

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

262

Vragen van de leden **Heinen** en **Peter de Groot** (beiden VVD) aan de Minister van Financiën over *het bericht «Banken blokkeren meeverhuizen lage hypotheekrente»* (ingezonden 7 september 2022).

Antwoord van Minister **Kaag** (Financiën), mede namens de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (ontvangen 11 oktober 2022)

Vraag 1

Bent u bekend met het bericht «Banken blokkeren meeverhuizen lage hypotheekrente»?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Deelt u de zorg dat veel huiseigenaren fors hogere maandlasten krijgen wanneer zij hun hypotheek niet kunnen meenemen bij een verhuizing?

Antwoord 2

Het is vervelend voor mensen als ze na oversluiten hogere rentelasten krijgen. Nu de rente de afgelopen maanden is gestegen komt het vaker voor dat de rente van een nieuw af te sluiten hypothecair krediet voor de aankoop van een nieuwe woning hoger ligt dan de rente van een eerder afgesloten hypothecair krediet voor de huidige woning. Bij veel kredietverstrekkers kan een bestaande hypotheek inclusief de daarbij horende voorwaarden worden meegenomen naar een nieuwe woning. Dit wordt de meeneemregeling of de verhuisregeling genoemd. Dit kan een interessante optie zijn indien er sprake is van een bestaande hypotheek met lagere rente of een aantrekkelijke hypotheekvorm.

De bestaande hypotheek kan echter niet zomaar worden meegenomen. Deze hypotheek is namelijk gekoppeld aan de bestaande woning. De kredietverstrekker beschouwt de verhuizing daarom als een nieuwe hypotheekaanvraag. Dit houdt in dat er op basis van inkomen en de waarde van de nieuwe woning getoetst wordt of het hypotheekbedrag op verantwoorde wijze

¹ <https://www.eigenhuis.nl/actueel/nieuwsoverzicht/2022/09/06/05/00/banken-blokkeren-meeverhuizen-lage-hypotheekrente>

gedragen kan worden door de hypotheeknemer en zodoende de hypotheek kan worden meegenomen. Zoals ook uit het bericht blijkt, zijn er situaties waarin dit niet het geval is. Dit kan voorkomen in situaties waarin de rente van de bestaande lening met de gunstige lage rente binnen tien jaar opnieuw gaat worden vastgesteld. Deze huishoudens lopen het risico dat zij na afloop van de rentevastperiode bij het vaststellen van de nieuwe rente door de gestegen rentes hogere maandlasten krijgen dan hun actuele maandlasten. Om te voorkomen dat mensen hierdoor in betaalproblemen komen is bepaald dat kredietverstrekkers de maximaal verantwoorde hypotheeklasten voor een lening met een (resterende) rentevastperiode van minder dan tien jaar vaststellen op basis van een toetsrente (thans: 5 procent)².

Het gebruik van een toetsrente kan gevolgen hebben voor huishoudens die voor de financiering van hun volgende woning de maximaal verantwoorde leenruimte nodig hebben en die daarbij hun rentevastperiode willen behouden van minder dan tien jaar. Indien de actuele rente lager is dan de toetsrente kunnen zij door toepassing van de toetsrente voor de berekening van hun financieringsruimte in de situatie komen dat zij minder leenruimte hebben. Hierdoor kunnen zij de financiering niet rond krijgen. Indien het gewenste hypotheekbedrag gelijk blijft zullen deze consumenten moeten kiezen voor een nieuw hypotheekcontract met een langere rentevastperiode dan tien jaar. In dat geval wordt immers met de actuele rente gerekend, en niet met de toetsrente. Als deze rente lager is dan de toetsrente kan mogelijk wel de hypotheek worden verkregen. Met de huidige rentestand zal deze rente echter hoger zijn dan de huidige rente die de consument had willen meenemen.

Het is belangrijk dat consumenten zich tijdig laten informeren of adviseren om verrassingen in de hoogte van de maandlast van een nieuwe hypotheek te voorkomen. Hierbij kan ook de mogelijkheid tot het meenemen van de oude hypotheekrente worden meegenomen. Tevens kan dan aandacht worden besteed aan hoe de meegenomen rente door het aflopen van de rentevastperiode relatief kort na het afsluiten van het krediet kan veranderen en door rentestijging hoger uit kan vallen.

