

Ministerie van Financiën

> Retouradres Postbus 20201 2500 EE Den Haag

Aan de voorzitter van de Tweede Kamer der Staten Generaal
Postbus 20018
2500 DE Den Haag

Directie Financiële Markten

Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 20201
2500 EE Den Haag
www.rijksoverheid.nl

Ons kenmerk
FM/2012/519 M

Uw brief (kenmerk)

Bijlagen

Datum 13 april 2012

Betreft Maatregelen t.a.v. het rentebeleid van aanbieders van hypothecair krediet

Geachte voorzitter,

Op 30 juni 2011 hebben ik en de minister van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie de Tweede Kamer geïnformeerd over de sectorstudie van de NMa naar de Nederlandse hypotheekmarkt¹ en heb ik maatregelen aangekondigd om de positie van de consument te versterken bij het afsluiten en oversluiten van een hypothecair krediet. Met deze brief wil ik u informeren over de uitgewerkte maatregelen welke deel zullen uitmaken van het Wijzigingsbesluit Financiële Markten 2013.

Variabele debetrente

Allereerst ben ik voornemens om de transparantie over de opbouw van een hypothecair krediet met een variabele debetrentevoet te vergroten. De AFM heeft eerder geconstateerd dat consumenten te beperkt zicht hebben op de componenten die schommelingen van de variabele debetrentevoet veroorzaken. Consumenten weten daardoor onvoldoende welke feiten en omstandigheden de maandlasten en de totale prijs van het desbetreffende hypothecair krediet bepalen. Om de transparantie van een hypothecair krediet met een variabele debetrentevoet te vergroten zal ik aanbieders verplichten om informatie te verschaffen over de opbouw van de variabele debetrentevoet. Daarbij dient de aanbieder voorafgaand aan de totstandkoming van een overeenkomst inzake een hypothecair krediet met een variabele debetrentevoet, duidelijk richting de consument aan te geven welke component of componenten variabel zijn. Tevens zal de aanbieder bij wijziging van de debetrentevoet inzichtelijk moeten maken door welke component of componenten de wijziging is veroorzaakt.

Daarnaast acht ik het van belang dat consumenten zich bewust zijn van de risico's die aan een hypothecair krediet met een variabele debetrentevoet zijn verbonden. Rentewijzigingen van hypotheek met een variabel rentetarief kunnen sterk fluctuerende maandlasten tot gevolg hebben, consumenten zijn zich hier niet altijd van bewust. Derhalve zal ik voorschrijven dat aanbieders van een hypothecair

¹ Kamerstukken II, 2010/11, 24 036, nr. 390.

krediet met een variabele debetrentevoet de consument in reclame-uitingen en voorafgaand aan de totstandkoming van de overeenkomst moeten wijzen op de risico's die verbonden zijn aan een dergelijk krediet.

Directie Financiële Markten

Ons kenmerk
FM/2012/519 M

Wegnemen overstapdrempels

Ten aanzien van hypothecair krediet met een vaste debetrentevoet ben ik van mening dat consumenten bij het aflopen van de rentevastperiode een bewuste keuze moeten kunnen maken uit het aanbod van de verschillende aanbieders. De drempels die dit kunnen belemmeren wil ik daarom waar mogelijk slechten. Allereerst is het van belang dat de debetrentevoeten van de verschillende aanbieders bij de consument bekend zijn. Daarom zal ik aanbieders verplichten om op hun website de op dat moment geldende debetrentevoeten - voor verschillende rentevastperiodes - openbaar te maken.

Daarnaast dient de consument bij het aflopen van de rentevastperiode voldoende tijd te krijgen om zich te kunnen oriënteren op de overstapmogelijkheden. In de Wet op het financieel toezicht is al opgenomen dat consumenten tijdig geïnformeerd moeten worden over wezenlijke wijzigingen in de informatie die nodig is voor de adequate beoordeling van een financieel product. Om de positie van de consument te versterken wil ik aanbieders van hypothecair krediet met een vaste debetrentevoet verplichten om consumenten tenminste drie maanden voor het aflopen van de rentevastperiode hierover te informeren en tevens een concreet aanbod te doen voor de komende periode. In de praktijk loopt deze termijn thans sterk uiteen. Gelet op de complexiteit van een hypothecair krediet, het feit dat een consument tijd nodig heeft om zich te kunnen oriënteren op de oversluitmogelijkheden en het gegeven dat het de nodige tijd kost om het oversluiten van een hypothecair krediet af te handelen acht ik het informeren van een consument drie maanden voor het aflopen van een rentevastperiode noodzakelijk.

Eénsporig rentebeleid

Ook ben ik van mening dat aanbieders van hypothecair krediet een zogenoemd éénsporig rentebeleid dienen te hanteren. Met éénsporig wordt bedoeld het in rekening brengen van dezelfde debetrentevoet voor dezelfde rentevastperiode bij consumenten met een vergelijkbaar risicoprofiel, ongeacht of het een consument betreft die een overeenkomst verlengt of een consument die een overeenkomst aangaat. Dat leidt tot een zuivere en transparante markt voor de consument. Uiteraard kan het risicoprofiel van consumenten verschillen. Het risicoprofiel is afhankelijk van de waarde van de woning of het inkomen van de desbetreffende consument in verhouding tot de hoogte van het uitstaande hypothecair krediet (de Loan to value respectievelijk Loan to income ratio). De hoogte van deze ratio's kan een afwijkende debetrentevoet daarom rechtvaardigen. Indien een consument gebruik maakt van een garantieregeling, zoals de Nationale Hypotheek Garantie, kan er tevens sprake zijn van een lagere debetrentevoet dan die geldt voor consumenten die geen gebruik maken van een garantieregeling.

Het voorschrijven van een gelijke behandeling van nieuwe en bestaande consumenten waarbij derhalve geen prijsdifferentiatie is toegestaan onder vergelijkbare omstandigheden kan gevolgen hebben voor de prijsstelling.

Kortingsacties voor een specifieke groep zijn in dit geval namelijk niet meer toegestaan. Het is echter aannemelijk dat kortingen die in de eerste rentevaste periode worden verstrekt zich vertalen in een hogere debetrentevoet voor de daaropvolgende periodes. Over de gehele looptijd zou dit verschil zich tenminste moeten uitbalanceren en helderheid over de prijsstelling zorgt mogelijk voor een extra prikkel voor scherpe tarieven.

Directie Financiële Markten

Ons kenmerk
FM/2012/519 M

Afschaffen afsluitprovisie

Tenslotte ben ik voornemens om te bepalen dat aanbieders van hypothecair krediet geen andere kosten dan de advies- en distributiekosten in rekening mogen brengen bij de consument voor het tot stand brengen van een overeenkomst met betrekking tot het hypothecair krediet. In het kader van de nieuwe provisieregelgeving heb ik reeds aangekondigd dat de afsluit- en distributiekosten apart in rekening gebracht moeten worden. Een aparte afsluitprovisie - naast deze kosten - zal ik daarmee dan ook feitelijk verbieden.

Vervolgtraject

Ik acht het van belang om de bovenstaande maatregelen te nemen om het rentebeleid van aanbieders transparanter en klantvriendelijker te maken. De maatregelen zullen op korte termijn geconsulteerd worden. De beoogde datum van inwerkingtreding van de nieuwe maatregelen is 1 januari 2013.

De Minister van Financiën,

J.C. de Jager