargedrag van de klant. Ook moeten redelijkerwijs voorzienbare wijzigingen in het inkomen en het uitgavenpatroon in kaart worden gebracht.

In de huidige leidraden staat ook dat een lening die onder de (toen nog) GHF-norm valt, niet automatisch een verantwoorde hypotheek is. Er kunnen omstandigheden zijn waarbij een bepaalde lening leidt tot onverantwoorde woonlasten ook al valt het bedrag van de lening binnen de GHF-normbedragen'.

De OvFD is van mening dat we in Nederland een systeem op basis van bruto-inkomen hebben, de TRHK en de financieringslastpercentages zijn daar onderdeel van. De financieringslastpercentages zijn gebaseerd op het gemiddelde uitgavenpatroon van de afgelopen 4 jaar en dat systeem leidt volgens de wetgever tot een verantwoorde woonlast.

De AFM lijkt nu van adviseurs te verwachten dat ze kijken naar de netto besteedbare lasten door het uitgavenpatroon te betrekken in het advies. Hoe terecht dat misschien ook is, het blijft vreemd dat we een systeem hebben via de TRHK dat volgens de wetgever leidt tot een verantwoorde woonlast, maar waarbij de AFM vindt dat adviseurs de uitgaven moeten onderzoeken om te bezien of het wel daadwerkelijk een verantwoorde woonlast is. De adviseur moet op basis daarvan dan aangeven of de hypotheek verantwoord is of niet. Wrang is dan wel dat het omgekeerde niet geldt. Als iemand volgens de TRHK net geen hypotheek kan krijgen, maar wel heel veel kan sparen of weinig uitgaven heeft, dan leidt dat er niet toe dat hij alsnog de hypotheek kan krijgen.

De AFM wil ook dat adviseurs het uitgavenpatroon en spaargedrag beter uitvragen omdat die van grote invloed zijn op de betaalbaarheid van de maandelijkse woonlasten. Het is gek dat we in dit geval spaargedrag wel moeten meenemen, maar dat het spaargedrag niet van belang is als klanten een hogere hypotheek willen.

Aandachtspunt AFM 03: Vragenlijsten mogen klanten niet (te veel) sturen of beperken

Uit de verkenning volgt dat veel adviseurs gebruikmaken van gestandaardiseerde vragenlijsten om een klantbeeld te creëren. Deze vragenlijsten zijn vaak in algemene zin opgesteld. Adviseurs moeten hier alert op zijn.

Wij kunnen ons hierin vinden en als markt zouden we de diverse vragenlijsten kritisch onder de loep kunnen nemen.

Aandachtspunt AFM 04: De adviseur moet waar nodig kritisch doorvragen op de antwoorden die de klant geeft.

De adviseur moet tegenstrijdigheden in de antwoorden van de klant signaleren en dan doorvragen om een eenduidig beeld te verkrijgen bv. klant wil zich niet verzekeren tegen overlijden, maar de partner wel verzorgd achterlaten. In dergelijke gevallen moet de adviseur uitleggen dat de wensen van de klant niet verenigbaar zijn en vragen welke van de twee wensen de voorkeur heeft.

Wij kunnen ons vinden in deze opvatting van de AFM.

Aandachtspunt AFM 05: Adviseurs moeten voldoende aandacht aan het fiscale verleden van de klant besteden en hem hierover juist informeren

De AFM zegt dat adviseurs zich voldoende moeten inspannen om het fiscale verleden te achterhalen. Ze moeten het verleden zo goed mogelijk in kaart brengen en hiermee rekening houden in het bruto

en netto overzicht. Blijkt het onmogelijk om ondanks inspanningen het fiscale verleden te achterhalen, dan moet de adviseur klanten duidelijk informeren, zodat zij weten dat er een onzekerheid zit in de datum waarop de hypotheekrenteaftrek komt te vervallen.

Wij vinden het goed dat de AFM aangeeft dat het achterhalen van het fiscale verleden een complex gebeuren is en hierin niet het onmogelijke van de adviseur verwacht. Het is logisch om als adviseur hiervoor inspanningen te leveren, maar als het ondanks die inspanningen niet lukt om het verleden te achterhalen, dan is het voldoende om de klant hierover te informeren. Dit geeft adviseurs meer comfort, omdat hiermee duidelijker wordt wat de AFM van adviseurs verwacht v.w.b. het fiscale verleden.

Er zijn inmiddels al initiatieven vanuit de markt om te zien hoe we om moeten of kunnen gaan met het vervallen van de hypotheekrenteaftrek in 2031.

Aandachtspunt AFM 06: De gevolgen van relatie beëindiging zijn altijd expliciet en klantspecifiek onderdeel van het adviesgesprek

De AFM wil dat beide partners begrijpen welke financiële verplichtingen en risico's zij aangaan. Adviseurs moeten de gevolgen expliciet bespreken, waaronder de individuele leencapaciteit van beide partners na een scheiding. Dit helpt klanten om voorbereid te zijn op de financiële gevolgen van een relatie beëindiging.

Wij vinden het te ver gaan om berekeningen over de individuele leencapaciteit onderdeel te maken van het adviesgesprek. Het hypotheekgesprek en de financiële consequenties is voor consumenten al complex en het is al moeilijk genoeg om de consument te adviseren over risico's als overlijden, arbeidsongeschiktheid en werkeloosheid, zonder dat echtscheiding ook nog een onderdeel wordt van het adviestraject.

Daarbij kun je de klant alleen een indicatie geven van de individuele leencapaciteit. Als mensen na 10 of 15 jaar gaan scheiden zal de situatie wezenlijk anders zijn. Dus het moet duidelijk zijn dat het om een indicatie gaat. Vraag is ook wat je ermee wil bereiken, want je kunt als adviseur ook geen oplossing bieden in de vorm van een verzekering zoals bij overlijden, arbeidsongeschiktheid en werkeloosheid wel kan. Het gaat dan dus echt alleen om een stukje bewustwording bij de klant, maar hiertoe moet de adviseur wel weer allerlei indicatieve, cijfermatige berekeningen maken die het – al heel uitgebreide - adviesgesprek compliceren en leiden tot hogere advieskosten.

Aandachtspunt AFM 07: Duurzaamheid verdient voldoende aandacht in het advies

De AFM is van mening dat duurzaamheid nog niet altijd voldoende besproken wordt. Het lijkt er wel op dat de invoering van de TRHK 2024 impact heeft gehad op het adviesgesprek, maar dat blijkt niet uit de dossiers van 2023. De AFM verwacht van adviseurs dat zij duurzaamheid voldoende meenemen in het adviesgesprek en dat dit wordt afgestemd op de specifieke situatie van de klant.

Hiermee verplicht de AFM adviseurs dus om duurzaamheid mee te nemen. Het is belangrijk dat adviseurs aandacht besteden aan duurzaamheid, maar het is niet een van de elementen uit artikel 4:23 Wft, terwijl de AFM stelt dat ze een verkenning op deze aspecten uitvoert. Natuurlijk is het goed om de klant hierover te informeren, maar het mag nadrukkelijk geen (wettelijke) verplichting voor de adviseur moet worden. Zeker ook omdat de AFM zelf nog geen duidelijkheid heeft gegeven of adviseurs kosten mogen rekenen voor een advies van het Warmtefonds.

