



12 juli 2017

Maatwerk bij hypotheek verstrekking

<https://www.lwoorg.nl/2017/07/12/maatwerk-bij-hypotheekverstrekking/>

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) heeft op 7 juli het rapport **'Maatwerk voor hypotheekverstrekking'** uitgebracht. Dit rapport is geschreven door het 'Platform maatwerk' dat door de minister was ingesteld. In dit rapport en in de aanbiedingsbrief van de minister staan enkele zaken die voor de financiering van woonboten interessant zijn.

In de brief staat de volgende passage:

'Het platform maatwerk is gestart met een onderzoek om meer inzicht te krijgen in het daadwerkelijke gebruik van maatwerk. Kredietverstrekkers en hypotheekadviseurs zijn gevraagd aan te geven in welke gevallen zij maatwerk toepassen en in welke gevallen zij knelpunten ervaren. Voor het niet of beperkt toepassen van maatwerk worden diverse redenen genoemd. Zo kunnen digitalisering en standaardisering leiden tot efficiëntere hypotheekverstrekking met lagere kosten voor de consument, maar ook het aanbieden van maatwerk bemoeilijken. Tevens is gewezen op de funding van hypotheek. Maatwerkhypotheek kunnen een hoger risicoprofiel hebben en minder eenvoudig te financieren zijn op de internationale kapitaalmarkt dan standaardproducten. Aanbieders maken een bewuste keuze over welk type hypotheek of doelgroepen zij bedienen. Dit heeft tot gevolg dat sommige kredietverstrekkers ervan afzien om bepaalde (maatwerk)hypotheek te verstrekken, zoals bijvoorbeeld het geval is bij het beperkte hypotheekaanbod voor woonboten. Daarnaast bleek het voor kredietverstrekkers en hypotheekadviseurs in een aantal gevallen niet duidelijk of maatwerk mogelijk is, of gaven zij aan belemmeringen te ervaren bij het gebruik van maatwerk.'

In het rapport vinden we de volgende opmerking over woonboten:

- Kosten van maatwerk

Vanwege het ontbreken van een gestandaardiseerd proces brengt maatwerk volgens kredietverstrekkers vrijwel altijd extra kosten met zich mee. Marktpartijen hebben aangegeven dat het hierbij gaat om administratie- en IT-kosten, opleidingskosten en personeelskosten omdat de beoordeling meer tijd kost en inzet van senior acceptanten vereist. Ook lopen kredietverstrekkers het risico dat het verkeerd interpreteren van explain mogelijkheden tot boetes of aansprakelijkstelling leidt. Daarbij geldt dat de civielrechtelijke risico's niet alleen gelden op het moment van afsluiten, maar langjarig een rol kunnen spelen. Voor een aantal kredietverstrekkers geldt dat de kosten geen belemmering zijn om maatwerk aan te bieden, voor een andere groep kredietverstrekkers zijn de kosten wel een overweging om geen maatwerk aan te bieden. Alle kredietverstrekkers geven aan dat zij de extra kosten van een explain (= uitleg waarom van bepaalde regels voor kredietverstrekking, bijvoorbeeld de leencapaciteit, is afgeweken) op dit moment niet doorberekenen aan de consument.

Het bemiddelen in een maatwerkhypotheek gaat voor hypotheekadviseurs gepaard met extra uitzoekwerk en extra uren voor de onderbouwing van het dossier, het voeren van overleg met de kredietverstrekker over het dossier en het vinden van een kredietverstrekker.

Er zijn hypotheekadviseurs die op uurbasis werken en deze extra inspanningen tot uitdrukking laten komen in het totale bedrag dat bij de consument in rekening wordt gebracht. Er zijn echter ook hypotheekadviseurs die een standaardtarief rekenen voor het adviseren en verrichten van alle werkzaamheden gericht op het tot stand brengen van een hypotheek. De extra werkzaamheden en daarmee extra kosten die gepaard gaan met het bemiddelen in maatwerkhypotheek vormen voor een deel van de hypotheekadviseurs een belangrijke reden om hiervan af te zien. Daarnaast speelt de onzekerheid over de acceptatie van de hypotheekaanvraag door de kredietverstrekker een rol. Hypotheekadviseurs geven aan dat zij alleen hypotheek indien bij kredietverstrekkers als ze met een bepaalde mate van zekerheid weten dat de hypotheek wordt geaccepteerd. Het is voor klant, hypotheekadviseur en kredietverstrekker kostbaar als uiteindelijk geen hypotheek wordt verstrekt. Voor het aanbieden van ‘bijzondere’ hypotheekproducten gelden overeenkomstige overwegingen. Tijdens de verdiepende gesprekken kwam naar voren dat de regelgeving geen probleem vormt, maar de kosten relatief hoog zijn vanwege het ontbreken van gestandaardiseerde processen en kennis met betrekking tot dergelijke producten, zoals hypotheek ten behoeve van woonboten. (...) Het wordt lastig gevonden om dergelijke producten kostendekkend aan te bieden. Specialisatie in een niche kan wel aantrekkelijk zijn mits er voor verstrekkers voldoende rendement te behalen valt.’

[brief en rapport zijn te vinden op de site van de tweede kamer](#)