

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-
Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

www.rijksoverheid.nl
www.facebook.com/minbzk
www.twitter.com/minbzk

Kenmerk
2016-0000500842

Datum 2 september 2016
Betreft Betreft Kamervragen van de leden Omtzigt en Ronnes (beiden
CDA)

Hierbij zend ik u, mede namens de minister van Financiën en de staatssecretaris van Financiën, de antwoorden op de Kamervragen van de leden Omtzigt en Ronnes (beiden CDA) over het mogelijk maken om een hypotheek met hoge rente stapsgewijs en boetevrij om te zetten in een hypotheek met een lager rentepercentage.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok

2016Z15349

Vragen van de leden Omtzigt en Ronnes (beiden CDA) aan de staatssecretaris van Financiën, de minister voor Wonen en Rijksdiensten en de minister van Financiën.

1. Bent u bekend met het feit dat vele bestaande eigen woningbezitters nog een oude hypotheek hebben met een rentepercentage van 4% of 5% en dat zij er veel baat bij zouden hebben als zij het rentepercentage van hun hypotheek zouden kunnen verlagen tot de huidige marktrente, die rond de 2% ligt?
2. Bent u bekend dat voor veel mensen verhuizen de enige manier is om onmiddellijk de rente op hun hypotheek te verlagen en dat zij soms bij een dubbel zo hoge hypotheek nog steeds minder maandelijkse hypotheekrente betalen?

Antwoord vraag 1 en 2:

Het klopt dat veel consumenten zouden profiteren als zij kosteloos hun hypotheek konden oversluiten tegen een lagere hypotheekrente dan de rente waartegen zij hun hypotheek in het verleden hebben vastgezet. Dit is echter niet wat zij hebben afgesproken met de kredietverstrekker op het moment dat de overeenkomst werd gesloten. Door de rente voor langere tijd vast te zetten, hebben consumenten indertijd het risico van een rentestijging gedurende de looptijd afgedekt. De keerzijde is dat bij een dalende marktrente, zoals nu het geval is, de consument voor de resterende looptijd gebonden is aan het hogere afgesproken rentetarief. Voor de consument kan het in dat geval aantrekkelijk zijn om de rentevast periode voortijdig af te breken en de hypotheek tegen de lagere rente opnieuw vast te zetten.

Voor consumenten die een (bank-)spaarhypotheek hebben afgesloten is het niet altijd voordelig om de hypotheek tegen een lagere rente over te sluiten. De rente die zij betalen over de hypotheekschuld is immers gekoppeld aan de rente die zij ontvangen op hun spaardeel. Een lagere rente kan betekenen dat er meer premie of inleg moet worden betaald voor het spaardeel, waardoor de besparing door de lagere hypotheekrente teniet wordt gedaan.

Kredietverstrekkers kunnen aan klanten die vóór het aflopen van de rentevaste periode hun hypotheek willen aflossen een vergoeding vragen. De term boeterente is in dit kader een onjuiste term. Het gaat immers om een vergoeding voor het financiële nadeel van de kredietverstrekker als gevolg van het tussentijds openbreken van het contract. Deze vergoeding wordt bijvoorbeeld gehanteerd omdat de kredietverstrekker bij het afsluiten van de hypotheek mogelijk ook voor een langere periode financiering op de kapitaalmarkt heeft aangetrokken. De bank is in dat geval immers reeds bij het afsluiten van de hypotheek een langdurige verplichting aangegaan en maakt hier ook kosten voor. Indien een klant zonder vergoeding zijn hypotheek zou oversluiten, heeft de bank nog steeds dezelfde verplichtingen en zijn de kosten van de wijziging in de rente voor de bank. Kredietverstrekkers hebben aangegeven dat indien er geen vergoeding meer gevraagd mag worden als de consument eenzijdig de

overeenkomst openbreekt, zij geen rentevaste periodes meer kunnen aanbieden. Consumenten zullen immers de hypotheek willen oversluiten als de marktrente daalt en willen vasthouden aan de afgesproken rente als de marktrente stijgt. Een rentevastperiode is in dat geval altijd ongunstig voor de bank. In dat geval zouden alleen nog variabele hypotheekrente worden aangeboden. Dit is nadelig voor consumenten die dan hun renterisico niet meer zouden kunnen afdekken, terwijl veel consumenten hier wel de voorkeur aangeven.

