

Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

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

Turfmarkt 147  
Den Haag  
Postbus 20011  
2500 EA Den Haag  
Nederland  
[www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)  
[www.facebook.com/minbzk](https://www.facebook.com/minbzk)  
[www.twitter.com/minbzk](https://www.twitter.com/minbzk)  
[www.linkedin.com/company/  
ministerie-van-bzk](https://www.linkedin.com/company/ministerie-van-bzk)

**Kenmerk**  
2020-0000594348

**Uw kenmerk**

Datum 5 november 2020

Betreft Kamervragen over aanpassing van de rente bij stijging van de  
WOZ-waarde

Hierbij stuur ik u, mede namens de minister van Financiën, de antwoorden op de gestelde vragen van het lid Nijboer (PvdA) met kenmerk 2020Z16978 over aanpassing van de rente door hypotheekverstrekkers na wijziging van de WOZ-waarde die zijn ingezonden op 23 september 2020.

Hoogachtend,

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

## 2020Z16978

Vragen van het lid Nijboer (PvdA) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over aanpassing van de rente door hypotheekverstrekkers na wijziging van de WOZ-waarde (ingezonden 23 september 2020).

### Vraag 1

Bent u bekend met de mogelijkheid tot het verkrijgen van een lagere hypotheekrente wanneer de WOZ-waarde van een woonruimte stijgt?

### Antwoord 1

Ja.

### Vraag 2

Kunt u aangeven in hoeverre mensen recht hebben op een lagere rente op hun hypotheek wanneer de WOZ-waarde van de onderliggende woonruimte toeneemt?

### Antwoord 2

De *loan-to-value* (LTV) is een indicator van het kredietrisico dat de hypotheekverstrekker loopt ten aanzien van de klant. Dit is het risico op een restschuld bij een (gedwongen) verkoop van de woning. Hypotheekverstrekkers hanteren een risico-opslag op de hypotheekrente die afhankelijk is van de hoogte van de lening ten opzichte van de waarde van het onderpand. Deze risico-opslag is hoger als de LTV-ratio hoger is. Voor hypotheek met een Nationale Hypotheekgarantie (NHG) wordt vrijwel nooit een risico-opslag berekend. Doordat de NHG het restschuldrisico afdekt bij life events, zijn de risico's voor de hypotheekverstrekker beperkt.

Aflossingen op de hypotheek of een stijgende woningwaarde leiden tot een lagere LTV-ratio en dus tot een lager risico voor de hypotheekverstrekker. Het hangt af van de situatie welke rechten dit geeft op een lagere rente. Op het moment van een renteherziening aan het einde van een rentevastperiode moet de hypotheekverstrekker het renteaanbod baseren op het risicoprofiel van de klant en hier alle bij de hypotheekverstrekker bekende informatie in meenemen (ook wanneer dit bijvoorbeeld een gedaalde of gestegen woningwaarde betreft). Dit kan dus leiden tot een verlaging van de risico-opslag waardoor de hypotheekrente daalt. Ook gedurende de rentevastperiode kan een lagere LTV-ratio hypotheekverstrekkers aanleiding geven om de risico-opslag te verlagen. Bij tussentijdse (extra) aflossingen op de hypotheek wordt door veel hypotheekverstrekkers de risico-opslag automatisch aangepast. Bij specifiek een hogere woningwaarde gedurende de rentevastperiode is het aan de consument om dit bewijs te leveren. Dit kan, afhankelijk van de voorwaarden van de hypotheekverstrekker, met een taxatierapport, modelmatige waardering of meest recente WOZ-beschikking<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Op de website van Vereniging Eigen Huis is een overzicht te vinden hoe hypotheekverstrekkers hiermee omgaan  
<https://www.eigenhuis.nl/hypotheek/belastingen/woz/kan-ik-mijn-renteopslag-tussentijds-aanpassen#/>

### Vraag 3

Vindt u het wenselijk dat aanbieders van hypotheek hun klanten niet altijd actief informeren over de mogelijkheid om een lagere hypotheekrente te krijgen?

