

Vragen van de leden Tang en Depla (beiden PvdA) aan de minister van Financiën over de bepaling door banken van de variabele rente van hypotheke. (Ingezonden 20 november 2008)

1

Kent u het bericht “Hoe bepalen individuele banken de variabele rente”? 1)

Ja.

2

Is het waar dat banken de variabele rente voor hypotheke op heel uiteenlopende manieren bepalen?

3

Is het waar dat er vaak nauwelijks een koppeling is met de Euribor-rentes?

Beantwoording vraag 2 en 3.

Banken zijn vrij in hoe de variabele rente bepaald wordt. De wijze waarop de hoogte van de variabele rente wordt bepaald, verschilt dan ook per hypotheekverstrekker en per product. Soms is er sprake van dat het percentage (deels) wordt gekoppeld aan de Euribor-rente of de ECB-rente voor korte termijnleningen; de klant krijgt hier bovenop dan een risico- en een winsttopslag berekend. In andere gevallen is er geen directe koppeling met de Euribor-rente of de ECB-rente maar met andere kapitaaltarieven. Bank kunnen de hoogte van de variabele rente ook koppelen aan een rente voor langere termijn zoals bijv. de 10-jaars staatsobligatie zodat de looptijd van de hypotheek beter overeenkomt met de looptijd van het kapitaal. Vaak zal een bank haar hypotheke immers niet alleen met een lening bij andere banken financieren, maar zichzelf bijvoorbeeld ook financieren door leningen bij de ECB of bij financieringsmaatschappijen af te sluiten, door aandelen uit te geven of door spaargeld aan te trekken. Diverse overheden en centrale banken hebben maatregelen genomen om ervoor te zorgen dat de financieringskosten voor banken lager worden, waaronder het verlagen van de ECB-rente en de garantieregeling van de Nederlandse Staat met het doel de interbancaire korte kapitaalmarkt weer op gang te brengen. Ondanks deze maatregelen zijn de financieringskosten hoger dan de Euribor-rente o.a. vanwege de schaarste van risicodragend geld, het risico op niet terugbetaling dat de andere partij daarbij loopt en de bijzondere omstandigheden waarin wij ons momenteel bevinden.

Hypotheekaanbieders kunnen voorts een hogere risico-opslag hanteren dan voorheen met het oog op de verwachte ontwikkelingen van de Nederlandse economie en de huizenmarkt. In de huidige marktomstandigheden hebben sommige banken de opslag verhoogd vanwege het toegenomen marktrisico.

4

Is het waar dat banken de variabele rente eenzijdig bepalen? Welke rechten hebben hypotheekgevers hierin?

In de meeste algemene voorwaarden voor hypotheek wordt bepaald dat de bank eenzijdig het recht heeft om de hoogte van de variabele rente te bepalen. Consumenten krijgen voor het sluiten van de overeenkomst informatie over de aard van de rente en het feit dat de bank deze eenzijdig kan aanpassen. De consument moet de afweging maken of hij voor een variabele rente kiest die over het algemeen lager is dan een vaste rente maar waarbij hij meer risico op een verhoging van de maandlasten loopt, of dat hij kiest voor meer zekerheid en een daarbij behorend hoger vast rentepercentage. Daarnaast kan de consument besluiten om de hypotheek over te sluiten naar een hypotheek met een vast rentepercentage.

5

Deelt u de mening dat banken transparant moeten zijn over de manier waarop zij de variabele rente berekenen?

Uit de wet volgt geen verplichting voor hypotheekverstrekker om de consument vooraf informatie te geven over de technische berekening van een eventuele renteaanpassing. Wel zijn hypotheekverstrekkers verplicht de consument vooraf te informeren over de soort rentevergoeding: vast danwel variabel. De consument weet dus van te voren dat als hij kiest voor variabele rente, hij het risico loopt dat de rente kan worden aangepast. Als de consument dit risico niet wil lopen, zou hij voor vaste rente moeten kiezen. De aanbieder of de tussenpersoon is verplicht te inventariseren of de consument dit risico kan en wil lopen. Zie ook antwoorden vraag 6 en 7.

6

Kunt u aangeven in hoeverre mensen met een hypotheek met variabele rente weten op welke manier de rentestand wordt bepaald?

Het is van belang dat de informatieverstrekking vooraf duidelijk is over de vraag of de rente variabel danwel vast is. In de Wet op het financieel toezicht (Wft) wordt in artikel 4:20, eerste lid, bepaald dat voorafgaand aan de hypotheekverstrekking, ook zonder advisering, alle informatie verstrekt moet worden die 'redelijkerwijs relevant is voor een adequate beoordeling' van het product. Hoeveel en welke informatie nodig is voor een adequate beoordeling van het product, is onder meer afhankelijk van de complexiteit van dat product. Omdat de variabele rente één van de essentialia is van de overeenkomst, zal een kredietverstrekker moeten melden dat variabele rente in rekening wordt gebracht.

Daarnaast is er het aspect van de zorgplicht. Voor de situatie dat de consument om advies vraagt, wordt in artikel 4:23 Wft bepaald dat een financiële dienstverlener voldoende inlichtingen moet inwinnen over onder andere de kennis, ervaring en risicobereidheid van de consument, zijn advies mede moet baseren op de verkregen informatie en moet toelichten hoe hij tot het advies is gekomen dat een bepaald financieel product passend is voor die consument. Bij hypotheek dient men aan de hand van een klantprofiel te bepalen of de consument schommelingen in de hypotheekrente wil opvangen. De overkrediteringnorm van artikel 4:34 Wft stelt vast of de consument renteschommelingen financieel kan opvangen. Daarnaast bevat de Gedragscode Hypothecaire

Financieringen regels over de informatie die vooraf aan de klant moet worden verstrekt. Dit omvat onder meer informatie over de vraag of rente variabel is of vast en wat het effectieve rentepercentage is.

Tijdens de contractduur moet de kredietverstrekker met variabele rente de consument informeren over elke wijziging van de kredietvergoeding. waarbij de consument ook wordt geïnformeerd over het gewijzigde kredietvergoedingspercentage op jaarbasis op grond van artikel 68 van het Besluit gedragstoezicht financiële ondernemingen.

7

Bent u bereid om de banken een aanwijzing te geven om deze ondoorzichtigheid uit de wereld te helpen?

Ik zie vooralsnog geen aanleiding om nadere regels te stellen omtrent het informeren over de berekening van de variabele rente. Ik acht het van belang dat hypotheekaanbieders, en indien van toepassing de tussenpersoon, transparant zijn zowel gedurende de precontractuele fase als gedurende de contractuele fase. De Autoriteit Financiële Markten (AFM) houdt toezicht op correcte, duidelijk en niet misleidende informatieverstrekking en op de zorgplicht. De AFM beschikt over voldoende handvatten om eventuele overtredingen te handhaven. Indien blijkt dat de geldende wet- en regelgeving wordt overtreden, zal de AFM handhavend optreden.

1) www.rtlz.nl, 11 november 2008