Wanneer de rentevastperiode voortijdig wordt afgebroken omdat de klant zijn woning verkoopt, wordt er door de kredietverstrekker doorgaans geen vergoeding gevraagd voor de misgelopen rente. Dit risico is in dat geval door de kredietverstrekker al ingecalculeerd in het rentetarief.

3. Bent u bekend met het feit dat voor nieuwe hypotheek (vanaf juli 2016) de banken onder de nieuwe Europese richtlijn hypotheek (2014/17/EU) bij extra aflossen alleen nog werkelijke kosten in rekening mogen brengen en dat daardoor de boeterente fors beperkt is?

Antwoord vraag 3:

Ja, ik ben bekend met het feit dat voor nieuwe hypotheek de banken onder de nieuwe Europese richtlijn hypotheek bij extra aflossen alleen nog de werkelijke kosten in rekening mogen brengen. Op 14 juli 2016 is de nieuwe hypotheekrichtlijn van kracht geworden met de implementatie van de Mortgage Credit Directive (MCD) in onder andere de Wet op het financieel toezicht (Wft), het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft (BGfo) en het Burgerlijk Wetboek. In de nieuwe wet- en regelgeving is opgenomen dat de vergoeding van een aanbieder voor vervroegde aflossing voortaan niet hoger mag zijn dan het werkelijk geleden financiële nadeel dat de aanbieder heeft bij vervroegde aflossing. Dit geldt zowel bij aflossen, oversluiten als rentemiddeling. Ook moet de berekeningswijze van de vergoeding voor de consument controleerbaar zijn. Deze laatste eis geldt zowel voor bestaande hypotheek, als voor hypotheek die na 14 juli 2016 zijn afgesloten.

Het is mogelijk dat de vergoeding voor vervroegde aflossing hierdoor lager uitvalt. Dit is afhankelijk van de wijze waarop aanbieders de vergoeding voor vervroegde aflossing berekenden voor de inwerkingtreding van de nieuwe richtlijn.

4. Bent u bekend met het feit dat deze beperking van de boeterente uit artikel 25 van de richtlijn ("De lidstaten kunnen voorschrijven dat de kredietgever in voorkomend geval recht heeft op een eerlijke en objectief verantwoorde vergoeding voor mogelijke kosten die rechtstreeks aan vervroegde aflossing verbonden zijn; de consument kan evenwel geen boete worden opgelegd. De vergoeding overschrijdt in dit opzicht nooit het door de kredietgever geleden financiële nadeel.") alleen van toepassing is op nieuwe hypotheek en niet op bestaande hypotheek?
5. Bent u bekend met het feit dat een aantal banken deze nieuwe regel, die effectief de boete (die geen boete meer mag heten) bij vervroegd aflossen beperkt tot de werkelijke kosten van de bank, ook toepassen op oude

contracten en dat een aantal banken dit niet doen? (bron:
www.eigenhuis.nl/hypotheken/europese-hypothekenrichtlijn)

Antwoord vraag 4 en 5:

Ja, het klopt dat de richtlijn enkel dwingend voorschrijft dat deze op nieuwe hypotheek van toepassing is. De stelling behoeft echter enige nuancering omdat op nationaal niveau ervoor is gekozen om enkele bepalingen ook op bestaande hypotheek van toepassing te verklaren. Daarbij moet een onderscheid gemaakt worden tussen de bepalingen die onder verantwoordelijkheid van de minister van Veiligheid en Justitie in het Burgerlijk Wetboek (BW) zijn geïmplementeerd en de bepalingen die in de Wet op het financieel toezicht (Wft) en Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen (BGfo) zijn geïmplementeerd. De bepaling over vergoeding bij vervroegd aflossen is geïmplementeerd in zowel het BW, als in de het BGfo. De bepaling in het BW kan bij niet naleving een recht op schadevergoeding voor de consument opleveren, eventueel af te dwingen bij de civiele rechter. Deze bepaling in het BW werkt inderdaad enkel met betrekking tot overeenkomsten die zijn gesloten na inwerkingtreding van de wet. De bepaling stelt de Autoriteit Financiële Markten (AFM) in staat om toezicht te houden op de naleving ervan en om eventueel handhavend op te treden. De bepaling in het BGfo is van toepassing op zowel bestaande overeenkomsten als nieuwe overeenkomsten.