Wij vinden het te ver gaan dat de AFM hiermee artikel 4:23 Wft uitbreidt en dat duurzaamheid verplicht besproken moet worden. Aangezien we het wel van belang vinden dat duurzaamheid zoveel

mogelijk met klanten wordt besproken, is het een goed idee dat er vragen worden opgenomen in de adviessoftware. We hebben samen met andere stakeholders op grond van actiepunt 10 uit het Convenant verduurzaming in de koopketen gekeken welke vragen in de adviessoftware zouden kunnen worden opgenomen om de hypotheekadviseur te ondersteunen om verduurzaming onderdeel uit te laten maken van de adviesgesprekken. Maar het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat verduurzaming wettelijk verplicht moet worden opgenomen in het klantprofiel.

Daarnaast vindt de OvFD dat de AFM zelf ook aandacht zou kunnen geven aan de wijze waarop aanbieders omgaan met duurzaamheid. Sommige aanbieders rekenen een paar tientjes om het verzekerd bedrag met 9.000 euro te verhogen zonder dat de klant hierover geadviseerd wordt. Een adviseur kan voor een paar tientjes geen advies geven over duurzaamheid. Op dit gebied is gewoon geen gelijk speelveld.

Aandachtspunt AFM 08: De adviseur moet zelfstandig tot een advies komen

Adviseurs redeneren soms naar het doel of de wensen van de klant, zonder dat de adviseur zelfstandig tot een oordeel en advies komt. Als klanten bijvoorbeeld geen voorzieningen willen treffen bij overlijden om een mogelijk tekort op te vangen, dan kiezen adviseurs er te vaak voor om de wens van de klant over te nemen en aan te geven dat de klant bekend is met het risico. Als adviseurs een tekort inzichtelijk maken, maar klanten aangeven geen voorzieningen te willen treffen om dat tekort op te vangen, dan ziet de AFM dat adviseurs onvoldoende expliciet adviseren over de passende voorziening. De AFM vindt dat de adviseur in dergelijke gevallen moet aangeven dat het zonder voorziening niet passend is en expliciet moeten adviseren om een voorziening te treffen.

Wij denken dat het in de praktijk al zo werkt via de adviessoftware. Maar misschien moeten adviseurs in voorkomende gevallen nog explicieter adviseren dat het advies niet passend is als er geen voorziening wordt getroffen.

Aandachtspunt AFM 09: De adviseur is verantwoordelijk voor een persoonlijk, correct, bondig en begrijpelijk adviesrapport.

De adviesrapporten die adviseurs opstellen – meestal m.b.v. de verschillende adviessoftwarepakketten – maken gebruik van een standaardopbouw en standaardteksten. Niet alle adviseurs vullen deze standaardteksten aan met voor de klant relevante en specifieke informatie.

Adviseurs en softwarepartijen kunnen de gestandaardiseerde teksten doornemen en verbeteren op de huidige inzichten.

10.2 AFM BIEDT HANDVATTEN VERKORT ADVIES

De AFM heeft in augustus 2024 handvatten geformuleerd voor hypotheekadvies op maat voor bepaalde energiebesparende maatregelen van de woning (verkort advies bij verduurzaming). De OvFD is hier nauw bij betrokken geweest.

In 2021 is besloten om het voor consumenten gemakkelijker te maken om zonder advies een aanvullend hypothecair krediet van ten hoogste €25.000 af te sluiten dat uitsluitend wordt aangewend voor de financiering van aangewezen energiebesparende voorzieningen in of aan de woning. Hiervoor is sinds 2021, onder voorwaarden, de kennis- en ervaringstoets niet langer van toepassing. Het kenmerk van de aangewezen energiebesparende voorzieningen is dat de kosten van deze leningen veelal binnen vijftien jaar terug zijn verdiend.

In de nota van toelichting bij het wijzigingsbesluit in verband met het schrappen van de kennis- en ervaringstoets bij het treffen van energiebesparende voorzieningen, zonder dat de klant wordt

geadviseerd, is naar aanleiding van verschillende consultatiereacties door de minister van Financiën toegezegd om te onderzoeken of ook een advies kan worden ingevoerd, waarbij minder informatie wordt opgevraagd bij de klant (dienstverlening op maat) voor het bepalen van het maximale krediet voor verduurzaming. Door KPMG is hier in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties onderzoek naar gedaan (link naar eindrapport van KPMG: Eindrapport onderzoek - 'Verkort hypotheekadvies voor verduurzaming' | Rapport | Rijksoverheid.nl.

Het onderzoek geeft inzicht in de mogelijkheden om tijd te besparen bij het hypotheekadvies voor verduurzaming om op deze manier consumenten die hun woning willen verduurzamen een verantwoord en betaalbaar advies te kunnen geven.

Onderzoek KPMG

In het onderzoek van KPMG is dienstverlening op maat ook in de praktijk getest. Uitgangspunt daarbij is geweest dat de adviseur een nieuw hypotheekadvies aan de consument geeft waarbij gebruik kan worden gemaakt van eerder verstrekte informatie door de klant. De beperktere processtappen kunnen zorgen voor een tijdsreductie voor de adviseur en kan leiden tot kostenbesparing.

Reactie van de AFM op het rapport van KPMG

De AFM onderschrijft dat dienstverlening op maat in het belang van de klant kan zijn en dat hiermee aan de zorgplicht als bedoeld in de Wft kan worden voldaan.

Dienstverlening op maat

Indien adviseurs gebruik willen maken van dienstverlening op maat bij het advies over de hypothecaire financiering van energiebesparende voorzieningen, dienen zij eerst vast te stellen of de klant behoefte heeft aan een dergelijk advies op maat en of het advies op maat in het belang is van de klant.
Wanneer dienstverlening op maat geschikt is voor de klant, moet de adviseur in ieder geval vaststellen dat de hypothecaire lening voor de energiebesparende maatregelen en daaraan gerelateerde werkzaamheden binnen het maximale krediet valt in verhouding tot de waarde van de woning (LTV) en daarnaast dat de financieringslast niet hoger is dan de toegestane financieringslast zoals bedoeld in de Tijdelijke regeling hypothecair krediet. Daarnaast stelt de adviseur ook de huidige financiële positie van de klant vast en bepaalt hij of de verhoging van de hypotheek voor de klant nu en in de toekomst (rekening houdend met, indien relevant, het pensioeninkomen) verantwoord en daarmee betaalbaar is.

Dienstverlening op maat kan volgens de AFM daarmee zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit van het advies leiden tot een kostenbesparing.

10.3 ACTIEVE SCHADEPROVISIETRANSPARANTIE

Zie paragraaf 2.5.

10.4 TRENDZICHT 2024

Op 7 november 2023 heeft de AFM Trendzicht 2024 gepubliceerd, hierin schetst zij de belangrijkste trends en risico's binnen de financiële dienstverlening. De nadruk ligt sterk op het beschermen van consumenten in een snel veranderende, digitale en steeds internationaler wordende financiële sector. De AFM ziet dat veel consumenten moeite hebben met financiële keuzes, en dat verkeerde beslissingen — bijvoorbeeld bij hypotheken, sparen of verzekeren — grote impact kunnen hebben op hun financieel welzijn. Daarom pleit de toezichthouder voor duidelijke informatievoorziening, zorgvuldige keuzebegeleiding en een klantgerichte dienstverlening.

