

Ministerie van Financiën

> Retouradres Postbus 20201 2500 EE Den Haag

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

Directie Financiële Markten

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

Ons kenmerk

FM/2011/9471 U

Uw brief (kenmerk)

Bijlagen

1

Datum 16 september 2011

Betreft Kamervragen van het lid Blanksma-van den Heuvel (CDA) over het
oversluiten van hypotheke

Geachte voorzitter,

Bijgaand doe ik u antwoorden op de vragen van het lid Blanksma-van den Heuvel
(CDA) over het oversluiten van hypotheke toekomst.

Hoogachtend,
de minister van Financiën,

mr. drs. J.C. de Jager

2011Z15938

Vragen van het lid Blanksma-van den Heuvel (CDA) aan de minister van Financiën over het oversluiten van hypotheek. (Ingezonden 4 augustus 2011)

Vraag 1

Heeft u kennisgenomen van het artikel "Hypotheekklanten in de kou. Oversluiters ongewenst"?1)

Antwoord op vraag 1

Ik heb kennis genomen van het artikel.

Vraag 2

Hoe kijkt u aan tegen de strekking van dit artikel dat het rentevoorstel dat banken aan hun eigen klanten doen bij het oversluiten van de hypotheek vaak veel hoger ligt dan voor nieuwe klanten? Bent u het ermee eens dat dit ongewenst is?

Vraag 3

In hoeverre is deze praktijk in overeenstemming met de huidige regelgeving?

Antwoord vragen 2 en 3

Bij de beantwoording van de vragen ga ik ervan uit dat u met 'oversluiten' het verlengen van de bestaande hypotheek bij dezelfde aanbieder met een nieuwe rentevastperiode bedoelt. Er bestaan geen specifieke regels ten aanzien van het oversluiten van hypotheek. Zoals aangekondigd in mijn brief naar aanleiding van de sectorstudie van de NMa naar de hypotheekmarkt van 30 juni (Kamerstuk 24036 nr. 390) ben ik van plan om een aantal maatregelen te treffen om overstapdrempels te verminderen. Zo ben ik voornemens om aanbieders, waar nodig via wet- en regelgeving, te verplichten om drie maanden voor het aflopen van de rentevaste periode de consument hierover te informeren en tevens een nieuw aanbod te doen. Een periode van drie maanden stelt de consument in de gelegenheid zich goed te oriënteren op oversluitmogelijkheden. Ook een afsluitprovisie kan bij het oversluiten van een hypotheek een drempel opwerpen voor de consument. Ik zal bezien in hoeverre afsluitprovisies, niet zijnde advies- en distributiekosten, bij het afsluiten van een hypotheekproduct weg te nemen zijn. Hiervoor wacht ik de onderzoeksresultaten van het lopende onderzoek naar de vormgeving van advieskostentransparantie door aanbieders in het kader van het provisieverbod af. Deze resultaten worden in het najaar verwacht.

Zoals valt te lezen in de sectorstudie van de NMa hebben hypotheekverstrekkers aangegeven dat er over het algemeen bij het huidige productassortiment geen onderscheid meer wordt gemaakt tussen rentetarieven voor nieuwe en bestaande klanten. Toch concludeert de NMa ook dat het aannemelijk is dat er prijsdifferentiatie plaatsvindt bij het oversluiten van een hypotheek bij dezelfde aanbieder. Dit blijkt ook uit onderzoek van de AFM. Voor sommige aanbieders geldt, dat zij nog bezig zijn het 'oude' productassortiment, waarbij nog wel sprake kan zijn van prijsdifferentiatie, om te zetten. Tevens wijst de NMa op het bestaan van kortingen welke hypotheekverstrekkers geven aan bepaalde klantgroepen, zoals starters op de woningmarkt. Deze kortingen vervallen meestal bij het aflopen van de eerste rentevaste periode. Hierdoor bestaat er in dergelijke gevallen feitelijk een prijsverschil tussen bestaande en nieuwe klanten. Overigens is moeilijk na te gaan in hoeverre tarifiering in individuele gevallen afwijkt, aangezien ook zaken als de waarde van de woning en persoonlijke omstandigheden/vermogenspositie van invloed kunnen zijn op het rentetarief. Het is voor consumenten daarom altijd raadzaam om zich bij het aflopen van een rentevaste periode te oriënteren op de oversluitmogelijkheden. Ik acht het van groot belang dat consumenten deze mogelijkheden in de praktijk ook hebben. Derhalve ben ik voornemens de hiervoor beschreven maatregelen te treffen die de positie van de consument versterken.

Vraag 4

Bent u bereid banken niet alleen te verplichten om de klanten drie maanden voor het aflopen van de rentevaste periode een nieuw rentevoorstel te doen, maar hen ook te verplichten om met een eigen marktconform alternatief rentevoorstel te komen?

Vraag 5

Op welke wijze gaat de financiële sector om met oversluitingen van bestaande hypotheeklen? Deelt u de mening dat de per 1 augustus ingevoerde gedragscode hypotheeklen niet belemmerend mag werken op het oversluiten van hypotheeklen?

Antwoord op vragen 4 en 5

Hypotheekverstrekkers hebben aan de NMa en de AFM aangegeven dat zij over het algemeen geen hypotheekproducten meer verkopen waarbij verschillende tarieven worden gehanteerd voor nieuwe en bestaande klanten. Ik sluit verdere stappen op dit terrein niet uit als in de praktijk blijkt dat dit beeld niet klopt. Overigens verwacht ik dat de concurrentie tussen aanbieders zal toenemen indien aanbieders drie maanden voor het aflopen van de rentevaste periode een nieuw voorstel moeten doen.

Ik deel uw mening dat de Gedragscode Hypothecaire Financieringen niet belemmerend mag werken op het oversluiten van hypotheeklen. Daarom zijn in de Gedragscode Hypothecaire Financieringen hiervoor enkele uitzonderingen geformuleerd. Ten aanzien van de Loan-to-income en de Loan-to-value norm mag bij oversluiten onder bepaalde voorwaarden worden afgeweken van de hoofdnorm. Hiertoe is besloten om te voorkomen dat een consument gedwongen is om bij zijn huidige hypotheekverstrekker te blijven terwijl andere versterkkers een gunstiger rentetarieef bieden. Een belangrijke voorwaarde is hierbij dat de bestaande hypotheekschuld niet wordt verhoogd. Derhalve is er geen reden om te veronderstellen dat de gedragscode het oversluiten belemmert. De AFM onderschrijft deze voorwaarde en aanbieders kunnen de gedragscode in deze omstandigheden dan ook niet aanvoeren als reden om een klant geen hypotheek te verstrekken.

1) De Telegraaf, 4 augustus 2011