

Vergaderjaar 2017–2018

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 360

BRIEF VAN DE MINISTER VAN FINANCIËN

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 12 april 2018

In november vorig jaar is de motie van de leden Omtzigt en Ronnes aangenomen¹. Deze motie roept de regering op in gesprek te gaan met kredietverstrekkers en de Autoriteit Financiële Markten (AFM) om mogelijk te maken dat vergoedingsvrije aflossingsdelen gebruikt kunnen worden om hypotheek in jaarlijkse stappen om te zetten naar een hypotheek met lagere maandlasten. Door gebruik te maken van de jaarlijkse mogelijkheid tot vergoedingsvrij aflossen kan in 5–10 jaar (afhankelijk van het rentecontract en de resterende schuld), de hypotheek worden overgesloten, zonder dat hiervoor een vergoeding aan de kredietverstrekker verschuldigd is.

In reactie op deze motie is de Kamer op 22 december 2017² middels een Kamerbrief geïnformeerd dat de motie geagendeerd zal worden voor het Platform Hypotheken, waaraan naast kredietverstrekkers ook hypotheekadviseurs, het Nibud, het Waarborgfonds Eigen Woningen en de Vereniging Eigen Huis deelnemen. Aanvullend heb ik tijdens het AO bankensector toegezegd uw Kamer te zullen informeren over de uitkomsten van dit overleg³.

De Kamerbrief van 22 december is tijdens de procedurevergadering van de vaste commissie voor Financiën van 24 januari jl. besproken. Tijdens deze procedurevergadering is mij verzocht om binnen enkele weken de uitkomsten van het overleg van het Platform Hypotheken naar de Kamer te sturen. Met deze brief kom ik, mede namens de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), aan de eerdere toezegging en het verzoek van uw Kamer tegemoet.

Hieronder zal eerst worden ingegaan op de uitkomsten van het overleg over de motie in het Platform Hypotheken en zal vervolgens nader worden toegelicht wat de huidige mogelijkheden zijn tot vastzetten en oversluiten

¹ Kamerstuk 34 785, nr. 48

² Kamerstuk 32 847, nr. 314

³ Kamerstuk 32 013, nr. 167

van een hypotheek naar een lagere rente en wat stapsgewijs oversluiten hieraan toevoegt.

Platform Hypotheken

Op dinsdag 13 maart heeft de eerste bijeenkomst van 2018 van het Platform Hypotheken plaatsgevonden. Bij dit overleg waren onder andere kredietverstrekkers, hypotheekadviseurs, consumentenorganisaties en de rijksoverheid aanwezig⁴. De motie van de leden Omtzigt en Ronnes was één van de agendapunten.

Tijdens het overleg bleken de deelnemers van het overleg (unaniem) zeer kritisch over stapsgewijs oversluiten. Hoewel er volgens de aanwezigen in wet- en regelgeving geen belemmeringen bestaan om een dergelijk product op de markt te brengen, werd geconcludeerd dat de voordelen van stapsgewijs oversluiten niet opwegen tegen de nadelen. Twee mogelijke varianten van stapsgewijs oversluiten zijn besproken: stapsgewijs oversluiten bij de eigen kredietverstrekker en stapsgewijs oversluiten naar een andere kredietverstrekker. Beide varianten werden door de partijen als onwenselijk bestempeld.

Een belangrijke reden voor de kritische houding van de partijen tijdens het Platform was de vrees dat het breed aanbieden van stapsgewijs oversluiten een negatief effect zal hebben op het aanbod van (lange) rentevastperiodes en de flexibele hypotheekvoorwaarden. Het huidige systeem waarbij de consument kan kiezen uit lange rentevastperiodes in combinatie met de jaarlijkse ruimte om (kosteloos) extra af te lossen, wordt als waardevol gezien. Het eenzijdig (en kosteloos) kunnen openbreken van de afgesproken rentevastperiode, zou dit systeem ondermijnen. Daarnaast werd gewezen op de laagdrempelige mogelijkheden die al bestaan voor consumenten om te profiteren van de huidige lage rente door gebruik te maken van de mogelijkheden tot (regulier) oversluiten of rentemiddeeling. Kredietverstrekkers gaven daarnaast dat bij de funding van de bestaande hypotheekportefeuille geen rekening is gehouden met de mogelijkheid dat klanten tussentijds kosteloos een deel van hun rentecontract kunnen openbreken. Indien deze mogelijkheid nu geïntroduceerd zou worden, heeft dit zijn weerslag op de rentetarieven in de markt voor nieuwe hypotheken (die naar verwachting dan zullen stijgen). Consumentenorganisaties gaven aan dat consumenten hier niet bij gebaat zijn.