Digitalisering is een andere pijler in het rapport. Hoewel technologische innovatie kansen biedt — zoals snellere processen en beter passende producten door gebruik van brondata — waarschuwt de AFM nadrukkelijk voor de risico's. Onbeheersbare algoritmes, het gebruik van onbetrouwbare data of het uitsluiten van kwetsbare groepen vormen reële bedreigingen. Ook de opkomst van embedded finance en platformisering leidt tot complexere distributie van producten, waardoor de kans op misleiding of overkreditering toeneemt. De AFM pleit daarom voor goed IT-risicobeheer en transparantie in digitale processen.

De AFM maakt zich daarnaast zorgen over de groeiende financiële kwetsbaarheid van bepaalde bevolkingsgroepen. Digitalisering mag niet leiden tot uitsluiting. Instellingen moeten hun producten ook toegankelijk maken voor mensen met beperkte digitale vaardigheden of taalbeheersing.

Ook op het gebied van duurzaamheid legt de AFM de lat hoog. De roep om duurzame financiële producten neemt toe, maar de toezichthouder signaleert dat de invulling van duurzaamheid in producten vaak sterk uiteenloopt. Dit leidt tot verwarring en het risico op greenwashing. Financiële instellingen moeten daarom helder en eerlijk zijn over de werkelijke impact van duurzame beleggingen en hoe deze aansluiten bij de wensen van hun klanten.

Samenvattend pleit de AFM voor een beheerste, integere en toekomstbestendige financiële dienstverlening, waarbij de belangen van de consument centraal blijven staan — ook in een tijdperk van digitalisering, nieuwe regelgeving, verduurzaming en toenemende internationale dynamiek.

10.5 RAPPORT KLIMAATRISICO'S HUIZENMARKT

Tegelijk met Trendzicht 2024 heeft de AFM een rapport gepubliceerd over de klimaatrisico's op de woningmarkt. Hierin benadrukt de AFM de belangrijke rol die financiële adviseurs spelen bij het informeren en adviseren van consumenten over klimaatgerelateerde risico's, namelijk:

Proactieve communicatie over klimaatrisico's

De AFM roept adviseurs op om klanten actief te informeren over de financiële gevolgen van klimaatverandering, zoals funderingsschade door bodemdaling of overstromingsrisico's. Veel woningeigenaren zijn zich niet bewust van deze risico's of gaan ervan uit dat schade wordt vergoed door verzekeraars of de overheid, terwijl dit vaak niet het geval is.

Advies over verduurzamingsmogelijkheden

Adviseurs kunnen klanten begeleiden bij het verkennen van financiële mogelijkheden voor het verduurzamen van hun woning, zoals het benutten van subsidies of het verkrijgen van een lagere hypotheekrente bij extra aflossing. Dit draagt bij aan het verminderen van klimaatrisico's en kan financiële voordelen opleveren voor de klant.

Integratie van klimaatrisico's in financiële planning

Bij het opstellen van financiële planningen dienen adviseurs rekening te houden met potentiële klimaatrisico's, zoals de impact van extreem weer op de woningwaarde. Dit is essentieel om overkreditering te voorkomen en om klanten een realistisch beeld te geven van hun financiële situatie op de lange termijn.

Bewustwording creëren bij klanten

Adviseurs spelen een sleutelrol in het vergroten van het bewustzijn onder consumenten over klimaatgerelateerde risico's. Door klanten te informeren over de mogelijke gevolgen van klimaatverandering voor hun woning en financiën, kunnen zij beter geïnformeerde beslissingen nemen.

De AFM benadrukt dat het essentieel is dat financiële dienstverleners deze verantwoordelijkheden serieus nemen om consumenten te beschermen tegen de toenemende financiële risico's als gevolg van klimaatverandering. De OvFD vindt dat adviseurs dan wel een handelingsperspectief moeten hebben voor klant en hypotheekadviseur. Adviseurs moeten geen duizenddingendoekje worden voor alle klimaatrisico's.

10.6 TRENDZICHT 2025

Op 14 november 2024 heeft de AFM Trendzicht 2025 gepubliceerd, waarin de AFM ingaat op de belangrijkste trends en bijbehorende risico's in de financiële sector. Hierin wordt voor financiële dienstverleners de nadruk gelegd op vier belangrijke thema's: digitalisering, overkreditering, integriteit en klimaatrisico's.

Klimaatrisico's en woningwaarde

De AFM waarschuwt dat klimaatrisico's op termijn kunnen leiden tot waardedalingen van woningen. Dit heeft directe gevolgen voor:

- Hypothecaire overkreditering: Als de waarde van een woning daalt, kan de hypotheekschuld hoger zijn dan de marktwaarde, wat financiële problemen oplevert voor consumenten én kredietrisico's voor banken.
- Verzekerbaarheid: Duurzame woningen zijn aantrekkelijker en makkelijker te verzekeren, terwijl slecht geïsoleerde of risicovol gelegen woningen minder aantrekkelijk worden voor verzekeraars of zelfs uitgesloten kunnen worden.

Energieprestaties en leencapaciteit

Met ingang van 2024 is de maximale hypotheek mede afhankelijk van het energielabel van de woning. De AFM signaleert een groeiende kloof tussen huishoudens die wél kunnen investeren in verduurzaming en daarmee profiteren van lagere energielasten én hogere woningwaarde, en huishoudens die dat niet kunnen. Dit vergroot de financiële ongelijkheid:

- Woningen met energielabel E, F of G zijn minder waard en kennen lagere leencapaciteit.
- Energiezuinige woningen leveren hogere hypotheken op en stijgen sneller in waarde.

Verduurzamingsinvesteringen

Hoewel er extra hypotheekruimte bestaat voor verduurzaming, wordt deze volgens de AFM nauwelijks benut. De meeste eigenaren financieren verduurzaming met spaargeld, wat huishoudens zonder buffers in een achterstandspositie plaatst.

Conclusie van de AFM

De AFM legt hiermee nadruk op het belang van:

- Realistische en eerlijke communicatie over duurzaamheid en woningfinanciering.
- Voorkomen van overkreditering in de woningmarkt, mede door klimaatgerelateerde waardeveranderingen.
- Toegankelijke financiering van verduurzaming, om sociale ongelijkheid en financiële kwetsbaarheid niet te vergroten.

Kortom, klimaatrisico's worden door de AFM nadrukkelijk verbonden aan financiële stabiliteit, hypotheken en de toegankelijkheid van de woningmarkt. De OvFD is over al deze zaken in overleg met de AFM zoals uit de verschillende hoofdstukken in dit jaarverslag ook naar voren komt.

10.7 RAPPORT "SECTOR IN BEELD FINANCIEEL DIENSTVERLENERS 2024"

Op 24 oktober 2024 heeft de AFM haar rapport "Sector in beeld Financieel dienstverleners 2024" gepubliceerd. Dit rapport biedt inzicht in de ontwikkelingen binnen de sector van financieel dienstverleners, met specifieke aandacht voor adviseurs en bemiddelaars. De gegevens zijn voornamelijk afkomstig uit de Marktmonitor Adviseurs en Bemiddelaars (MMAB) en kantoorbezoeken door de AFM.

