

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/2012-731 M

Uw brief (kenmerk)

2012Z07230

Bijlagen

1

Datum 29 mei 2012

Betreft Beantwoording Kamervragen van het lid Braakhuis (GL) over de
uitzending van Tros Radar over wurghypotheke

Geachte voorzitter

Hierbij ontvangt u de antwoorden op vragen van het lid Braakhuis (Groenlinks)
over de uitzending van Tros Radar over wurghypotheke.

Hoogachtend,
de minister van Financiën,

J.C. de Jager

2012Z07230

Vragen van het lid Braakhuis (GroenLinks) aan de minister van Financiën over de uitzending van Tros Radar over wurghypotheek (ingezonden 6 april 2012)

1

Bent u bekend met de problematiek van zogenoemde wurghypotheek, zoals aan de orde geweest in de uitzending van Tros Radar op 30 januari 2012? 1)

Antwoord op vraag 1

Ik ben bekend met de desbetreffende uitzending.

2

Kunt u een overzicht en een analyse geven van de problemen met hypotheek, die zijn ontstaan als gevolg van de strengere eisen aan hypotheek (onder meer door de gedragscode hypotheek), en de situatie op de huizenmarkt? Waardoor kunnen mensen met hypotheek vaak niet meer terecht bij andere hypotheekverstrekkers, met als gevolg dat bestaande onwenselijke hypotheek niet of nauwelijks kunnen worden uitgefaseerd?

3

Hoe apprecieert u de vrijblijvendheid in de gedragscode hypotheek ten aanzien van het oversluiten van hypotheek die nog onder de oude regels verstrekt zijn en onder de huidige regels mogelijk niet meer verstrekt zouden kunnen worden?

4

Vindt u het wenselijk dat hypotheekverstrekkers niet verplicht kunnen worden een redelijke aanbieding te doen aan consumenten met een te hoge hypotheek? Zo nee, bent u bereid hier iets aan te doen? Welke rol kan de toezichthouder, de Autoriteit Financiële Markten (AFM), hier in spelen?

5

Bent u bereid in gesprek te gaan met de hypotheekverstrekkers, met als doel afspraken te maken over het mogelijk maken van oversluiten van dergelijk hypotheek? Zo nee, waarom niet?

Antwoord op vraag 2 t/m 5

Er is geen overzicht beschikbaar van de aard en hoeveelheid problemen die bestaan in de situaties waarbij consumenten een bestaande hypotheek, die momenteel niet aan de strengere hypotheekregels uit de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF) voldoet, willen oversluiten. In algemene zin kan hierover worden gezegd dat de GHF die per 1 augustus 2011 in werking is getreden ruimte biedt voor oversluiters. Een uitzonderingsmogelijkheid voor oversluiters is zowel opgenomen voor de Loan to income norm (hoofdstuk 6 van de GHF: leencapaciteit, lid 6a), de Loan to value norm (hoofdstuk 6 leencapaciteit, lid 7b) als de maximering van het aflossingsvrije deel (hoofdstuk 6 leencapaciteit, lid 8a). In het volgende geval mag worden afwijken van deze basisnormen:

Bij het oversluiten van een hypothecaire financiering onder de voorwaarden dat de consument in de woning blijft wonen en de nieuwe hypothecaire financiering niet hoger is dan de af te lossen hypothecaire financiering, vermeerderd met notaris- en taxatiekosten, eventuele afsluitkosten en/of door de consument aan een bemiddelaar betaalde vergoedingen ter zake van de hypothecaire financiering en een eventueel verschuldigde vergoeding wegens vervroegde aflossing.

Deze uitzonderingsmogelijkheid is opgenomen in de GHF om het voor huishoudens, die hun hypotheek willen oversluiten, mogelijk te maken om over te stappen naar een andere aanbieder. De AFM houdt in haar toezicht rekening met deze specifieke uitzonderingsmogelijkheid voor oversluiten en ziet toe dat hiervan geen misbruik wordt gemaakt. De AFM heeft aangegeven deze oversluitsituaties niet aan te merken als overkreditering vanuit Loan to Income (LTI) of Loan to Value (LTV) perspectief als zij niet voldoen aan de bepalingen in de nieuwe GHF.

Het staat individuele banken daarbij wel vrij om wel of geen gebruik te maken van de uitzonderingsmogelijkheden die de GHF biedt.

Bij oversluitingsituaties wordt door de adviseur samen met de klant naar de gehele financiële positie van de klant gekeken. Er wordt gekeken naar onderwerpen als het inkomen, financiële verplichtingen, vermogen en waarde van het onderpand. Maar ook wordt gekeken naar fiscale consequenties van oversluiten, de betaalbaarheid van de hypotheek bij arbeidsongeschiktheid, werkloosheid, pensionering en of de overlijdensrisicoverzekering nog voldoet. Op grond hiervan wordt een individueel aanbod gedaan aan de klant. Dit aanbod kan anders zijn dan de uitgangssituatie.

De nieuwe voorstellen voor de hypotheekmarkt, die zijn opgenomen in het Stabiliteitsprogramma Nederland¹, zullen geen consequenties hebben voor het oversluiten van bestaande hypotheek. Een eigenwoningsschuld op 31 december 2012 wordt gezien als een bestaande hypotheek en blijft dat in beginsel tot het moment waarop de 30 jaarstermijn eindigt. Een "bestaande hypotheek" mag worden overgesloten bijvoorbeeld bij een overstap naar een andere hypotheekverstrekker of een andere productvorm. Ook na het oversluiten blijft sprake van een bestaande hypotheek voor zover de omvang van de schuld niet groeit. (Voor de volledigheid kan worden vermeld dat bij deze nieuwe voorstellen onder een 'bestaande hypotheek' ook wordt verstaan een hypotheek die bestond voor verhuizing naar een nieuwe woning, voor zover overeenkomstig de bijleenregeling eventuele meerwaarde bij verkoop daarop in mindering is gebracht.)

