

Ministerie van Financiën

> Retouradres Postbus 20201 2500 EE Den Haag

De 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

2016-0000054554

Uw brief (kenmerk)

2016D13657

Datum 31 mei 2016
Betreft Rentemiddeling

Geachte voorzitter,

Uw Kamer heeft mij tijdens de regeling van werkzaamheden van 30 maart 2016 verzocht om een Kamerbrief over rentemiddeling. In aanvulling hierop heeft een aantal fracties vragen gesteld c.q. opmerkingen gemaakt. In deze brief zal ik deze vragen mede namens de Minister voor Wonen en Rijksdienst beantwoorden.

Aanbieden van rentemiddeling en mogelijke belemmeringen

De leden van de fracties van de VVD, PvdA en Van Vliet vragen naar de voortgang bij de verschillende hypotheekverstrekkers bij het aanbieden van rentemiddeling. Tevens vragen de leden van de fractie van de VVD of de ministers bereid zijn om in hun contacten met hypotheekverstrekkers nogmaals te benadrukken dat het wenselijk is dat zij rentemiddeling (gaan) aanbieden.

In december vorig jaar heb ik in een brief aangegeven dat ik een proactieve houding van de sector om de optie van rentemiddeling aan te bieden zou verwelkomen. Hierbij is het wel van belang dat goed wordt gekeken naar de individuele situatie van de consument om te bezien of rentemiddeling de consument daadwerkelijk voordeel oplevert. Het staat op voorhand niet vast dat rentemiddeling in alle gevallen leidt tot lagere lasten.

Recentelijk heeft de Minister voor Wonen en Rijksdienst op verzoek van de Kamer gesproken met het Verbond van Verzekeraars en de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) en aandacht gevraagd voor rentemiddeling. Tijdens deze gesprekken hebben de brancheorganisaties aangegeven dat een groot deel van de sector gehoor heeft gegeven aan het verzoek en rentemiddeling nu aanbiedt (waaronder ING, SNS en Achmea). Naar verwachting wordt rentemiddeling in de loop van 2016 voor het overgrote deel van de hypotheekmarkt aangeboden. Zo hebben ABN AMRO, de Rabobank en Aegon en Nationale Nederlanden aangegeven nog dit jaar rentemiddeling te zullen aanbieden.

Hoewel ik het belangrijk vind dat de aanbieder de klant centraal zet bij de afweging om al dan niet rentemiddeling aan te bieden, wil ik benadrukken dat het aan de individuele aanbieder is om te bepalen hoe zij met dit verzoek omgaan. Het

staat individuele aanbieders uiteraard vrij om te besluiten rentemiddeling niet aan te bieden als klanten bijvoorbeeld op een andere manier de mogelijkheid wordt geboden om te profiteren van de lage rente.

Directie Financiële Markten

Ons kenmerk
2016-0000054554

De leden van de fracties van het CDA en VVD vragen naar eventuele wettelijke belemmeringen en onduidelijkheid over de fiscale regelgeving bij het aanbieden van rentemiddeling.

De onduidelijkheid over de fiscale aspecten van rentemiddeling is opgelost via een goedkeuring in het Beleidsbesluit van 27 november 2015, nr. BLKB 2015/1486M¹. Boeterente is ook aftrekbaar als deze wordt uitgesmeerd over een langere termijn zoals bij rentemiddeling gebruikelijk is. In de periode waarin de rente over de eigenwoningsschuld aftrekbaar is, is de daaraan gekoppelde opslag voor boeterente ook aftrekbaar.

De sector heeft in de gesprekken met de Minister voor Wonen en Rijksdienst aangegeven dat met de doorgevoerde aanpassingen in de fiscale wetgeving de wettelijke belemmeringen voor rentemiddeling zijn weggenomen.

De leden van de fractie van de VVD vragen of het mogelijk is om met je aanbieder een afspraak te maken over de hoogte van het rentetarief voor de periode nadat je rentevastperiode is afgelopen.

Vanuit de regelgeving zijn er geen belemmeringen om een dergelijk contract aan te bieden. Het is echter de vraag of de consument baat heeft bij een dergelijke constructie. Indien de rentevastperiode afloopt, kan een consument op zoek naar een aanbieder die de beste en meest passende voorwaarden biedt. Deze optie wordt uitgesloten als een consument zich vooraf al vastlegt voor een nieuwe rentevastperiode bij dezelfde kredietverstrekker. Ook zal de kredietverstrekker in de regel een hogere rente rekenen omdat de rentestand verder in de toekomst lastiger te voorspellen is.

Aantrekkelijkheid van rentemiddeling

De leden van de fractie van de PvdA en de VVD vragen voor welke consumenten rentemiddeling aantrekkelijk is. De leden van de fractie van de VVD vragen aanvullend of de cijfers van De Hypotheker kloppen dat 1 op de 5 huiseigenaren zouden kunnen profiteren van rentemiddeling?

