

# Een 'dodelijke cocktail' nekt tussenpersonen

## Achtergrond

► Voor zelfstandige hypotheekadviseurs dreigt rampjaar.

► 'Mede door regelgeving.'

Van onze verslaggever  
**Jonathan Witteman**

**APELDOORN** Te oordelen naar de flitsende computers, de vers gelakte bureaus en het bonte arsenaal aan kaarsen zou je denken dat het Geld Instituut van hypotheekadviseur Koen Zijlstra het walhalla voor kantoorpersoneel is. Alleen: de computerschermen van het kantoor in Apeldoorn staan op zwart en de kapstokken zijn leeg. Tot voor kort werkten hier nog elf fulltimers, nu is alleen eigenaar Zijlstra er nog.

'We hadden een mooi bedrijf, maar de afgelopen twee jaar was het alleen nog klappen incasseren.' In november ging het niet meer: Zijlstra vroeg faillissement aan. Sindsdien wacht hij op een nieuwe huurder.

Zijlstra is een van de tientallen hypotheekadviseurs die de laatste maanden failliet zijn gegaan. In

het laatste kwartaal van 2008 ging het recordaantal van 34 hypotheekkantoren over de kop en in 2009 dreigt een nog groter slagveld.

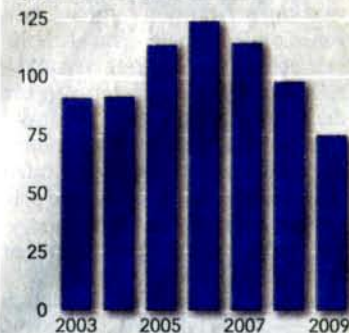
Adviesbureau IG&H Consulting voorspelde in februari dat door de crisis de komende drie jaar een vijfde van alle financiële intermediairs zal verdwijnen. Dit zou neerkomen op tussen de zeven- en negenduizend ontslagen en sluiting van 2.700 vestigingen, ofwel bijna één per tien uur.

Vooraf zelfstandige hypotheekadviseurs hebben het zwaar. Waar grote ketens als de Hypotheekshop (minus 15 procent), De Hypotheker (minus 25 procent) en Van Bruggen Adviesgroep (minus 15 procent) het omzetverlies beperkt hielden, stortte de markt als geheel in de eerste twee maanden van 2009 met 40 procent in.

Volgens Fred de Jong van brancheorganisatie Fidin hebben de zelfstandigen te lijden onder een 'dodelijke cocktail' van crisis en strengere regelgeving. De afgelopen drie jaar is een scala aan maatregelen doorgevoerd die zelfstandigen voor sterk verhoogde kosten stellen. Zo stegen de toezichtskosten

Er worden minder hypotheekleningen verkocht...

Hypotheekomzet, in miljard euro



260309 © de Volkskrant - eda. Bron: IG&H

... meer tussenpersonen gaan failliet...

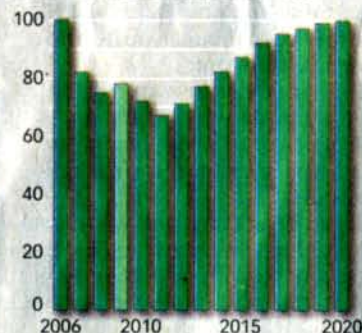
Aantal faillissementen onder tussenpersonen



34 faillissementen in laatste kwartaal

... en hun inkomsten blijven nog lang laag

Index inkomstenniveau: 2006 = 100



ten die de Autoriteit Financiële Markten (AFM) over 2008 oplegt aan intermediairs tussen de 33 en 107 procent en is het uitdelen van bonusprovisies - die circa een kwart van de inkomsten van de intermediairs uitmaakten - definitief verleden tijd. Tussenpersonen

Brancheorganisatie:  
'Onze achterban hapt inmiddels naar adem'

kregen voorheen een bonus van banken als ze veel klanten binnenbrachten. Minister Bos van Financiën schaarde dit onder de 'perverse prikkels' en verbood het.

Maar de grootste strop voor adviseurs is dat zij sinds 2007 nog maar een deel van hun provisie in een keer krijgen uitbetaald. De verhouding is nu 70 procent ineens en 30 procent uitgesmeerd over

tien jaar, vanaf 2011 moet die verhouding 50/50 zijn.

Mede hierdoor zullen tussenpersonen die de crisis overleven pas in 2020 weer op hun oude inkomstenniveau zitten, voorspelde IG&H Consulting. 'De resterende 30 tot 50 procent moeten de banken voorfinancieren', zegt De Jong van Fidin, 'maar die zijn daar in deze tijd niet happig op.'

Het was vooral de 70/30-regel die Geld Instituut de das omdeed, zegt Zijlstra. 'Als je 900 duizend euro kosten hebt en 1 miljoen euro omzet en je krijgt opeens nog maar 70 procent van die omzet in één keer uitbetaald, dan hakt dat er gigantisch in. Ik kon mijn kosten niet snel genoeg terugbrengen in verhouding tot m'n gedaalde inkomsten.'

De nieuwe regels duwen de hypotheekadviseurs alleen nog maar dieper de crisis in, vindt De Jong. Dat er strengere eisen aan de branche worden gesteld is prima, maar

de snelheid waarmee de eisen zijn doorgevoerd is voor velen funest. 'De politiek heeft de neiging om alles maar aan te pakken, maar onze achterban hapt ondertussen naar adem', zegt De Jong.

Toezichthouder AFM herkent zich niet in die diagnose. 'We hebben niet de indruk dat bedrijven enkel en alleen omvallen door de extra maatregelen. Dan stonden die bedrijven er voor het uitbreken van de crisis waarschijnlijk al slecht voor', zegt een woordvoerder. Volgens AFM zijn de regels noodzakelijk om de kwaliteit van de branche te waarborgen.

Toch, zonder de maatregelen was het Geld Instituut nu niet failliet geweest, zegt Zijlstra. 'Op de crisis alleen had ik nog wel kunnen inspringen. En met die regels op zich had ik niet zo veel problemen, maar als ze zo snel worden doorgevoerd dat ik m'n brood niet meer kan verdienen, dan wordt het een ander verhaal.'