Ik ben bekend met de informatie die de Vereniging Eigen Huis beschikbaar heeft gesteld over dit onderwerp. Alle verstrekkers van hypothecair krediet zijn op grond van de Wft en lagere regelgeving gebonden aan de nieuwe regels, voor zowel bestaande als nieuwe overeenkomsten. Hierdoor kan de AFM ook handhavend optreden wanneer de bepalingen niet worden nageleefd bij bestaande overeenkomsten. De AFM onderzoekt momenteel in welke mate de nieuwe regelgeving wordt nageleefd waarbij alle banken deze regels ook voor bestaande overeenkomsten moeten toepassen.

6. Kunt u een overzicht geven welke banken die actief zijn op de Nederlandse hypotheekmarkt welke boeteformule hanteren, ten einde de transparantie van de markt te vergroten?
7. Kunt u aangeven welke banken zich ook voor oude hypotheek (afgesloten voordat de richtlijn inging) houden aan de maximaal verantwoorde vergoeding uit artikel 25 en dus geen onderscheid maken tussen nieuwe en oude hypotheek
8. Indien u de informatie uit vraag 6 en 7 niet kunt verschaffen, kunt u dan toezichthouder AFM vragen die informatie op te vragen en te publiceren?

Antwoord vraag 6, 7 en 8:

Er is op dit moment geen overzicht voorhanden waarin wordt weergegeven op welke wijze de verschillende hypotheekverstrekkers in Nederland de vergoeding bij vervroegde aflossing berekenen. De berekening van de vergoeding bij vervroegd aflossen is in de regel afhankelijk van een groot aantal factoren, waaronder de voorwaarden in de hypotheekovereenkomst en de resterende looptijd van de rentevastperiode. De vergoeding die kredietverstrekkers bij vervroegd aflossen in rekening brengen bij de consument mag niet hoger zijn dan

het financiële nadeel van de kredietverstrekker. Daarnaast moet de berekening van deze vergoeding en de hypothesen die ten grondslag liggen aan de berekening eveneens aan de consument worden meegedeeld, zodat de berekeningswijze voldoende transparant is.

Om meer inzicht te krijgen in de berekening van de vergoeding bij vervroegd aflossen, heeft de Autoriteit Financiële Markten (AFM) na implementatie van de MCD kredietverstrekkers gevraagd op welke wijze zij de vergoeding bij vervroegd aflossen berekenen en welke informatie zij hierover aan de klant verstrekken. De AFM verwacht hier in het najaar 2016 meer duidelijkheid over te hebben. Aan de hand van de uitkomsten van dit onderzoek bepaalt de AFM haar vervolgstappen en kan zij maatregelen treffen indien kredietverstrekkers niet voldoen aan de wettelijke bepalingen.

De Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) heeft aangegeven dat de regels uit de Mortgage Credit Directive (MCD) de bestaande Nederlandse praktijk bevestigen en dat deze materieel niet leiden tot verandering als het gaat om de berekening van de kosten bij extra aflossing van een hypotheek. Daarnaast hebben de Nederlandse hypotheekverstrekkers zich in de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF) sinds de jaren '90 gecommitteerd om transparant te zijn over de berekening van de verschuldigde vergoeding bij extra of vervroegde algehele aflossing. De variabelen die bij de berekening van de vergoeding bij vervroegd aflossen gehanteerd worden, moeten door de consument te controleren zijn. Deze gedragscode blijft ook onder de MCD van toepassing.

Ik zou graag eerst de uitkomsten van het onderzoek van de AFM willen afwachten voordat ik concludeer of alle partijen zich aan de regels houden. Mocht uit het onderzoek van de AFM blijken dat er bij de berekening van de vergoeding bij vervroegd aflossen te hoge kosten in rekening worden gebracht, dan kan de AFM maatregelen treffen.

9. Deelt u de mening dat het wenselijk is dat banken niet meer kosten kunnen opleggen dan zij lijden als financieel nadeel.