Het hangt af van de specifieke situatie van de klant of rentemiddeling leidt tot een verlaging van de maandlasten. Factoren zoals de resterende looptijd van de rentevastperiode, de hypotheekvorm, de specifieke hypotheekvoorwaarden, eventuele bijkomende advies- en administratiekosten en de woningwaarde spelen een rol bij de afweging of rentemiddeling voordeel oplevert. Zo kunnen de netto-maandlasten bij een spaarhypotheek bijvoorbeeld hoger uitvallen, omdat een lagere rente kan leiden tot een hogere inleg in het spaarproduct. Het is vanwege deze verschillende factoren lastig om op voorhand te zeggen welke (groepen) consumenten baat hebben bij rentemiddeling. De stelling van de De Hypotheker dat 1 op de 5 huiseigenaren zou kunnen profiteren van rentemiddeling is gebaseerd op enkele aannames en betreft een ruwe schatting waardoor niet eenduidig is vast te stellen of de cijfers accuraat zijn.

¹ Stcrt.2015, 43946.

Transparantie en opslagen bij rentemiddeling

De leden van de fractie van de PvdA vragen naar de verschillende opslagen die aanbieders in rekening brengen en voorwaarden die gesteld worden aan klanten die rentemiddeling willen. Daarnaast vragen de leden van de fractie van de VVD wat er met de boeterente gebeurt als je je huis verkoopt.

Een consument kan het beste in gesprek treden met zijn aanbieder om de verschillende mogelijkheden te onderzoeken. In de regel is het voor de klant het goedkoopst om bij oversluiten de boeterente in één keer te betalen in plaats van deze uit te smeren via rentemiddeling. Dit voorkomt dat er opslagen worden gerekend of aanvullende kosten in rekening worden gebracht. Vaak wordt er een opslag gerekend voor het verdisconteren van de boeterente en een opslag voor het risico van voortijdig aflossen van de eigenwoningschuld bij verkoop van de woning. Indien deze laatste opslag wordt gerekend, zal de bank geen boeterente in rekening brengen bij verkoop van de woning tijdens de nieuwe rentevastperiode.

Het belang van de klant moet bij de berekening van de boeterente centraal staan. Dit houdt onder meer in dat de berekening van de boeterente gebeurt op een transparante manier en op basis van passende uitgangspunten, zonder dat verrekeningen van kortingen of onjuiste afrondingen het klantbelang schaden. De aanbieder moet inzichtelijk kunnen maken op welke wijze het boetebedrag tot stand is gekomen.

Het lid van de fractie Van Vliet vraagt naar de gemiddelde kosten en gederfde inkomsten die geldverstrekkers per transactie moeten maken om een hypotheek over te sluiten, en wat zijn de gemiddelde kosten zijn voor consumenten die hun hypotheek laten oversluiten?

De gemiddelde kosten en gederfde inkomen die geldverstrekkers per transactie maken bij oversluiting zijn niet bekend. Deze kosten zijn afhankelijk van de resterende looptijd van de rentevastperiode, de hypotheekvorm, de specifieke hypotheekvoorwaarden, eventuele bijkomende advies- en administratiekosten en de huidige rentestand.

De leden van de fractie van de VVD vragen wat de invloed is van de hypotheekrichtlijn op de invoering van rentemiddeling? De leden van de fractie van de PvdA vragen wanneer de AFM komt met het kostenkader, zodat elke consument kan uitrekenen wat een redelijke boeterente is?

Zoals aangegeven in de beantwoording van de Kamervragen van het lid Nijboer² wordt bij de implementatie van de Mortgage Credit Directive (MCD) het uitgangspunt dat de vergoeding voor vervroegde aflossing van het hypothecair krediet niet hoger mag zijn dan het financiële nadeel dat de aanbieder heeft bij vervroegde aflossing vastgelegd in regelgeving. Daarbij wordt toegelicht dat deze bepaling ook van toepassing is op rentemiddeling. Verwachting is dat de implementatiewet per juli van dit jaar in werking treedt. De Autoriteit Financiële Markten (AFM) houdt toezicht op de naleving van deze regelgeving.

² Vergaderjaar 2015-2016, Aanhangselnummer 2442

De AFM is van oordeel dat de implementatie van de MCD op dit moment voldoende duidelijkheid zal bieden om af te dwingen dat op een correcte wijze invulling wordt gegeven aan de wens van Kamer. Daarbij zal de AFM de ontwikkelingen in de praktijk nauwlettend volgen. Als blijkt dat de sector de huidige regels onvoldoende naleeft zullen aanvullende regels worden opgesteld.

Hoogachtend,
de minister van Financiën,

J.R.V.A. Dijsselbloem