6

Vindt u het wenselijk dat het vaak niet mogelijk is om het gespaarde of belegde vermogen als onderdeel van de hypotheek te gebruiken voor aflossing? Zo nee, op welke wijze moet dit volgens u worden opgelost?

Antwoord op 6

In de GHF is een artikel opgenomen die kortweg zegt dat consumenten, zonder dat hier een vergoeding aan verbonden is, jaarlijks extra aflossingen mogen doen tot een bedrag gelijk aan tien procent van de oorspronkelijke hoofdsom van de hypothecaire financiering. Dit betekent in de praktijk dat consumenten een hypotheek in elk geval in tenminste tien jaar boetevrij kunnen aflossen.

Het is daarbij in principe mogelijk dat voor de aflossing van de hypotheek een verzekeringsproduct of bankspaarproduct waarin kapitaal is opgebouwd, wordt gebruikt. In individuele gevallen kunnen echter verschillende aspecten een rol spelen die het niet eenvoudig maken om gespaard of belegd vermogen om te zetten in aflossing.

Het kan, ervanuitgaande dat de consument de bestaande hypotheek houdt, onvoordelig zijn voor de consument om een voortijdige afkoop te doen van een polis (KEW) of bankspaarproduct (SEW/BEW), want dit opgebouwde spaarpotje wordt fiscaal belast als er niet is voldaan aan de minimale fiscale premiebetaling- of inlegduur. Bovendien kan het zo zijn dat als klanten tussentijds hun opgebouwd kapitaal gebruiken om hun hypotheek gedeeltelijk af te lossen, er een gat ontstaat in het overeengekomen aflosplan. Door het opheffen van het opgebouwde spaarpotje, kan het oorspronkelijk berekende doelkapitaal niet meer worden bereikt. Hiervoor zal een oplossing moeten worden bedacht die mogelijk leidt tot hogere kosten voor de hypotheek. Verder kan een consument te maken krijgen met het feit dat hij niet meer optimaal kan profiteren van de hypotheekrente-aftrek. Daarbij kan de consument te maken krijgen met boeterentes als de opgebouwde spaarpot (waarmee hij de hypotheek wil verlagen) groter is dan de jaarlijkse toegestane boetevrije aflossing en wanneer hij de verandering wil doorvoeren voordat een rentevastperiode afloopt.

De adviseur zal daarom in het kader van de zorgvuldige klantbehandeling verschillende individuele aspecten afwegen bij een verzoek om de bestaande polis of bankspaarrekening voortijdig af te kopen om daarmee de hypotheekschuld te verlagen. Niet alleen naar de huidige situatie en wensen wordt gekeken, maar ook naar de toekomstige situatie. Gekeken wordt door de adviseur in dit kader naar de huidige financiële positie van de klant, de looptijd van een polis of bankspaarproduct, de wijze waarop het gat in het doelkapitaal kan worden opgevangen, de timing van de gewenste aflossing (zo kan het moment van een rente-herziening een gunstiger moment zijn om af te lossen), de hoogte van de aflossing (kan er sprake zijn van een boete), gevolgen voor de hypotheekrente-aftrek en gevolgen voor eventuele life-cycle momenten zoals pensionering en onverwachte situaties (zoals werkloosheid en arbeidsongeschiktheid).

¹ Bijlage bij Kamerstukken II 2011/12, 21 501-07, nr. 915

7

Denkt u dat de beschreven gang van zaken bijdraagt aan het vertrouwen in de financiële sector? Zo niet, op welke wijze denkt u dat er een oplossing kan komen voor de bestaande hypotheek die de stabiliteit van de woningmarkt in gevaar brengen?

Antwoord

In het Stabiliteitsprogramma Nederland van april 2012 is opgenomen dat structurele hervormingen zullen plaatsvinden om vertrouwen op de woningmarkt te bevorderen en hypotheekschulden te verminderen. Vanaf januari 2013 zullen nieuwe hypotheeklen gedurende de looptijd in 30 jaar volledig en ten minste annuïtair moeten worden afgelost om in aanmerking te komen voor de hypotheekrenteaftrek. Om de risico's van hoge hypotheekschulden verder te beperken, wordt de Loan-to-Value ratio geleidelijk beperkt tot 100%. Om de doorstroming op de woningmarkt te verbeteren, wordt de overdrachtsbelasting op woningen permanent verlaagd tot 2%. Vertrouwen in de woningmarkt, draagt bij aan vertrouwen in de financiële sector en draagt bij aan de financiële stabiliteit. Mede met het oog op het goed functioneren van de woningmarkt is niet zonder reden een uitzondering opgenomen voor oversluiten van bestaande hypotheeklen in de nieuwe voorstellen voor de hypotheekmarkt en de gedragscode hypotheeklen. Het is de verantwoordelijkheid van de hypotheeklen kredietverstrekkers om op grond van een inschatting van de financiële risico's van een individuele consument en daarmee samenhangende risico's voor de instelling wel of geen gebruik te maken van de uitzonderingsmogelijkheid.

1) [http://www.trosradar.nl/uitzending/item/1914/wurghypotheeklen/?tx_brmenu2010\[year\]=2012](http://www.trosradar.nl/uitzending/item/1914/wurghypotheeklen/?tx_brmenu2010[year]=2012)