Voor adviseurs en bemiddelaars ligt de nadruk vooral op groei door overnames, het belang van een goed functionerende compliancefunctie, en het waarborgen van een integere en beheerste bedrijfsvoering.

De AFM constateert dat veel adviseurs en bemiddelaars hun portefeuille uitbreiden door overnames. Dat biedt kansen, maar de toezichthouder benadrukt dat een zorgvuldige integratie essentieel is. Een overgenomen partij moet goed passen binnen de bestaande organisatie en moet aansluiten bij de visie op de doelgroep en de dienstverlening.

Daarnaast merkt de AFM op dat de compliancefunctie en het beleid ter voorkoming van witwassen en terrorismefinanciering (Wwft) bij sommige kantoren tekortschiet. Een robuust compliancebeleid is cruciaal om risico's te beheersen en te voldoen aan de wettelijke verplichtingen. De AFM zal Wwft-compliance nader analyseren en monitoren.

Ook blijkt uit onderzoek bij 31 vergunninghouders dat slechts vier volledig voldoen aan de wettelijke eisen voor een integere en beheerste bedrijfsvoering. Veel voorkomende tekortkomingen zijn het ontbreken van een aansluiting bij het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (Kifid), onvoldoende dekking van de beroepsaansprakelijkheidsverzekering (BAV), een gebrek aan vakbekwaamheid van medewerkers, en een onvolledig incidentenbeleid. Soms komt ook een ongepaste beloningsstructuur voor, zoals een volledig variabele beloning voor freelancers, wat niet is toegestaan.

De AFM benadrukt dat een toekomstbestendige financieel dienstverlener professioneel en zorgvuldig te werk moet gaan. Dit betekent niet alleen voldoen aan de huidige wet- en regelgeving, maar ook anticiperen op toekomstige ontwikkelingen en risico's, met het klantbelang altijd centraal.
Het rapport benadrukt het belang van een robuuste, professionele en beheerste bedrijfsvoering voor adviseurs en bemiddelaars. Alleen zo kunnen zij het vertrouwen van de klant en toezichthouder behouden en bijdragen aan een gezonde financiële sector.

10.8 UITBESTEDING

In 2024 heeft de Autoriteit Financiële Markten (AFM) een rapport uitgebracht waarin de uitbestedingspraktijken van financiële dienstverleners uitgebreid zijn onderzocht, met speciale aandacht voor de assetmanagementsector. Hoewel het onderzoek zich primair richtte op beleggingsondernemingen en beheerders van beleggingsinstellingen, zijn de bevindingen en aanbevelingen ook toepasbaar op andere financiële dienstverleners.

De AFM constateert dat ondernemingen vaak geen duidelijk en schriftelijk beleid hebben om te bepalen wat precies als uitbesteding wordt beschouwd en welke uitbestedingen als materieel worden gekwalificeerd. Bij de inrichting van uitbestedingsrelaties blijkt bovendien dat ondernemingen niet altijd voldoende maatregelen treffen om de risico's en verantwoordelijkheden goed vast te leggen.

De monitoring van uitbestedingen wordt vaak inconsistent uitgevoerd. Daardoor ontbreekt een uniforme en goed uitlegbare aanpak, wat kan leiden tot een gebrekkige beheersing van risico's. Daarnaast is er bij uitbestedingen binnen de groep zelf vaak sprake van informele afspraken, zonder formele vastlegging van verantwoordelijkheden of heldere afspraken over de monitoring.

Een ander belangrijk punt dat de AFM naar voren brengt, is dat ondernemingen zich vaak niet volledig bewust zijn van de ICT-componenten binnen hun uitbestedingen en de bijbehorende risico's. Dit kan de weerbaarheid tegen incidenten en cyberdreigingen aanzienlijk verzwakken.

Om deze knelpunten aan te pakken, geeft de AFM twintig aanbevelingen, die uiteenlopen van het opstellen van een helder beleid en het bijhouden van een volledig overzicht van alle uitbestedingen tot het opzetten van procedures voor incidentenbeheer en een gestructureerde aanpak voor monitoring en evaluatie. Ook adviseert de AFM om bij ICT-uitbestedingen extra aandacht te besteden aan risico's, zeker met het oog op de inwerkingtreding van de Digital Operational Resilience Act (DORA) in 2025.

De AFM benadrukt dat deze aanbevelingen niet alleen zijn bedoeld voor de assetmanagementsector, maar ook als leidraad kunnen dienen voor andere financiële dienstverleners om hun uitbestedingsprocessen structureel te verbeteren en risico's beter te beheersen.

De OvFD maakt zich zorgen om het feit dat aanbieders steeds meer activiteiten uitbesteden aan adviseurs/bemiddelaars terwijl daar geen vergoeding tegenover staat. Wij zijn daarom van mening dat voor dergelijke activiteiten een ontheffing op het provisieverbod moet komen.

10.9 PENSIOENINKOMEN EN HYPOTHECAIRE KREDIETTOETS

De AFM heeft in 2022 een rondetafelbijeenkomst georganiseerd over het pensioeninkomen en de hypothecaire kredietoets. Aanleiding hiervoor was de toepassing van paragraaf 104 van de Richtsnoeren inzake de initiëring en monitoring van leningen, die de Europese Bankautoriteit (EBA) heeft opgesteld. Deze richtsnoeren gelden sinds 30 juni 2021 en past de AFM toe in haar toezicht. De AFM constateert dat in de praktijk van hypothecaire kredietverstrekking in Nederland momenteel alleen rekening wordt gehouden met het pensioeninkomen binnen tien jaar voor AOW-gerechtigde leeftijd en niet daarbuiten. Daarmee is het onzeker of de Nederlandse kredietverstrekkingpraktijk voldoende aansluit op paragraaf 104 van de richtsnoeren. De AFM heeft daarom het plan opgevat om het pensioeninkomen eerder te laten meewegen in de toetsing of een hypotheekverstrekking verantwoord is of niet.

De OvFD is hier geen voorstander van. Pensioeninkomen is verwacht toekomstig inkomen. Dat mag je niet inzetten als (een soort) toetsinkomen voor een hypotheek. Het is gebaseerd op aannames die weer gebaseerd zijn op een aanname: We nemen aan dat iemand die nu een hypotheek aanvraagt, tot zijn 67e en drie maanden werkzaam blijft tegen het huidige salaris. Vandaag de dag al een utopie op zich. Denk aan tweeverdieners, mensen die parttime gaan werken of bijvoorbeeld mensen die zzp'er worden. Dat zijn allang geen incidenten meer. De samenleving flexibiliseert en individualiseert in een toenemend tempo. Maar als we daar desondanks van uitgaan, dan berekenen we het op te bouwen pensioenkapitaal middels een fictief te behalen rendement. Om vervolgens ook nog eens het jaarlijkse pensioeninkomen te voorspellen door het opgebouwde pensioenkapitaal tegen een veronderstelde of geschatte marktrente "om te katten" naar een jaarlijks pensioenweer inkomen. Hadden we dat de afgelopen 20 jaren gedaan dan 'gokten' we op een marktrente van zo'n 4%, terwijl die marktrente inmiddels al een tijdje rond de 0% schommelt! Overkreditering op basis van de glazen bol?