Een andere reden dat de aanwezigen zeer kritisch waren over stapsgewijs oversluiten, heeft te maken met de complexiteit die ontstaat wanneer een consument zijn lopende hypotheek stapsgewijs op deze manier wil oversluiten. De deelnemers wezen bijvoorbeeld op de complexiteit van het hebben van meerdere leningdelen (met hetzelfde onderpand) bij meerdere kredietverstrekkers met verschillende belangen en op de complexiteit die vervolgens ontstaat bij bijvoorbeeld beheersituaties en een tussentijdse verhuizing. De partijen aan tafel gaven aan dat deze complexiteit niet in het belang is van de consument.

Huidige mogelijkheden om te profiteren van de lage rente

Consumenten hebben in Nederland de mogelijkheid om de hypotheekrente voor een langere periode vast te zetten. Het belang van deze rentevastperiodes voor de Nederlandse hypotheekmarkt is groot.

⁴ Het Ministerie van BZK, het Ministerie van Financiën, de AFM, de Volksbank, Rabobank, ING, ABN-AMRO, Nationale Nederlanden, CMIS, De Hypotheker, Hypotheekshop, Bieldermaankoetsier, Profin, SVN, WEW, Vereniging Eigen Huis en Nibud.

Rentevastperiodes dragen bij aan de stabiliteit op de hypotheekmarkt omdat het huishoudens minder kwetsbaar maakt voor plotselinge renteschommelingen en ook kredietverstrekkers zekerheid geeft voor een langere periode. Door de rente voor langere tijd vast te zetten, kunnen consumenten het risico van een rentestijging gedurende de looptijd afdekken en hebben zij langjarig zekerheid over hun maandlasten. De keerzijde is dat bij een lage marktrente, zoals nu het geval is, de consument voor de resterende looptijd gebonden is aan het hogere afgesproken rentetarief. Het belang van rentevastperiodes voor de klant en de aanbieder werd nog een keer onderschreven door alle deelnemers van het Platform Hypotheken.

Indien een klant voor het aflopen van de afgesproken rentevastperiode zijn hypotheek wil oversluiten of wil aflossen, dan kunnen kredietverstrekkers een vergoeding in rekening brengen bij klanten. Wanneer met de klant na oversluiten een lagere rente wordt afgesproken, wordt deze vergoeding in rekening gebracht om de kredietverstrekker te compenseren voor de misgelopen rente omdat het contract tussentijds wordt opgebroken door de klant. De vergoeding die de kredietverstrekker in een dergelijk geval in rekening mag brengen is gemaximeerd met de implementatie van de Europese Hypothekenrichtlijn in 2016. In deze regelgeving is vastgelegd dat kredietverstrekkers geen vergoeding mogen vragen die hoger is dan het nadeel dat de aanbieder hierdoor lijdt. De AFM heeft middels een leidraad nader gespecificeerd hoe dit financieel nadeel moet worden berekend. Alle aanbieders hebben zich aan deze leidraad gecommitteerd.

Het in rekening kunnen brengen van een vergoeding is essentieel voor kredietverstrekkers om een rentevastperiode tegen concurrerende voorwaarden te kunnen aanbieden. Consumenten kunnen de afweging maken om de rentevast periode voortijdig af te breken en de hypotheek tegen de lagere rente opnieuw vast te zetten tegen een eenmalige vergoeding. Indien de consument de vergoeding die de aanbieder in rekening brengt niet in één keer kan of wil betalen, bieden de meeste aanbieders rentemiddeling aan. Rentemiddeling houdt in dat de vergoeding niet in één keer hoeft te worden betaald, maar feitelijk wordt «uitgesmeerd» over de nieuwe rentevastperiode. De vergoeding wordt dan verdisconteerd in de nieuwe rente door middel van een opslag. Op dit moment wordt gewerkt aan regelgeving om te regelen dat ook bij de berekening van de vergoeding bij rentemiddeling niet meer in rekening mag worden gebracht dan het financiële nadeel.

