Aanbieders van hypothecair krediet aan consumenten zullen vanaf 1 januari 2013 met een groot aantal nieuwe regels worden geconfronteerd.

Dit volgt uit het op 14 april 2012 ter consultatie gepubliceerde ontwerpbesluit Wijzigingsbesluit financiële markten 2013.

Aanbieders van hypothecair krediet KLAAR VOOR 2013?

Belangrijke wijzigingen aangekondigd voor aanbieders van hypothecair krediet.

Voorgestelde wijzigingen zullen dit jaar nog tot een aanpassing van de organisatie moeten leiden.

Te bereiken transparantie moet het inzicht van de consument verhogen.

Wat zijn de belangrijkste wijzigingen uit het ontwerpbesluit?

Aanbod bij aflopen rentevastperiode

Drie maanden voor het aflopen van de rentevastperiode moet de aanbieder de consument een *concreet* aanbod doen, waarin minimaal drie (indien aangeboden) verschillende rentevastperiodes met de bijbehorende rentetarieven zijn opgenomen en de consument wordt geïnformeerd over (boetevrije) oversluitmogelijkheden. De minister van Financiën heeft benadrukt dat hij – ondanks door aanbieders naar voren gebrachte bezwaren[1] – vasthoudt aan deze eis, omdat consumenten tijd nodig hebben om een zorgvuldige afweging te kunnen maken of zij hun hypotheek wel of niet oversluiten.[2]

Eensporig rentebeleid

De aanbieder moet dezelfde rente hanteren voor nieuwe en bestaande klanten (consumenten).[3] Vanzelfsprekend geldt dit alleen als de klanten dezelfde rentevastperiode, dezelfde hypotheekvorm en een vergelijkbaar risicoprofiel hebben.[4] Dit betekent dat als een nieuwe klant bij een rentevastperiode van vijf jaar een rente van vier procent aangeboden krijgt, een al bestaande klant, met een soortgelijk risicoprofiel, voor het einde van de rentevastperiode ditzelfde aanbod moet ontvangen. Kortingsacties zijn nog wel toegestaan voor specifieke groepen consumenten, zolang geen onderscheid wordt gemaakt tussen nieuwe en bestaande klanten.[5] Het blijft voor aanbieders van hypothecair

1 Zie onder meer de reactie van ABN AMRO Bank N.V. op het ontwerpbesluit.
2 Brief Minister van Financiën, 28 juni 2012 (*Kamerstukken II* 2011/12, 24 036, nr. 396), en brief Minister van Financiën, 13 september 2012 inzake aanpassingen in het Wijzigingsbesluit Financiële Markten 2013 naar aanleiding van de consultatiereacties. Deze verplichting gaat gelden voor overeenkomsten inzake hypothecair krediet met een vaste debetrentevoet die aflopen na 1 april 2013.
3 Artikel 81a Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft zoals voorgesteld in het Wijzigingsbesluit financiële markten 2013 (hierna: Bgfo).
4 Het risicoprofiel is afhankelijk van de waarde van de woning of het inkomen van de consument in verhouding tot de hoogte van het hypothecair krediet (Toelichting op het ontwerpbesluit, p. 70). Ook kan onder andere rekening worden gehouden met de regio van de woning.
5 Brief Minister van Financiën, 13 september 2012 inzake aanpassingen in het Wijzigingsbesluit Financiële Markten 2013 naar aanleiding van de consultatiereacties.

door **Marije Louisse en Jonneke van Poelgeest**
De auteurs zijn werkzaam als advocaat bij Loyens & Loeff N.V. te Amsterdam

Aanbieders van hypothecair krediet mogen niet langer provisie betalen aan bemiddelaars of adviseurs

© AntonSokolov

krediet dus mogelijk om te concurreren op prijs, maar dit gebeurt wel op een eerlijke manier, aldus de minister.[6]

Informatie over componenten variabele rente

De aanbieder die een hypothecair krediet met een variabele rente aanbiedt, moet de consument informatie verstrekken over:

- de componenten van deze rente,
- welke componenten vast of variabel zijn, en
- de risico's die aan een variabele rente zijn verbonden.

