Geachte heer Buijink,

Momenteel staat de hypotheekrente historisch laag. Consumenten die een nieuwe hypotheek afsluiten of een hypotheek hebben waarvan de rentevastperiode afloopt kunnen direct profiteren van de lage hypotheekrente.

Consumenten van wie de rentevastperiode niet binnenkort afloopt, maar die wel willen profiteren van de lage hypotheekrente, kunnen ervoor kiezen hun rentevastperiode af te breken om de lening tegen een lagere rente opnieuw vast te zetten. Bij het vroegtijdig afbreken van de rentevastperiode wordt doorgaans door de kredietverstrekker een bedrag aan boeterente in rekening gebracht. Ondanks deze kosten kan het voor de consument lonend zijn hiervoor te kiezen. Daarbij speelt mee dat de boeterente voor de consument fiscaal aftrekbaar is. Het zal van de specifieke situatie van de consument afhangen of het afbreken van de rentevastperiode voordelig is.

Bij het oversluiten van de hypotheek kan de boeterente in één keer worden betaald of via rentemiddeling. Bij de laatste optie wordt de boeterente feitelijk 'uitgesmeerd' over de nieuwe rentevastperiode. Hierdoor profiteert de consument direct van een lagere rente zonder de boeterente meteen helemaal te hoeven voldoen. In specifieke gevallen zou rentemiddeling aantrekkelijker kunnen zijn voor de consument dan het oversluiten van de hypotheek.

Uit gesprekken met de sector is gebleken dat de fiscale uitwerking van rentemiddeling in de praktijk tot problemen zou leiden. Het verplicht moeten splitsen van de verschillende componenten (rente en opslagen) om aan de geldende fiscale regels te voldoen bleek uitvoeringstechnisch complex. Om aan deze technische bezwaren tegemoet te komen is – vanwege het belang dat wordt gehecht aan het voor de consument beschikbaar zijn van de optie tot rentemiddeling – goedgekeurd[[1]](#footnote-1) dat boeterente, al dan niet uitgesmeerd in het kader van rentemiddeling, als ‘rente’ wordt aangemerkt.

Nu de uitvoeringstechnische belemmeringen zijn weggenomen, zou ik een proactieve houding van de sector om de optie van rentemiddeling aan te bieden verwelkomen. Het aanbieden van rentemiddeling is namelijk een van de manieren om klanten keuzemogelijkheden te bieden en dienstbaar te zijn. Overigens staat het niet op voorhand vast dat rentemiddeling in alle gevallen leidt tot lagere lasten. Er moet daarom altijd goed worden gekeken naar de individuele situatie van de consument om te bezien of rentemiddeling de consument voordeel oplevert.

Ik vertrouw erop dat hypotheekverstrekkers het belang van de klant centraal stellen en met die blik een afweging zullen maken om rentemiddeling al dan niet aan te bieden.

Hoogachtend,

De Minister van Financiën

J.R.V.A. Dijsselbloem

1. Besluit BKLB 2015/1486M, Stcrt. 2015, 43946. [↑](#footnote-ref-1)