### Antwoord 3

Een klant gaat bij het afsluiten van een hypotheek een langdurige financiële verplichting aan. Ik vind het belangrijk dat hypotheekaanbieders ook gedurende de looptijd van de hypotheek het klantbelang centraal blijven stellen. Dit houdt ook in dat hypotheekverstrekkers klanten informeren over de mogelijkheden die er zijn om een lagere hypotheekrente te krijgen. De Autoriteit Financiële Markten (AFM) heeft in 2018 onderzoek gedaan naar de wijze waarop hypotheekverstrekkers omgaan met risico-opslagen in het rentetarief<sup>2</sup>. De AFM heeft onder meer onderzocht of aanbieders de risico-opslag gedurende de rentevastperiode aanpassen wanneer de schuldpositie van een klant wijzigt door aflossingen. Ook heeft de AFM gekeken naar de informatieverstrekking over risico-opslagen. De AFM constateerde destijds dat aanbieders onvoldoende in het belang van de klant handelden in de vaststelling van de risico-opslagen en de informatieverstrekking hierover. De meeste hypotheekaanbieders hebben destijds toegezegd verbeteringen door te voeren in het vaststellen van de risico-opslagen en de informatievoorziening. De AFM constateert nu dat de afgelopen jaren verscheidene hypotheekverstrekkers verbeteringen hebben laten zien in het vaststellen van risico-opslagen en in de informatievoorziening.

### Vraag 4

Deelt u de mening dat mensen moeten kunnen meeprofiteren van een lagere hypotheekrente?

### Antwoord 4

Ja, ik vind het belangrijk dat consumenten kunnen profiteren van de mogelijkheden om in aanmerking te komen voor een lagere hypotheekrente, bijvoorbeeld door een verlaging van de risico-opslag. Hierbij vind ik het wenselijk dat hypotheekverstrekkers binnen de rentevastperiode de rente automatisch verlagen wanneer de schuld afneemt. Een automatische aanpassing gerelateerd aan de woningwaarde van de consument is niet per definitie wenselijk voor de consument, bijvoorbeeld bij een daling van de woningwaarde of wanneer de consument kapitaal opbouwt voor de aflossing van de eigenwoningschuld in een (bank)spaarproduct. Naast het verlagen van de risico-opslag kunnen consumenten ook op andere manieren profiteren van de lage rente, door bijvoorbeeld hun hypotheek over te sluiten of door rentemiddeling.

### Vraag 5

Bent u bereid om aanbieders van hypotheek erop te wijzen hun klanten actief te informeren wanneer zij in aanmerking komen van een lagere hypotheekrente? Zo nee, waarom niet?

---

<sup>2</sup> <https://www.afm.nl/nl-nl/professionals/onderwerpen/kb-dashboard-risico-opslag-hypotheek>

#### Antwoord 5

Ik vind het wenselijk dat hypotheekverstrekkers binnen de rentevastperiode de rente actief verlagen wanneer de schuld afneemt. Daarnaast vind ik het belangrijk dat klanten ook actief worden geïnformeerd door hun aanbieders over de mogelijkheden die er zijn om een lagere rente te krijgen, bijvoorbeeld bij stijging van de woningwaarde. De AFM houdt toezicht op deze aanbieders, en hoe zij hun klanten behandelen. Vorig jaar heb ik tijdens het Platform hypotheek ook met de sector, zowel aanbieders als adviseurs, gesproken over de wijze waarop de mogelijkheden om te profiteren van de lage rente onder de aandacht van consumenten gebracht kunnen worden<sup>3</sup>. Uit dit gesprek volgde dat het niet altijd eenvoudig is om klanten te activeren. Om dit te bevorderen kunnen verschillende partijen een rol pakken. Aanbieders hebben aangegeven te adverteren met de mogelijkheden om de maandlasten te verlagen. Door hypotheekadviseurs wordt aangegeven dat zij hier een belangrijke rol kunnen spelen, omdat zij met een klant de bestaande opties kunnen verkennen. Ook partijen zoals de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis kunnen door communicatie over deze mogelijkheden bijdragen aan de activatie van woningeigenaren.

---

<sup>3</sup> Kamerstukken 2019-2020, 32847, nr. 529.