Het feit dat er bij een nieuwe hypotheek binnen 10 jaar voor AOW-datum rekening wordt gehouden met het (verwachte) pensioeninkomen zorgt nu al voor praktische uitvoeringsproblemen. Inmiddels zijn er verschillende uitzonderingen (maatwerkoplossingen) gemaakt om een hypotheek alsnog mogelijk te maken. Het wordt onmogelijk om op een nog langere termijn rekening te houden met het pensioeninkomen. Als de termijn van 10 jaar wordt gewijzigd naar 15 of 20 jaar dan worden de uitvoeringsproblemen alleen nog maar veel groter.

Via de werkgroep hypothecair krediet van de OvFD is een kritische notitie opgesteld over de uitvoeringsproblemen met betrekking tot het toetsen op verwacht pensioeninkomen en naar de AFM en het ministerie van Financiën gestuurd. Inmiddels is duidelijk dat het beleid met betrekking tot het pensioeninkomen ongewijzigd blijft. In de op 28 juni 2024 gepubliceerde Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2025 is uiteindelijk verduidelijkt dat een aanbieder van hypothecair krediet bij het vaststellen van het toetsinkomen moet uitgaan van de vastgestelde pensioenleeftijd (op dit moment 67 jaar en drie maanden) voor consumenten die binnen tien jaar na het aangaan van een hypothecair krediet deze pensioenleeftijd bereiken.
Wij gaan ervan uit dat met name onze lobby op dit punt tot dit resultaat heeft geleid.

OvFD:

- Ontwikkelingen AFM met betrekking tot leidraden, onderzoeken, richtlijnen, boetes en rapporten in de gaten houden
- Reageren op (schriftelijke) consultaties, vragen en concepten
- Notities opgesteld
- Regulier overleg met de AFM en diverse overleggen over specifieke aandachtspunten

11. EUROPESE ONTWIKKELINGEN

De wet- en regelgeving met betrekking tot de financiële markten verschuift steeds meer van regelgeving op nationaal niveau naar de implementatie van Europese richtlijnen en aanpassing van nationale regelgeving aan Europese verordeningen. De Europese regels voorzien daarbij ook steeds meer in maximumharmonisatie, waarbij lidstaten geen hogere eisen mogen stellen, waardoor er steeds minder ruimte is om eigen wensen in nationale regelgeving op te nemen. Knelpunten kunnen ontstaan doordat de Europese regels grotendeels sectorspecifiek worden opgesteld, terwijl de Wet Financieel Toezicht cross sectoraal is ingericht. Dit brengt het risico met zich dat ten aanzien van bepaalde onderwerpen grote verschillen gaan ontstaan tussen met als gevolg een ongelijk speelveld.

De OvFD reageert actief op vragen over studies van de Europese Commissie (verder: EC), houdt de acties van de EC voortdurend in de gaten en heeft hierover ook contact met het Ministerie. Belangrijk hierbij is dat nieuwe richtlijnen niet gaan leiden tot allerlei amendementen op de bestaande wetgeving. De Wft moet de kans krijgen om zijn waarde te bewijzen en de administratieve lasten van het intermediair moeten niet verder stijgen of complexer worden door strijdige regelgeving. Zeker niet als je nagaat dat Nederland een van de landen in Europa is, die voorloopt op het gebied van wetgeving, consumentenbescherming, concurrentie en toegankelijkheid!

Een geïntegreerde markt kan ongetwijfeld voordelen opleveren voor zowel consumenten als andere belanghebbenden, echter dat mag niet leiden tot een verhoging van de administratieve lasten of kosten die zodanig zijn dat de baten daar nauwelijks tegenop wegen. Kortom: nieuwe regelgeving moet wel leiden tot betere regelgeving!

11.1 FINANCIAL DATA ACCESS REGULATION (FIDA)

De Europese Commissie heeft op 28 juni 2023 de Financial Data Access Regulation (FIDA) verordening gepubliceerd, die de toegang tot en het delen van financiële klantgegevens reguleert. Het doel is om een open finance-ecosysteem te creëren waarin consumenten en bedrijven meer controle hebben over hun financiële data. FIDA bouwt voort op de principes van open banking uit PSD2 en breidt deze uit naar andere financiële sectoren, zoals hypotheken, beleggingen en verzekeringen.

Concreet verplicht FIDA financiële instellingen om, met toestemming van de klant, bepaalde financiële gegevens beschikbaar te stellen aan andere partijen. Denk daarbij aan hypotheekgegevens, beleggingsinformatie en pensioenrechten. Klanten bepalen zelf wie toegang krijgt en voor welk doel, terwijl gestandaardiseerde technische interfaces veilige en efficiënte gegevensoverdracht mogelijk moeten maken.

Voor hypotheekadviseurs betekent dit dat zij te maken krijgen met meer concurrentie: nieuwe spelers zoals fintechs kunnen op basis van de gedeelde data innovatieve en gepersonaliseerde hypotheekproducten ontwikkelen. Adviseurs moeten daarom hun dienstverlening vernieuwen om relevant te blijven.

Voor geldverstrekkers brengt FIDA een verplichting tot gegevensdeling met zich mee. Ook zij zullen strategisch moeten inspelen op de veranderingen om hun concurrentiepositie te behouden, bijvoorbeeld door klantgerichte en op data gebaseerde producten en diensten aan te bieden.

De verordening wordt naar verwachting in 2025 aangenomen en gefaseerd geïmplementeerd richting 2027. Het is verstandig dat hypotheekadviseurs en geldverstrekkers zich hierop voorbereiden door hun processen en systemen op orde te brengen en waar nodig te investeren in technologie en innovatie. Zo kunnen ze optimaal inspelen op de behoeften van de moderne consument.

11.2 VERORDENING DIGITALE OPERATIONELE WEERBAARHEID (DORA)

Sinds januari 2023 is de Digital Operational Resilience Act (DORA) van kracht en op 17 januari 2025 moeten alle financiële ondernemingen die onder DORA vallen, voldoen aan de vereisten in de verordening en de nadere regelgeving. DORA heeft als doel dat financiële ondernemingen ICT-risico's beter beheersen en daarmee weerbaarder worden tegen cyberdreigingen en ICT-verstoringen. Goed ICT-risicobeheer stelt ondernemingen in staat om risico's tijdig en effectief te detecteren en te beheersen.

Voor financieel dienstverleners geldt dat zij onder DORA vallen als zij meer dan 250 fte in dienst hebben en een omzet van meer dan 50 miljoen euro en/of een balanstotaal groter dan 43 miljoen hebben. Kleinere ondernemingen vallen, anders dan aanvankelijk gedacht, dus toch niet onder het toepassingsbereik van DORA.