Uit de reacties op de consultatie bleek dat veel marktpartijen kritiek hadden op deze verplichting. In een reactie daarop merkt de minister op dat transparantie inderdaad zijn grenzen kent. De consument zal niet geholpen zijn met een gedetailleerde lijst van componenten. Daarom zal de minister (in een ministeriële regeling) een beperkt aantal componenten noemen die volgens hem een voldoende compleet beeld van de opbouw kunnen geven. Gedacht wordt aan componenten in verband met de beschikbaarheid van middelen voor de aanbieder, het risico op wanbetaling en vervroegde aflossing, dienstverleningskosten, winstdoelstellingen en concurrentieverhoudingen. Daarnaast is van belang dat, indien de aanbieder de variabele rente wijzigt, hij moet vermelden door welke component(en) deze wijziging wordt veroorzaakt. Als gevolg van de crisis steeg bijvoorbeeld de liquiditeitsopslag (de opslag in verband met het risico op wanbetaling) in korte tijd. De aanbieder zou na 1 januari 2013 in zo'n geval moeten toelichten dat de wijziging in de variabele rente ontstaat door een toename van het aantal gevallen van wanbetaling.

Dienstverleningsdocument

Aanbieders die rechtstreeks (dus niet via een tussenpersoon) door een klant worden benaderd, moeten een dienstverleningsdocument verstrekken. Hierin komt bijvoorbeeld informatie te staan over de kosten van het hypothecair krediet, de (wijze van) beloning van de aanbieder en de advies- en distributiekosten.[7] De aanbieder zal per product een dienstverleningsdocument moeten opstellen en publiceren op zijn website. Gelet op het feit dat adviseurs en bemiddelaars nu al verplicht zijn een dienstverleningsdocument te verstrekken, zullen consumenten die een hypothecair krediet willen aangaan, altijd een dienstverleningsdocument krijgen, namelijk van de aanbieder (als zij die rechtstreeks benaderen) of van de bemiddelaar of adviseur (in het geval zij een tussenpersoon benaderen).[8]

Publiceren rentetarieven op website

Om vergelijking mogelijk te maken tussen de door de verschillende aanbieders van hypothecair krediet aangeboden producten, moeten aanbieders op hun website de actuele, vaste debetrentevoet voor hypothecair krediet bij verschillende rentevastperiodes en, indien van toepassing, de variabele debetrentevoet publiceren.[9]

6 Brief Minister van Financiën, 28 juni 2012 (*Kamerstukken II* 2011/12, 24 036, nr. 396).

7 Zie artikel 1 Bgfo voor de definitie van distributiekosten. Het begrip 'advieskosten' is niet gedefinieerd, maar wordt besproken in de toelichting bij artikel 86g Bgfo.

8 Deze verplichting gaat gelden per 1 juli 2013. De AFM zal vanaf die datum een generator ter beschikking stellen om het dienstverleningsdocument op te stellen. De informatieverplichting opgenomen in artikel 4:25b Wft is wel van toepassing vanaf 1 januari 2013.

9 Artikel 51b Bgfo.

Waarschuwing in reclame-uitingen
Aanbieders van hypothecair krediet met een variabele rente moeten in reclame-uitingen een waarschuwing opnemen over de risico's van een krediet met een variabele rente, zodat de consument zich bewust is van het feit dat een variabele rente fluctuaties in de maandlasten tot gevolg kan hebben.[10]

Provisieverbod
Het ontwerpbesluit introduceert het provisieverbod. Dit betekent dat aanbieders van hypothecair krediet voor overeenkomsten die na 1 januari 2013 tot stand komen niet langer provisie mogen betalen aan bemiddelaars of adviseurs voor hun diensten in het kader van de totstandkoming van een hypothecair kredietovereenkomst tussen de aanbieder en een consument. Een adviseur of bemiddelaar zal zijn provisie rechtstreeks van de klant moeten ontvangen. Deze provisie mag (uiteraard) niet kennelijk onredelijk zijn.[11]

Vakbekwaamheidseisen
Aanbieders van hypothecair krediet moeten de bedrijfsvoering zo inrichten dat er wordt gezorgd voor een vakbekwame financiële dienstverlening aan consumenten. Alle werknemers en andere personen die, onder de verantwoordelijkheid van de aanbieder, consumenten adviseren over hypothecair krediet, zullen daarvoor een diploma moeten hebben (van een daartoe aangewezen exameninstituut). Daarnaast zullen zij periodiek met goed gevolg een examen moeten afleggen.[12] Dit heeft tot gevolg dat aanbieders niet meer aan de vakbekwaamheidsvereisten voor hun adviseurs kunnen voldoen door alleen de organisatie op een bepaalde manier in te richten. Wel bevat het ontwerpbesluit een overgangsregeling voor aanbieders die momenteel al aan de huidige vakbekwaamheidseisen voldoen. Daarnaast zal worden vastgelegd hoe vanaf 1 januari 2013 met bestaande diploma's zal worden omgegaan.[13] De PE periode 2011-2012 zal worden verlengd tot en met 31 december 2013.

