

# Rel over adviestarieven van Rabo

## Tussenpersonen twijfelen of bank werkelijke kosten in rekening brengt

Pieter Lalkens  
Amsterdam

Financiële tussenpersonen hebben donderdag 'met verbazing' gereageerd op de lage tarieven die Rabobank voor hypotheekadvies in rekening gaat brengen. 'We stappen naar onze branchevereniging. Die moet stappen ondernemen', zegt Bas Millenaar, directeur van De Hypotheker, een van de grote hypotheekketens in Nederland.

Volgens Millenaar kan Rabobank met het adviestarief nooit zijn reële kosten dekken. 'Terwijl dit wel een eis is van de minister van Financiën. Hier is geen sprake van een gelijk speelveld.'

Adfiz, de belangenorganisatie van individuele tussenpersonen, heeft eveneens scherpe kritiek op de coöperatieve bank. 'De daadwerkelijke advies- en distributiekosten bij de Rabobank lijken onmogelijk gedekt te kunnen zijn met de nu gepubliceerde tarieven', schrijft Adfiz in een verklaring. De organisatie spreekt van een 'loktarief'.

Rabobank rekent vanaf 17 december voor een hypotheekadvies €1750. Bij ING is dat €2100, evenals bij ABN Amro. Rabo biedt de consument een nog lager tarief

aan (€1150) als die zelf een groot deel van de administratieve handelingen verricht.

De Rabo-tarieven liggen ook aanmerkelijk lager dan die van de grote hypotheekketens, waaronder De Hypotheker. Die zit gemiddeld op €2900. Individuele tussenpersonen zitten met hun tarieven meestal tussen €2500 en €3000.

'Bij de ketens en een groot deel van de tussenpersonen is het nu paniek', aldus een bedrijfsadviseur. Hij denkt dat er een neerwaartse prijsdaling in gang wordt gezet. 'Of dat goed is voor de kwaliteit van het advies, is de vraag.'

### Hypotheeken Minder achterstand

Ondanks de economische crisis zijn de **betalingsachterstanden** op hypotheeken die door banken zijn verpakt en verkocht aan beleggers, in september verminderd. Volgens kredietbeoordelaar Moody's is het percentage hypotheeken met een achterstand van meer dan **60 dagen** gedaald naar **0,72%** van 0,8% in september vorig jaar.

Banken moeten per 1 januari 2013 hun adviestarieven apart en rechtstreeks bij de klant in rekening brengen. Dit is een gevolg van het provisieverbod dat voor de financiële sector geldt. Zowel tussenpersonen als banken moeten hun adviestarieven voortaan rechtstreeks met de klant afrekenen. Tot nu toe waren de adviestarieven versleuteld in provisies en rentes.

Hun adviestarieven moeten de banken baseren op een voorgeschreven kostprijsmodel. In de tussenpersonenbranche wordt nu hardop getwijfeld of Rabobank hieraan heeft voldaan.

De andere grootbanken zijn terughoudender in hun reacties. 'Wij hebben ons tarief gebaseerd op het voorgeschreven kostprijsmodel', zegt een woordvoerder van ING. 'Voor andere banken kunnen we niet praten.' ING zal volgens hem zijn tarieven niet aanpassen.

ABN Amro hanteert nu een 'pilot' met een tarief van €2100. 'Begin december zullen we onze tarieven voor 2013 bekendmaken', zegt een woordvoerder.

ING en ABN Amro kunnen moeilijker lage tarieven in rekening brengen dan Rabobank. Zij zijn in tegenstelling tot de coö-

peratieve bank meer afhankelijk van tussenpersonen. ING zet 60% tot 70% van zijn hypotheeken af via tussenpersonen, bij ABN Amro ligt dat op circa 60%. Door lage adviestarieven te hanteren zouden zij sterk concurreren met de intermediairs.

De verwachting is dat door de tariefslag allerlei tussenvormen van advisering zullen ontstaan. ABN Amro wil per 1 januari volgend jaar hypotheeken aanbieden via internet met 'geholpen execution only'. Echt advies krijgt de klant dan niet, maar hij wordt ook niet helemaal aan zijn lot overgelaten. Deze dienstverlening zal volgens een woordvoerder €850 gaan kosten.

Volgens Hendrik Schakel van intermediairsbedrijf Viisi in Amsterdam is de prijszlag al enkele maanden voelbaar. Viisi brengt €1500 in rekening voor een volledig hypotheekadvies, inclusief advisering over een overlijdensrisicoverzekering. De klant moet dan wel hoogopgeleid zijn en documenten zo veel mogelijk elektronisch aanleveren.

'Wij richten ons op klanten die een academische of hbo-opleiding hebben. Dan kunnen we tegen lagere kosten werken', zegt Schakel.