Antwoord vraag 9:

Ja.

10. Bent u bekend met het feit dat bijna alle hypotheekhouders de mogelijkheid hebben om 10%, 15% of 20% van de originele hoofdsom jaarlijks boetevrij af te lossen?
11. Klopt het dat het mogelijk is om voor al deze hypotheekhouders hun hypotheek stapsgewijs in maximaal 10 jaar bij hun eigen bank dan wel bij een andere bank om te zetten naar een lager rentepercentage zonder dat daarbij extra kosten betaald hoeven te worden aan de huidige hypotheekverstrekker? (een nieuwe hypotheek brengt natuurlijk wel nieuwe afsluitkosten met zich mee).
14. Zijn er andere belemmeringen bij het stapsgewijs overstappen naar een lagere rente?

Antwoord vraag 10, 11 en 14:

Het percentage van de hypotheeksom dat de consument jaarlijks boetevrij af kan lossen is afhankelijk van de voorwaarden die de hypotheekverstrekker biedt. Doorgaans kan in ieder geval tot 10% van de oorspronkelijke hoofdsom jaarlijks boetevrij afgelost worden. Dit is ook vastgelegd in de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF) die de Nederlandse kredietverstrekkers onderschrijven. De mogelijkheid om 10% of meer per jaar boetevrij af te lossen, zit doorgaans ingeprijsd in de rente die de consument betaalt. Hoe hoger het percentage dat boetevrij kan worden afgelost, hoe hoger de renteopslag die in rekening wordt gebracht.

Het is mogelijk om een hypotheek af te sluiten om een deel van de huidige hypotheek boetevrij af te lossen, zonder kosten voor vergoeding bij vervroegd aflossen aan de huidige hypotheekverstrekker te hoeven maken. Het tweede hypotheekdeel kan zowel bij de huidige als bij een nieuwe aanbieder worden afgesloten. In beide gevallen zal de consument wel advies- en afsluitkosten voor de hypotheek dienen te maken. Ook is er in beide gevallen waarschijnlijk een nieuwe hypotheekakte nodig, wat verdere kosten met zich meebrengt. De huidige hypotheekverstrekker heeft echter al een lopend contract met de consument en zal mogelijk geen aanleiding zien om het oversluiten in hypotheekdelen te faciliteren. Indien de verstrekker rentemiddeling aanbiedt, dient ook nagegaan te worden welke optie het aantrekkelijkst is voor de klant.

In de praktijk is stapsgewijs oversluiten van de hypotheek naar een nieuwe hypotheekverstrekker lastig uitvoerbaar. Bij het aangaan van de hypotheek heeft de consument de huidige hypotheekverstrekker 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 bank met het recht op eerste hypotheek toestemming moeten geven voor het vestigen van een tweede hypotheek. De bank 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 niet altijd de vereiste toestemming zal geven. Dit grotere risico van de tweede hypotheekhouder kan hogere rentetarieven tot gevolg hebben, wat het product minder aantrekkelijk maakt. Daarnaast kan het zo zijn dat wanneer extra wordt afgelost op de huidige hypotheek en de loan-to-value (LTV) daalt, de risico-opslag die kredietverstrekker in rekening brengt voor hoge LTV's kan dalen of geheel komt te vervallen. Dit kan ook een besparing voor de consument opleveren.

12. Is het mogelijk om een keer een hypotheekcontract aan te gaan waarbij je je verplicht om in 5 tot 10 jaar tijd de hele hypotheek over te sluiten naar een nieuwe hypotheekverstrekker, steeds in de porties van 10%, 15% of 20% van de originele hypotheeksom?

Antwoord vraag 12:

Wet- en regelgeving staan een dergelijk contract niet in de weg, maar voor zover bekend, wordt dit nu niet aangeboden. Afhankelijk van de wijze waarop een

dergelijk contract wordt vormgegeven, kwalificeert het mogelijk als een financieel instrument. Indien dat het geval is, is ook de wet- en regelgeving met betrekking tot financiële instrumenten van toepassing

13. Kunt u aangeven welke fiscale regels van toepassing zijn als iemand zijn hypotheek stapsgewijs overzet naar een nieuwe contract? Klopt het dat hij gewoon zijn bestaande rechten op hypotheekrenteaf trek behoudt?