De AFM meent in het rapport Marktindrukken 2022 dat DORA, alhoewel DORA alleen van toepassing is op de grotere financiële dienstverleners met meer dan 250 fte's, ook als raamwerk kan dienen voor de (proportionele) inrichting van de ICT-beheersing van kleinere ondernemingen. DORA kan onder toepassing van proportionaliteit een mogelijke invulling bieden van de integere en beheerste bedrijfsvoering op IC-aspecten. Een van de voordelen van het gebruik van DORA voor ondernemingen die niet onder DORA vallen, is dat ondernemingen zelf 'het wiel niet hoeven uit te vinden' qua beleid en richtlijnen. De AFM geeft in Marktindrukken 2022 een aantal voorbeelden van maatregelen uit DORA die volgens haar kunnen worden gezien als good practice voor ondernemingen die niet onder het toepassingsbereik van DORA vallen. Wij gaan ervan uit dat de AFM dit met de beste bedoelingen zegt, maar willen wel voorkomen dat de eisen uit DORA op deze wijze via de toezichthouder alsnog van toepassing worden verklaard op kleinere ondernemingen. De OvFD monitort de ontwikkelingen en de impact daarvan op haar leden.

11.3 EVALUATIE RICHTLIJN HYPOTHECAIR KREDIET

11.3.1 Terugblik

De Europese Raad heeft op 28 januari 2014 de Europese Richtlijn inzake Woningkredietovereenkomsten (MCD) aangenomen oftewel de Richtlijn Hypothecair Krediet (RHK). Deze Richtlijn werd op 4 februari

2014 gepubliceerd. Het doel van deze richtlijn was het tot stand brengen van een goed functionerende (Europese) interne markt voor hypotheken. De fundamentele verschillen in de nationale wetgeving van de lidstaten ter zake van de verstrekking van hypotheken en de regulering van en het toezicht op kredietverstrekkers vormden een hinderpaal voor de ontwikkeling van grensoverschrijdende activiteiten op de kredietmarkt. Daarbij streefde de richtlijn naar een hoog en gelijkwaardig niveau van consumentenbescherming. De aanpassing van de nationale wetgeving moet de onderlinge concurrentie op de markt vergroten en consumenten in staat stellen kredietaanbiedingen van aanbieders uit verschillende lidstaten met elkaar te vergelijken. De Richtlijn moest uiterlijk op 21 maart 2016 geïmplementeerd zijn door de lidstaten. De OvFD heeft kritisch gereageerd op de consultatie in 2015 en heeft tijdens het wetgevingstraject in 2015 en 2016 bij voortduring aangegeven waar (praktische) problemen zouden ontstaan:

1. Het ESIS zal in Nederland niet tot een grotere vergelijkbaarheid van kredietproducten leiden;
2. De doorlooptijd van het hypotheektraject wordt langer in plaats van korter;
3. De berekening van het Jaarlijks Kosten Percentage (JKP) leidt tot verwarring bij consumenten;

Op 2 maart 2016 heeft het Wetgevingsoverleg inzake de implementatie van de RHK plaatsgevonden. Kamerleden hebben de minister tijdens dit overleg kritische vragen gesteld en vrijwel alle fracties hebben daarbij gebruik gemaakt van de input die de OvFD heeft aangeleverd. Op 8 maart 2016 is de Implementatiewet MCD vervolgens in de Tweede Kamer aangenomen. Na drie jaar zou de RHK en alle nieuwe bepalingen worden geëvalueerd.

11.3.2 Evaluatie richtlijn hypothecair krediet

De EC is in november 2021 een consultatie gestart inzake de evaluatie van de RHK. In de RHK is bepaald dat de EC een herziening van de RHK zal uitvoeren om de doeltreffendheid en geschiktheid van de bepalingen ten aanzien van de consument en de eengemaakte markt na te gaan.

De OvFD heeft op 24 februari 2022 gereageerd op de openbare raadpleging over de herziening van de RHK. Het uitgangspunt van meer consumentenbescherming en het bevorderen van de financiële stabiliteit is in principe goed, maar deze zaken waren in Nederland al heel goed geregeld qua informatieverplichtingen, kredietwaardigheidsbeoordeling en bedenktijd. De Nederlandse markt is concurrerend en efficiënt. De RHK heeft er echter toe geleid dat de hypotheekaanvraag langer duurt als gevolg van het bindend aanbod.

De algemene voordelen (zoals een betere consumentenbescherming, gelijk speelveld) van de invoering van de RHK van de EU wegen volgens de OvFD niet op tegen de algemene kosten van de invoering ervan, omdat het doel van een single market voor hypotheken niet bereikt is door de verschillende nationale wetten en consumer home bias. De RHK blijft ook niet echt relevant (d.w.z. de richtlijn speelt in op actuele behoeften en problemen in de samenleving en op de markt voor hypothecair krediet) zolang de onderliggende nationale wetten niet eenduidig zijn.

De OvFD is van mening dat de RHK kan worden vereenvoudigd om de nalevingskosten te verminderen zonder dat de doeltreffendheid ervan wordt ondermijnd. Het JKP is verwarrend en onduidelijk. Consumenten begrijpen het niet en gaan dus ook niet op basis van dat bedrag vergelijken. In Nederland is de hypotheekrente bijvoorbeeld fiscaal aftrekbaar, maar met dat fiscale voordeel wordt in het JKP onterecht geen rekening gehouden. Consumenten ontvangen de precontractuele informatie zoals het ESIS en JKP, maar deze informatie is voor consumenten niet passend. Het ESIS en JKP zijn niet duidelijk, te complex, te juridisch en worden door consumenten niet begrepen. In Nederland klopt het JKP ook niet omdat het deels moet worden berekend op aannames, waardoor consumenten hypotheken ook niet onderling kunnen vergelijken. Op basis van het ESIS/JKP kunnen consumenten geen geïnformeerd besluit nemen. Daarnaast is er sprake van een informatie-overload.

Kortom, de vergelijking van de precontractuele informatie moet voor door de consument vergemakkelijkt worden:

- Het ESIS moet eenvoudiger in begrijpelijke taal worden opgesteld. In het ESIS staat teveel (cijfermatige) informatie, die vaak niet erg concreet is.
- Het JKP wordt door consumenten in Nederland niet begrepen en werkt eerder verwarrend. In het JKP zouden daarom eigenlijk alleen de hoofdsom, de rentevast periode, het rentepercentage, de looptijd en de aflosvorm moeten staan. Dat zijn de belangrijkste gegevens.
- De consument zou minder informatie moeten krijgen. Informatieplichten leiden er vaak toe dat er te veel informatie verstrekt wordt aan consumenten, zonder dat er duidelijk gemaakt wordt welke informatie het belangrijkst is, Als er te veel informatie wordt gegeven dan neemt de kwaliteit van beslissingen af omdat mensen niet in staat zijn die grote hoeveelheid informatie te verwerken. Consumenten lezen de informatie niet of begrijpen hem niet, wat het vergelijken van producten bemoeilijkt.

Resultaat van de evaluatie

Er is vastgesteld dat de richtlijn niet in alle lidstaten op dezelfde manier is geïmplementeerd, wat kan leiden tot verschillen in de bescherming van consumenten. De evaluatie toont ook aan dat de richtlijn wel positieve effecten heeft op de bescherming van consumenten, maar ook dat er nog mogelijkheden zijn om de effectiviteit te vergroten. Er is een behoefte aan meer harmonisatie op EU-niveau om ervoor te zorgen dat de richtlijn op een uniforme manier wordt geïmplementeerd en dat consumenten in alle lidstaten een gelijkwaardige bescherming krijgen.