Het blijft mogelijk om te concurreren op prijs, maar dit gebeurt wel op een eerlijke manier, aldus de minister

Andere wijzigingen
Andere wijzigingen waar aanbieders van hypothecair krediet vanaf 1 januari 2013 mee te maken krijgen, zijn de invoering van een passendheidstoets (die de aanbieder moet uitvoeren om vast te kunnen stellen of de consument over voldoende kennis en ervaring beschikt om de risico's te begrijpen als, zonder daarbij te adviseren, een hypothecair krediet wordt aangeboden), de 'bankierseed'[14], en het kostprijsmodel voor het berekenen van advies- en distributiekosten. De 'bankierseed' zal niet alleen moeten worden afgelegd door nieuwe werknemers, maar ook door de huidige werknemers van de aanbieder. Naar schatting zullen ongeveer 250.000 mensen de eed/belofte gaan afleggen.[15] Daarnaast moeten aanbieders over adequate procedures en maatregelen beschikken voor de ontwikkeling van nieuwe hypothecair kredietproducten. De AFM houdt op deze manier al in een eerder stadium toezicht op de aanbieder, namelijk al in het productontwikkelingsproces.
Uit de brief van 13 september 2012 blijkt dat de AFM ook toezicht gaat houden op de maximale loan to value ratio. Met ingang van 1 januari 2013 zal deze jaarlijks in zes gelijke stappen met een procespunt worden verlaagd van de huidige 106% naar 100% (artikel 115 Bgfo en de daarop gebaseerde ministriële regeling).

Tot slot bevat het Wijzigingsbesluit wijzigingen ten aanzien van de geschillenprocedure. Zo wordt bijvoorbeeld het vereiste ingevoerd om te verwijzen naar het Kifid bij afwijzing van een klacht.

Conclusie
De verwachting van de AFM is dat de nieuwe regels voor aanbieders van hypothecaire kredieten bijdragen aan het transparanter en klantvriendelijker worden van het rentebeleid van aanbieders voor consumenten. Door de geboden transparantie zou het inzicht van consumenten in de risico's van een stijging van maandlasten worden vergroot en de overstapdrempels worden verlaagd.[16] Indien deze verwachting van de AFM juist is, zullen consumenten de invoering van de wijzigingen per 1 januari 2013 alleen maar kunnen toejuichen. Voor de aanbieders zullen de voorgestelde wijzigingen in ieder geval dit jaar (nog) tot een aanpassing van de organisatie moeten leiden om klaar te zijn voor 2013.[17] Volgens de AFM wordt nu nog maar een kwart van de hypotheekadviezen met provisie betaald, dus op deze wijziging wordt al goed ingespeeld. Grote vraag blijft uiteindelijk of ook de wetgever klaar is voor 2013: de definitieve nieuwe regels, hoewel binnenkort verwacht, zijn op de datum van schrijven van dit artikel nog altijd niet gepubliceerd. B&E

10 Artikel 53 lid 8 Bgfo. De AFM kan nadere regels stellen met betrekking tot de wijze waarop de waarschuwing wordt gepresenteerd of geformuleerd in een reclame-uiting.
11 Artikel 86c Bgfo, zoals voorgesteld in het ontwerpbesluit. Zie hierover: M.L. Louisse en J.M. van Poelgeest (2012), Het provisieverbod en het kostprijsmodel: beter voor de consument?. *Bedrijfsjuridische berichten*, (15), 107–110.
12 Zie hierover het document van 3 augustus 2012 inzake de aanpassingen in het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft naar aanleiding van de consultatiereacties.
13 Brief Minister van Financiën, 13 september 2012 inzake aanpassingen in het Wijzigingsbesluit Financiële Markten 2013 naar aanleiding van de consultatiereacties.
14 Zie voor de tekst van deze eed het concept Ministeriële Regeling eed of belofte financiële sector.
15 Brief Minister van Financiën, 13 april 2012, (*Kamerstukken II* 2011-2012, 31 980, nr. 63). Het gaat hierbij niet alleen om het ondertekenen van de eed of de belofte, maar ook om het uitspreken hiervan.
16 Brief AFM, 15 mei 2012, SBI-MNFr-12041698 (consultatiereactie).
17 AFM Consumentenmonitor voorjaar 2012 Hypotheken, Augustus 2012. Wij verwachten dat de aanbieders ook al druk bezig zijn met de voorbereidingen voor de andere wijzigingen, nu uit de verschillende publicaties kan worden afgeleid hoe de regels eruit gaan zien.