Antwoord vraag 13:

Iemand die een hypotheek voor eenzelfde bedrag stapsgewijs overzet in een nieuw contract bij een andere hypotheekverstrekker behoudt zijn bestaande recht op hypotheekrenteaf trek, uiteraard voor zover aan de daarvoor geldende voorwaarden wordt voldaan. Dat houdt in dat voor gevallen vanaf 2013 de hypotheek binnen 360 maanden tenminste annuïtair moet worden afgelost (360 maanden vanaf het moment dat de oorspronkelijke hypotheek is gestart) en dat voor gevallen van vóór 2013 die onder het overgangsrecht vallen, maximaal 30 jaar hypotheekrenteaf trek mogelijk is (eveneens 30 jaar vanaf het moment dat de oorspronkelijke hypotheek is gestart).

15. Deelt u de mening dat een keer advies- en afsluitkosten (bij overstappen) of nul keer afsluitkosten (als je bij je eigen bank andere leningdelen krijgt) nodig is voor het hele traject en niet iedere keer een nieuw advies en een nieuw contract?

Antwoord vraag 15:

Bij het oversluiten van een hypotheek gaat de consument een nieuwe hypotheekovereenkomst aan, ook wanneer de hypotheek wordt overgesloten bij de eigen hypotheekverstrekker. Hypotheekverstrekkers hebben een zorgplicht en dienen zich bij advies er van te verzekeren dat de nieuwe hypotheek passend is bij de persoonlijke situatie van de consument. In de situatie waarbij er stapsgewijs wordt overgesloten kan er bovendien sprake van twee hypotheekverstrekkers. Dit maakt de situatie nog complexer dan wanneer er enkel sprake van één hypotheekverstrekker. De zorgplicht drukt zwaarder op de hypotheekverstrekker naarmate de situatie complexer wordt. Dit vereist zorgvuldig handelen van de hypotheekverstrekker. Het is niet te garanderen dat één keer advies- en afsluitkosten afdoende is voor het hele traject. Als de situatie van de consument verandert, bijvoorbeeld bij verkoop van de woning tijdens het traject, kan het nodig zijn dat er opnieuw advies wordt ingenomen waarvoor advieskosten in rekening wordt gebracht. Het is niet altijd in het belang van de consument om zich vooraf vast te leggen met een dergelijk traject. De hypotheekverstrekker beoordeelt daarom per geval of hypotheekadvies nodig is.

16. Zou u eventuele belemmeringen willen wegnemen en op het web willen publiceren hoe mensen stapsgewijs hun hypotheekrente kunnen verlagen en met het vrijkomende bedrag wellicht extra hun schuld kunnen aflossen, dan wel meer besteedbaar inkomen hebben?

Antwoord vraag 16:

Datum
2 september 2016

Kenmerk
2016-0000500842

Het aantal soorten hypotheekproducten loopt uiteen van aflossingsvrije hypotheeken en spaarhypotheeken tot annuitaire hypotheeken, of een combinatie hiervan. Voor deze producten gelden sterk verschillende voorwaarden, rentetarieven en rentevastperiodes. Het is daarom onverstandig om een gestandaardiseerd stappenplan te publiceren, omdat dit onvoldoende aan zou sluiten op de individuele situatie van de consument. Een hypotheek is een impactvol en vaak complex product, en kan niet voor alle consumenten op dezelfde wijze geregeld worden. Bovendien zal het voorgestelde stapsgewijs omzetten van de hypotheek niet iedereen financieel voordeel opleveren. Het oversluiten in hypotheekdelen zorgt voor extra complexiteit en vereist een persoonlijke benadering, waarbij de consument, indien gewenst, advies kan inwinnen om te beoordelen of een dergelijke stap ook bij zijn of haar persoonlijke situatie en voorkeuren past.

17. Kunt u deze vragen een voor een en uiterlijk op vrijdag twee september willen beantwoorden met het oog op het VAO hypotheekverstrekking, dat waarschijnlijk op 6 september plaatsvindt?

Antwoord vraag 17:

De vragen zijn, waar relevant, gebundeld beantwoord en op 2 september aan de Kamer gezonden.