De Europese Commissie werkt daarom aan een herziening van de Richtlijn hypothecair krediet. Daarbij wordt nagegaan hoe:
1. de consument vereenvoudigde, tijdige en relevante informatie kan krijgen
2. de regels aan de digitale omgeving kunnen worden aangepast en
3. het voor consumenten makkelijker kan worden gemaakt om een hypothecaire lening te krijgen voor een woning in een ander EU-land.

De verwachting was dat de Europese Commissie een voorstel voor een nieuwe richtlijn zou publiceren in 2024. Dit is echter niet gebeurd en het is onduidelijk wanneer de nieuwe richtlijn wel zal worden gepubliceerd.

OvFD:

- Evaluatierapport doorgenomen
- Gereageerd op de openbare beraadslaging
- Overleg met het ministerie van Financiën
- Overleg met het Europese onderzoeksbureau
- Monitoren van de ontwikkelingen

11.4 EUROPEAN ACCESSIBILITY ACT (EAA) VAN TOEPASSING OP ONLINE FINANCIËLE DIENSTVERLENING AAN CONSUMENTEN

Vanaf 28 juni 2025 treedt de European Accessibility Act (EAA) in werking. Deze Europese Toegankelijkheidsrichtlijn bevat voorschriften om producten en diensten beter toegankelijk te maken voor mensen met een beperking. De EAA wordt van toepassing op ondernemingen in brede zin. De AFM zal toezien op de naleving van de EAA door financiële ondernemingen.

Vergroten maatschappelijke participatie van mensen met een beperking

Het doel van de European Accessibility Act (EAA) is dat mensen met bijvoorbeeld een visuele, auditieve of een andere (cognitieve) beperking zelfstandig producten en diensten kunnen afsluiten, middels bijvoorbeeld toegankelijke websites en apps. Er zijn vijf aangewezen toezichthouders op de EEA, zoals de Autoriteit Consument & Markt en de Rijksinspectie Digitale Infrastructuur. De AFM is de bevoegde autoriteit voor het toezicht op de online toegankelijkheid bankdiensten en overige financiële dienstverlening via het internet. De reikwijdte van de EAA is breed en geldt voor het merendeel van de aanbieders van financiële producten en diensten.

De AFM hecht belang aan het verbeteren van de toegang tot financiële dienstverlening, om zo de maatschappelijke participatie van mensen met een beperking te vergroten. In Nederland leven zo'n 5,5 miljoen mensen (32%) met één of meerdere beperkingen, in Europa gaat het om 101 miljoen mensen (27%).

Toegankelijkheidsprincipes: bedienbaar, waarneembaar, begrijpelijk en robuust

De EEA beschrijft vereisten - gebaseerd op vier toegankelijkheidsprincipes - voor websites, apps en andere online toepassingen. Die toegankelijkheidsprincipes zijn: bedienbaar, waarneembaar, begrijpelijk en robuust. Informatie op een website moet bijvoorbeeld een logische structuur hebben en kunnen worden voorgelezen. Ook moeten onder meer de kleuren, de lettergrootte en het contrast aanpasbaar zijn. Voor bankdiensten geldt daarnaast dat de informatie maximaal taalniveau B2 mag hebben.

Ondernemingen moeten snel aan de slag met toegankelijkheidsvoorschriften EAA

De toegankelijkheidsvoorschriften in de EAA vereisen van ondernemingen veel ICT-aanpassingen, maar ook het opzetten van reviewprocessen om de dienstverlening doorlopend toegankelijk te houden. Daarnaast biedt het commerciële kansen: toegankelijkere producten en diensten bereiken ook een groter publiek.

De AFM verwacht dat financiële ondernemingen zo snel mogelijk aan de slag gaan met het toepassen van de vereisten uit de wetgeving. Het vraagt namelijk organisatie brede aanpassingen om de dienstverlening aan consumenten goed toegankelijk te maken.

11.5 FÉCIF

De OvFD is sinds januari 2017 aangesloten bij de Europese organisatie Fécif, de Europese organisatie van financiële intermediairs/adviseurs. De directeur van de OvFD is per 1 februari 2017 benoemd tot member of the board. Fécif heeft een Europees White Book gemaakt waarin de positie van de (onafhankelijk) adviseur in Europa wordt geanalyseerd. De OvFD zorgt ervoor dat de input voor wat betreft het deel over de Nederlandse markt actueel is.

OvFD:

- Bestuursvergaderingen Fécif bijgewoond
- Europese consultaties in de gaten gehouden en waar nodig gereageerd
- Gereageerd op vragen omtrent de Nederlandse markt en wetgeving
- Parlementaire behandeling gevolgd

12. POSITIE VAN DE SERVICEORGANISATIES

Serviceorganisaties zijn onmisbaar voor zowel intermediairs als consumenten. Zij vervullen een essentiële rol binnen de (hypotheek)keten en richten zich daarbij op het verhogen van de efficiëntie. Dankzij hun groeiende dienstenpakketten kunnen intermediairs samenwerken met een bredere groep aanbieders, ook als deze niet tot de traditionele top behoren. Volgens onderzoek van DFO maken intermediairs gemiddeld gebruik van 3,2 serviceproviders, terwijl 39% liever samenwerkt met slechts één partij. De rol van serviceorganisaties ontwikkelt zich voortdurend in een markt die sterk consolideert en waarin technologische en maatschappelijke ontwikkelingen elkaar snel opvolgen.

Waar serviceorganisaties voorheen met name een loketfunctie vervulden voor toegang tot aanbieders en het overnemen van administratieve taken, ontwikkelen zij zich steeds meer tot strategische partners voor advieskantoren. Zij maken daarbij bewust keuzes over de inrichting van hun dienstverlening. Steeds vaker omvat het dienstenaanbod beheer en nazorg op producten, en spelen serviceorganisaties in op maatschappelijke thema's zoals duurzaamheid. Daarnaast investeren zij in ICT, kennis, marketing, leadgeneratie en klantbeheer. Dit stelt ook kleinere advieskantoren in staat om lokaal actief te blijven, terwijl zij gebruikmaken van de infrastructuur en expertise van een grotere organisatie.

Serviceorganisaties zijn bovendien cruciaal voor het behoud van een open en onafhankelijk distributiekanaal. Zij waarborgen een open markt, waardoor aanbieders niet zonder meer hun prijzen en rente kunnen verhogen. Een ongezonde prijsstelling trekt nieuwe aanbieders aan, die via samenwerkingsverbanden snel en tegen lage kosten een breed distributienetwerk kunnen opbouwen. Zo stimuleren serviceorganisaties de concurrentie, wat uiteindelijk leidt tot scherpere prijzen voor consumenten. De hypotheekmarkt illustreert dit: daar heeft buitenlandse concurrentie de druk op de rentemarges verhoogd, met een positief effect voor de consument. Serviceorganisaties spelen hierin een sleutelrol.