Vraag 3

Hoe verklaart u het verschil in voorwaarden van geldverstrekkers bij het bieden van oplossingen in de vorm van rentebemiddeling?

Antwoord 3

Door de stijgende rente komt het nu vaker voor dat consumenten gebruik willen maken van de mogelijkheid om hun rente mee te nemen. Rentemiddeling waarbij de rente opnieuw voor tien jaar of langer wordt vastgesteld kan in de hierboven geschetste situatie een uitkomst bieden. Het nieuwe rentetarief komt ergens tussen de huidige rente en de actuele rente te liggen. De maandlasten stijgen dus, maar de consument heeft dan wel de zekerheid van stabiele maandlasten voor een lange periode.

De voorwaarden van aanbieders van hypothecair krediet kunnen onderling verschillen. Het aanbieden van rentemiddeling is niet verplicht. Kredietverstrekkers gaan over hun eigen diensten en voorwaarden. Op verzoek van uw Kamer is per 1 juli 2019 geregeld dat kredietverstrekkers bij rentemiddeling geen vergoeding in rekening mogen brengen die hoger is dan het door hen geleden financiële nadeel.³ Na invoering van het besluit zijn een aantal aanbieders gestopt met het aanbieden van rentemiddeling omdat het financieel niet meer interessant was. Mijn beeld is dat op dit moment diverse kredietverstrekkers rentemiddeling aanbieden.

Vraag 4

Klopt het geldverstrekkers veelal wel rentebemiddeling kunnen toepassen, maar dat niet doen als gevolg van onwetendheid over de eigen voorwaarden?

² Toetsrente is per wet bepaald en wordt per kwartaal door de Autoriteit Financiële Markt (AFM) vastgesteld en wordt gebruikt door hypotheekverstrekkers om de maximale hypotheek te bepalen als bij hypotheekaanvragen met een kortere rentevastperiode dan tien jaar. Momenteel bedraagt deze 5%, het wettelijk minimum.

³ Artikel 81c van het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft.

Antwoord 4

Ik heb dit nagevraagd bij de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) en zij zeggen mij dat kredietverstrekkers op de hoogte zijn van hun eigen voorwaarden. Bij het afsluiten van een hypotheek is de mogelijkheid van rentemiddeling een belangrijk element voor de consument om, samen met de financieel adviseur, op te letten. In het hypotheekcontract staat of rentemiddeling (en onder welke voorwaarden) een optie is.

Vraag 5

Bent u van mening dat rentemiddeling standaard geaccepteerd zou moeten worden en zo nodig wettelijk verankerd? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 5

De overheid schrijft niet voor welke diensten banken aan hun klanten moeten verlenen. Deze autonomie geeft vrijheid en flexibiliteit aan de financiële product- en dienstverlening van kredietverstrekkers. Flexibele en ruime voorwaarden kunnen in bepaalde situaties aansluiten bij de behoeften van bepaalde consumenten. Denk bijvoorbeeld aan de mogelijkheid om vergoedingsvrij meer dan standaard tussentijds extra af te lossen. Maar ook aan het al dan niet in rekening brengen annuleringskosten bij het wijzigen, annuleren of aflopen van een hypotheekofferte. Dit resulteert in een divers aanbod van voorwaarden. Dergelijke voorwaarden kunnen leiden tot hogere kosten, in de vorm van een hogere hypotheekrente.⁴ Ik vind het belangrijk dat consumenten die de flexibele voorwaarden van een hypotheek niet nodig hebben of willen, toch een passende hypotheek (met bijbehorende lagere prijs) kunnen afsluiten. Een vrije, competitieve markt stelt kredietverstrekkers in staat met elkaar te concurreren om de best mogelijke producten of diensten te leveren. De financieel adviseur heeft een belangrijke rol bij het kiezen van een hypotheek die aansluit bij de wensen van de consument. Hierbij kan worden afgewogen of voorwaarden als rentemiddeling en meeneemrente iets is waar de consument potentieel baat bij heeft.

⁴ Verdere toelichting in Kamerbrief onderzoek naar de hypotheekmarkt in Nederland, Duitsland en België, zie: Kamerstuk 32 545, nr. 113.