



AFM biedt handvatten voor hypotheekadvies op maat voor bepaalde energiebesparende maatregelen woning

Aanvullend hypothecair krediet voor energiebesparende maatregelen met advies op maat is mogelijk.

De overheid stimuleert het verduurzamen van de eigen woning. De AFM onderschrijft de noodzaak hiervan. Het verduurzamen van een woning kan worden gefinancierd uit eigen middelen of door een lening. Hiervoor kan een consumptief krediet (een persoonlijke lening) worden afgesloten of een aanvullend hypothecair krediet. De overheid subsidieert overigens een aantal leningen, die voor consumenten aantrekkelijk kunnen zijn.

In 2021 is het ook makkelijker gemaakt om zonder advies een hypothecair krediet te verhogen voor bepaalde energiebesparende maatregelen tot €25.000. Niet alle consumenten zijn echter in staat om zonder advies op de bestaande hypothecaire lening een aanvullend (tweede) krediet af te sluiten. Omdat gebruik kan worden gemaakt van informatie die eerder is ingewonnen bij het afsluiten van de bestaande hypotheek, is een volledig advies niet in alle gevallen nodig en kan worden volstaan met een (goedkoper) advies op maat. Op deze dienstverlening op maat wordt hieronder ingegaan.

Inleiding

Zoals hierboven staat, is in 2021 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 woning¹. Hiervoor is sinds 2021, onder voorwaarden, de kennis- en ervaringstoets niet langer van toepassing². 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 voorzieningen³, 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](#)).

¹ Zoals genoemd in artikel 1, onderdeel b, van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet.

² Artikel 80^e Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft.

³ Besluit van 5 maart 2021 tot wijziging van het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft in verband met het schrappen van de kennis- en ervaringstoets bij treffen energiebesparende voorzieningen (Srb. 2021, 129).

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 u gebruik wilt maken van dienstverlening op maat bij het advies over de hypothecaire financiering van energiebesparende voorzieningen, dient u 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, stelt u in ieder geval vast 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 u ook de huidige financiële positie van de klant vast en bepaalt u 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.

U hoeft vervolgens niet alle zaken opnieuw uit te vragen. Afhankelijk van het specifieke geval kunt u hierbij bijvoorbeeld denken aan:

- De kennis en ervaring van de klant (het betreft een verhoging van een eerder afgesloten hypotheek);
- De doelstellingen van de klant (de klant wil verduurzamen);
- De risicobereidheid van de klant;
- De gezinssamenstelling;
- De inventarisatie van de woning (tot 90% van de waarde van de woning kan gebruik worden gemaakt van een modelmatige waardering als genoemd in het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft);
- Toekomstperspectief;
- Vermogensopbouw; en
- Risicoverzekeringen.

U mag hierbij ook gebruik maken van informatie die eerder door andere hypotheekadviseurs is ingewonnen bij het afsluiten van een eerdere hypotheek als die informatie voldoende actueel en informatief is⁴.

⁴ Dit staat los van eventuele civielrechtelijke aspecten. Hier gaat de AFM niet over.

Het is aan u als deskundig adviseur om te beoordelen of bepaalde onderwerpen toch nader uitgevraagd dienen te worden. Als bijvoorbeeld de klant bij het afsluiten van de bestaande hypotheek het overlijdensrisico volledig heeft afgedekt omdat hij eenverdiener is en zijn partner wil behoeden voor een restschuld bij overlijden, dient u na te gaan of de klant gelet op de verhoging van de hypothecaire lening deze volledige dekking wil behouden.

U beoordeelt dus of het nodig is om aanvullende informatie op te vragen, gelet op de specifieke klantsituatie. U maakt de klant duidelijk wat u niet (opnieuw) uitvraagt, wijst op de mogelijke gevolgen en verstrekt de klant de gemaakte afspraken en legt dit ook vast in het klantdossier. Verder doorloopt u de stappen voor een advies zoals gebruikelijk.

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