Met de introductie van de wettelijke titel voor onafhankelijk advies bij complexe producten is de rol van serviceorganisaties voor adviseurs nog belangrijker geworden. Onafhankelijke adviseurs dienen toegang te hebben tot een voldoende breed en divers productenaanbod om daadwerkelijk onafhankelijk advies te kunnen geven. Een aansluiting bij een serviceorganisatie is hiervoor de meest efficiënte en voordelige oplossing. Zelf rechtstreekse aanstellingen bij aanbieders regelen is vaak kostbaar en vereist bovendien een aanzienlijke marktomvang. Voor adviseurs die slechts incidenteel een product van een specifieke aanbieder adviseren, zijn de kosten van eigen aanstellingen nauwelijks rendabel. Serviceorganisaties bieden hiervoor een betaalbaar en efficiënt alternatief, inclusief toegang tot buitenlandse aanbieders.

Positieve impact op rendement

De invoering van directe beloning voor complexe producten en de toenemende transparantie bij schadeverzekeringen zetten de vergoedingen voor financieel advieskantoren onder druk, met negatieve gevolgen voor het rendement. De onderscheidende kracht van advieskantoren ligt doorgaans bij het advies zelf, minder bij de administratieve verwerking. Door verdere digitalisering verschuift het werk bij advieskantoren steeds meer richting adviesactiviteiten. Serviceorganisaties kunnen administratieve werkzaamheden door schaalgrootte en automatisering tegen lagere kosten uitvoeren, waardoor het voor advieskantoren financieel onaantrekkelijk wordt om deze taken zelf te blijven uitvoeren. Serviceorganisaties versterken hiermee de concurrentiepositie van advieskantoren, verbreden het dienstenaanbod en verbeteren de kwaliteit van de bedrijfsprocessen. Uit onderzoek van DFO blijkt dat 58% van de intermediairs ervaart dat hun rendement positief wordt beïnvloed door samenwerking met serviceorganisaties.

Samenvattend: serviceorganisaties ontwikkelen zich steeds meer tot gespecialiseerde partners die advieskantoren ondersteunen bij het realiseren van een gezonde bedrijfsvoering.

Een goede en strategische samenwerking tussen onafhankelijk adviseurs en serviceorganisaties is essentieel voor alle partijen in de keten, en uiteindelijk vooral voor de consument. Zonder serviceorganisaties zou het aanbod aan financiële producten verschralen, de kwaliteit afnemen en de keuzevrijheid voor consumenten verminderen. Een sterke samenwerking tussen adviseurs en serviceorganisaties draagt bij aan een dominante marktpositie voor het intermediair.

Doelstellingen OvFD:

- De waardevolle positie van serviceorganisaties onder de aandacht brengen van politiek en relevante stakeholders.
- Blijvend pleiten voor een aparte wettelijke positie voor serviceorganisaties, naast hun huidige status als bemiddelaars onder de Wft.

OvFD:

- Positie en rol van de serviceorganisatie besproken met stakeholders
- Belangrijke rol serviceorganisaties in perspublicaties en interviews benadrukt
- (Nieuwe) regelgeving beoordeeld op de gevolgen voor de positie van serviceorganisaties

13. COMMUNICATIE

13.1 ALGEMEEN

De OvFD heeft op 21 juni 2024 haar jaarlijkse Algemene Ledenvergadering (ALV) gehouden.

13.2 OvFD IN DE PERS

De OvFD verzorgt regelmatig een (opinie)bijdrage of interviews voor de (vak)bladen. De volgende opinies, artikelen en persberichten zijn in 2024 verschenen:

- 04-12-2024: WoonDebat ASN Bank en BLG Wonen inzake funderingsproblematiek
- 07-11-2024: Verkenning AFM te kort door de bocht
- 04-07-2024: AM - Speelveld aanbieders en adviseurs niet in balans
- 24-06-2024: Christian Dijkhof herbenoemd als voorzitter OvFD
- 06-06-2024: InFinance – 'Je verdient een mooie kamerplant en wat decoratieve items voor thuis'
- 29-02-2024: AM – Wij zijn Europees een buitenbeentje met ons provisieverbod: tijd voor herstel
- 09-02-2024: Videopodcast DFO – Jurjen Oosterbaan en Colinda Rosenbrand in gesprek over de Vergelijkingskaart
- 07-02-2024: AM – OvFD pareert Oosterbaan: 'Zoveel populisme, dat is een fopspeen op zich'
- 02-02-2024: InFinance – 'Ook toezichthouders hebben verantwoordelijkheden'

13.3 PROJECT- EN PRODUCTGROEPEN OvFD

In oktober 2017 heeft het bestuur besloten om relevante project- en productgroepen samen te stellen. Deze groepen kunnen bestaan uit specialisten vanuit de diverse centrale organisaties om de expertise zo groot mogelijk te maken. De volgende projectgroepen zijn geïnitieerd:

- Projectgroep Productontwikkelingseisen
- Productgroep Hypothecair Krediet
- Werkgroep Juridische Zaken

De projectgroep 'AdviesWijzer' denkt mee over de AdviesWijzer en het daarop te volgen beleid. De productgroep Hypothecair Krediet heeft het bestuur geadviseerd over knelpunten en oplossingsrichtingen voor het platform Hypotheken.

14. BESTUUR EN DIRECTIE OVFD

In 2024 wordt Christian Dijkhof voor een nieuwe periode van drie jaar benoemd als voorzitter van de OvFD. Marisa Lodewijks en Robert van den Broek voor een periode van drie jaar worden benoemd als bestuurslid van de OvFD. Marcel Bax (SPN/HomeInvest) en Tim Schoonbergen (Nedasco) worden ook voor een nieuwe periode benoemd en Sanne de Laat treedt af als bestuurslid.
Mark de Rijke is tot 2026 benoemd als bestuurslid, maar dat zal vanaf nu namens De Hypothekers Associatie zijn in plaats van Huis & Hypotheek / Hypotheekshop / Hypokeur / Welke FD

Het bestuur van de OvFD bestaat vanaf 21 juni 2024 uit de volgende leden:

1. Christian Dijkhof, voorzitter	The HypotheekCompany
2. Tim Schoonbergen, secretaris	Nedasco
3. Tim Rijvers, penningmeester	DAK Intermediairscollectief
4. Aïcha Amchich	Geldshop / Acadium Bastion / FlexGarant Assuradeuren / Financium Primae
5. Michiel van der Linde	FlexFront
6. Martin Keegstra	Romeo Financiële Diensten
7. Harrie-Jan van Nunen	Veldsink Groep (Van Bruggen Adviesgroep, VCN HypotheekService, NBG)
8. Marcel Bax	SPN/HomeInvest
9. Marisa Lodewijks	Huis & Hypotheek / Hypotheekshop / Hypokeur/ Welke Financiële Diensten
10. Mark de Rijke	De Hypothekers Associatie
11. Raj Singh	HypotheekVisie
12. Robert van den Broek	Qualiora Groep

Directie OvFD

Colinda Rosenbrand

Adresgegevens Organisatie van Financiële Dienstverleners

Vestigingsadres:	Kerkverreweide 10, 4261 LM Wijk en Aalburg
Postadres:	Postbus 4, 4260 AA Wijk en Aalburg
Telefoon:	06 – 46 27 34 38
Website:	www.OvFD.nl
E-mail:	info@ovfd.nl