Daarnaast is in de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF) bepaald dat consumenten de mogelijkheid hebben om jaarlijks ten minste 10% van de oorspronkelijke hypotheeksom vergoedingsvrij af te lossen. Een aantal kredietverstrekkers biedt in de hypotheekvoorwaarden meer ruimte om vergoedingsvrij af te lossen dan de gedragscode vereist, bijvoorbeeld 15% of 20% per jaar. Ook zijn er enkele kredietverstrekkers die de mogelijkheid bieden om met eigen middelen onbeperkt vergoedingsvrij extra af te lossen op de hypotheek.

Stapsgewijs oversluiten

In principe bestaan er vanuit wet- en regelgeving geen belemmeringen om stapsgewijs oversluiten aan klanten aan te bieden. In de praktijk zijn er echter verschillende redenen dat een dergelijk product niet breed wordt aangeboden.

Een van de redenen is dat het stapsgewijs oversluiten van de hypotheek naar één of meerdere nieuwe hypotheekverstrekkers lastig uitvoerbaar is.

Bij het aangaan van de hypotheek heeft de consument de huidige kredietverstrekker de woning als zekerheid (onderpand) gegeven. Hierdoor heeft de hypotheekverstrekker in geval van financiële problemen bij de consument voorrang op andere schuldeisers die zich willen verhalen op het onroerend goed. In de regel zal de kredietverstrekker met het recht op eerste hypotheek toestemming moeten geven voor het vestigen van een tweede hypotheek. De eerste kredietverstrekker kan deze toestemming weigeren of daar voorwaarden aan verbinden. Het bestaan van een tweede hypotheekhouder kan nadelig zijn voor de eerste hypotheekhouder waardoor de eerste hypotheekhouder mogelijk niet de vereiste toestemming zal geven. Het grotere risico voor de tweede hypotheekhouder is dat bij gedwongen verkoop eerst de eerste hypotheekhouder terugbetaald wordt. Dit grotere risico van de tweede hypotheekhouder zal hogere rentetarieven tot gevolg hebben, wat het product mogelijk minder aantrekkelijk maakt. Aanvullend kunnen er complexe situaties ontstaan wanneer een klant tussentijds in de betalingsproblemen komt of gaat verhuizen. Bij een tussentijdse rentestijging zal de consument moeten besluiten of het stapsgewijs oversluiten wordt doorgezet. Indien verder oversluiten vanwege de gestegen rente niet meer voordelig is, kan een langdurige situatie ontstaan waarbij de klant half is overgesloten en te maken heeft met verschillende hypotheekaanbieders.

Daarnaast dienen kredietverstrekkers zich vanuit hun zorgplicht ervan te verzekeren dat de nieuwe hypotheekovereenkomst verantwoord is en passend is bij de persoonlijke situatie van de consument. Zowel de hypotheekvoorwaarden, het rentetarief en de persoonlijke situatie van de consument kunnen immers wijzigen in de 5 tot 10-jarige periode, wat ook grote gevolgen kan hebben voor het verwachte voordeel van het stapsgewijs oversluiten van de hypotheek voor de consument. In geval van bijvoorbeeld een spaarhypotheek zal moeten worden bezien of een lagere rente niet ten nadele van de consument werkt, omdat dit gevolgen kan hebben voor de rente die de consument ontvangt op het spaardeel en ook mogelijke ook fiscale effecten heeft.

Conclusie

Tijdens het Platform Hypotheken gaven alle aanwezigen aan grote bezwaren te hebben tegen stapsgewijs oversluiten. Partijen hechten erg aan het huidige stelsel waarbij de consument kan kiezen uit lange rentevastperiodes in combinatie met de jaarlijkse ruimte om (kosteloos) extra af te lossen en verwachten dat stapsgewijs oversluiten dit stelsel zal ondermijnen. In de markt bestaan al verschillende mogelijkheden voor consumenten om laagdrempelig te profiteren van de huidige lage rente door gebruik te maken van oversluiten of rentemiddeling. Daarnaast is de complexiteit die stapsgewijs oversluiten meebrengt niet in het belang van de klant.

Gelet op bovenstaande vind ik het niet opportuun aanbieders op te roepen een dergelijk product breed aan te bieden.

De Minister van Financiën,
W.B. Hoekstra