

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

3245

Vragen van het lid **Madlener** (PVV) aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst over *het bericht «Sparhypotheek onnodig duur»* (ingezonden 12 augustus 2015).

Antwoord van Minister **Blok** (Wonen en Rijksdienst), mede namens de Minister van Financiën (ontvangen 1 september 2015)

Vraag 1

Bent u bekend met het bericht «Sparhypotheek onnodig duur»? Zo nee, waarom niet?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Vindt u dat de Vereniging Eigen Huis gelijk heeft? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 2

Of het meenemen van spaartegoeden bij de bepaling van de risico-opslag gunstig is voor de consument is afhankelijk van de omvang van het opgebouwde spaartegoed en het marginale tarief waartegen de hypotheekrente fiscaal aftrekbaar is. Een verlaging van de hypotheekrente – en daarmee ook de rente over het spaartegoed (deze zijn over het algemeen gekoppeld) – zal leiden tot een stijging van de spaarpremie. Die stijging is noodzakelijk om het gewenste eindbedrag voor de aflossing van de hypotheek te halen aan het einde van de looptijd. In de praktijk kan dit juist leiden tot een stijging van de maandlasten. Dit in tegenstelling tot een volledig annuïtaire hypotheek, waar een renteverlaging altijd gunstig is voor de consument.

Vraag 3 en 4

Bent u bereid zelf in te grijpen? Zo nee, waarom niet?

Bent u bereid om de De Nederlandsche Bank te laten ingrijpen? Zo nee, waarom niet?

¹ Het Financieele Dagblad, 7 augustus 2015

Antwoord 3 en 4

Nee. Zoals aangegeven in het antwoord op vraag 2 is het meenemen van een spaartegoed niet altijd voordelig voor de consument. De Autoriteit Financiële Markten (AFM) heeft aangegeven dat zij verwacht dat aanbieders in het kader van het productontwikkeling- en reviewproces een afweging maken of bepaalde productaspecten, zoals het al dan niet meenemen van spaartegoeden bij het bepalen van de risico-opslag, wel of niet in het belang van de klant zijn. Waar nodig zal de AFM aanbieders hier op aanspreken.

Vraag 5

Bent u bereid om de Autoriteit Consument en Markt een onderzoek te laten uitvoeren naar de hypotheekmarkt? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 5

De Autoriteit Consument en Markt (ACM) monitort de concurrentie op de hypotheekmarkt, waarbij onder andere wordt gekeken naar de rentetarieven die hypotheekverstrekkers hanteren. In 2016 zal de ACM haar eerdere studies naar de hypotheekmarkt (2011, 2013) actualiseren.

Vraag 6

Bent u bereid om het oversluiten van hypotheekmakkelijker en goedkoper te maken door de boeterente te maximeren net zoals in België? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 6

In de Kamerbrief van 12 juni jl. ben ik uitgebreid ingaan op de vergelijking tussen de Nederlandse en Belgische situatie. Een vergelijking tussen de hypotheekmarkten in Nederland en België is lastig, omdat hierbij rekening moet worden gehouden met onder andere de verschillen in nationale wetgeving, de specifieke kenmerken van de bankensector en variaties in consumentenvoorkeuren. In België geldt dat consumenten maximaal drie maanden rentederving moeten betalen als boete bij tussentijdse gehele of gedeeltelijke aflossing of bij het oversluiten naar een andere bank. In Nederland bestaat een dergelijke wettelijke beperking niet. Het is in België echter niet altijd aantrekkelijker om over te sluiten of tussentijds gedeeltelijk of volledig af te lossen. Zo wordt in België bij volledige aflossing van de hypotheek in het geval van een verkoop van de woning de vergoedingsrente berekend over het bedrag dat wordt terugbetaald, terwijl in Nederland standaard boetevrij kan worden afgelost in het geval van verkoop (met uitzondering van enkele budgethypotheek). Ook hebben kredietverstrekkers in Nederland afgesproken in de Gedragscode Hypothecaire Financiering dat de consument jaarlijks ten minste 10% van het hypotheekbedrag boetevrij kan aflossen. In de praktijk staan sommige hypotheekverstrekkers zelfs toe dat consument 20% per jaar boetevrij kunnen aflossen. Deze voorwaarde komt in België weinig voor. Daarnaast zijn hypotheekaanbieders in Nederland verplicht een eensporig rentebeleid te hanteren. Dit betekent dat consumenten met een vergelijkbaar risicoprofiel dezelfde rentevoet aangeboden moeten krijgen, ongeacht of het gaat om een bestaande klant of een nieuwe klant. Dit bevordert de transparantie en de concurrentie op de hypotheekmarkt. Een dergelijke verplichting bestaat niet in België, waardoor bestaande klanten bij oversluiting of het aflopen van hun rentevaste periode vaak niet hetzelfde (aantrekkelijke) renteaanbod krijgen als nieuwe klanten. Indien de banken geen vergoedingsrente zouden mogen hanteren of deze gemaximeerd zou worden zoals dat in België gebeurt, zullen banken minder geneigd zijn om hypotheek met rentevasteperiodes aan te bieden. Belgische kredietverstrekkers hebben reeds aangegeven dat vanwege de wettelijke beperking van de vergoedingsrente het aanbieden van lange rentevasteperiodes en hypotheek met lage rentes op termijn onder druk komt te staan. Het belang van rentevasteperiodes voor de Nederlandse hypotheekmarkt is groot. Rentevasteperiodes kunnen bijdragen aan de stabiliteit op de hypotheekmarkt omdat het huishoudens minder kwetsbaar maakt voor plotselinge renteschommelingen en ook hypotheekverstrekkers zekerheid geeft voor een langere periode.