

Vergaderjaar 2018–2019

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 467**

### **VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG**

Vastgesteld 31 januari 2019

De vaste commissie voor Financiën heeft een aantal vragen en opmerkingen voorgelegd aan de Minister van Financiën over de brief van 6 juli 2018 over antwoorden op vragen commissie over de reactie op de motie van de leden Omtzigt en Ronnes over een hypotheek met lagere maandlasten (Kamerstuk 32 847, nr. 419).

De vragen en opmerkingen zijn op 1 november 2018 aan de Minister van Financiën voorgelegd. Bij brief van 30 januari 2019 zijn de vragen beantwoord.

De voorzitter van de commissie,  
Anne Mulder

De griffier van de commissie,  
Weeber

## **I Vragen en opmerkingen vanuit de fracties**

### ***Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de VVD***

De leden van de VVD-fractie danken de Minister voor zijn eerdere reactie op de motie van de leden Omtzigt en Ronnes over een hypotheek met lagere maandlasten (Kamerstuk 32 847, nr. 360). Deze leden zijn positief dat er binnen de markt steeds meer laagdrempelige mogelijkheden opkomen waarbij consumenten kunnen profiteren van de lage rente. De leden van de VVD-fractie hebben hierover nog enkele vragen.

De leden van de VVD-fractie lezen dat de Minister van mening is dat er voldoende laagdrempelige mogelijkheden zijn om te profiteren van de lage rente. Bovendien lezen deze leden dat de Minister het als de verantwoordelijkheid ziet van kredietverstrekkers om deze mogelijkheden bij consumenten onder de aandacht te brengen. Hoe gaat de Minister ervoor zorgen dat dit ook daadwerkelijk gebeurt?

### ***Vragen en opmerkingen van de leden van de CDA-fractie***

De leden van de CDA-fractie blijven zich inzetten voor duidelijke regels rond hypotheekrente en de mogelijkheid tot omzetten naar een lagere hypotheekrente, zodat zo veel mogelijk mensen kunnen profiteren. Deze leden vragen wanneer de Minister met het toegezegde onderzoek komt naar de situatie in andere landen, zoals België, waar er kan worden overgestapt naar een andere hypotheek met slechts drie maanden aan boeterente. Ook vragen deze leden of de Minister kan aangeven of er een toenemend aantal mensen is dat verhuist naar een huis vlakbij het eigen huis, bijvoorbeeld in dezelfde straat. Zo kan eenvoudig worden geprofiteerd van de regel dat bij een verhuizing geen boeterente betaald hoeft te worden, maar wordt wel snel geprofiteerd van een lagere hypotheekrente. De leden van de CDA-fractie vragen naar welke gevolgen hier zijn voor hypotheekverstrekkers en de overige hypotheekhouders die niet verhuizen.

Voorts vragen de leden van de CDA-fractie naar de in rekening gebrachte boeterente wanneer een huiseigenaar zijn rentevaste periode wil verlengen. Dus de situatie dat een eigenaar bijvoorbeeld nog vijf jaar aan rentevaste periode heeft staan, maar deze periode nu al met tien jaar wil verlengen. Hoe worden de werkelijke kosten van een hypotheekverstrekker in dat geval berekend? Is de huidige regelgeving nu al op dit soort situaties berekend?

Is het kabinet bereid om er samen met de toezichthouder voor te zorgen dat de boeterente voor eerder aflossen gebaseerd wordt op de mogelijkheid om boetevrij eerder af te lossen, zo vragen de leden van de CDA-fractie. In concreto, als iemand jaarlijks 20.000 euro boetevrij mag aflossen en hij wil 40.000 euro aflossen, dat dan de boeterente op de eerste 20.000 euro nul is (zoals nu het geval) en op de tweede 20.000 euro voor slechts een jaar berekend wordt.

## **II Reactie van de Minister**

Met belangstelling heb ik kennisgenomen van de vragen en opmerkingen van de leden van de fracties van de VVD en het CDA. De vragen worden beantwoord in de volgorde van het door de commissie uitgebrachte verslag.

**De leden van de VVD-fractie lezen dat de Minister van mening is dat er voldoende laagdrempelige mogelijkheden zijn om te profiteren van de lage rente. Bovendien lezen deze leden dat de Minister het als de verantwoordelijkheid ziet van kredietverstrekkers om deze mogelijkheden bij consumenten onder de aandacht te brengen. Hoe gaat de Minister ervoor zorgen dat dit ook daadwerkelijk gebeurt?**

De voor- en nadelen van stapsgewijs oversluiten, en de manieren waarop een consument van de lagere rente kan profiteren, zijn in eerdere Kamerbrieven<sup>1 2 3 4</sup> over dit onderwerp toegelicht. Er zijn diverse aanbieders van hypothecair krediet op de Nederlandse markt. Deze aanbieders concurreren met elkaar, ook op manieren waarop de consument kan profiteren van de lagere rente. Naar mijn mening is het primair de verantwoordelijkheid van kredietverstrekkers om dit bij consumenten onder de aandacht te brengen. Daarnaast hebben consumenten een eigen verantwoordelijkheid om zich te verdiepen in de mogelijkheden die er zijn. In het Platform Hypotheken zal ik aanbieders van hypothecair krediet vragen op welke wijze zij momenteel de mogelijkheden voor het profiteren van de lage rente onder de aandacht van consumenten brengen.

Naar aanleiding van de motie Ronnes<sup>5</sup> zal ik stapsgewijs oversluiten opnieuw agenderen in het platform hypotheken.

**Deze leden van de CDA-fractie vragen wanneer de Minister met het toegezegde onderzoek komt naar de situatie in andere landen, zoals België, waar er kan worden overgestapt naar een andere hypotheek met slechts drie maanden aan boeterente.**

Ik zal u dit onderzoek in de eerste helft van 2019 doen toekomen, conform mijn toezegging tijdens het Algemeen Overleg van 8 november 2018.

**Ook vragen deze leden of de Minister kan aangeven of er een toenemend aantal mensen is dat verhuist naar een huis vlakbij het eigen huis, bijvoorbeeld in dezelfde straat. Zo kan eenvoudig worden geprofiteerd van de regel dat bij een verhuizing geen boeterente betaald hoeft te worden, maar wordt wel snel geprofiteerd van een lagere hypotheekrente. De leden van de CDA-fractie vragen naar welke gevolgen hier zijn voor hypotheekverstrekkers en de overige hypotheekhouders die niet verhuizen.**

Bij een vervroegde aflossing in het geval van een verhuizing hoeft de klant doorgaans geen vergoeding aan de aanbieder te betalen. Het aantal klanten dat verhuist tijdens de rentevaste periode is relatief goed te voorspellen en hier is op voorhand door de aanbieder rekening mee te houden.

Er is geen overzicht van de beweegredenen van verhuizende mensen, noch heb ik beschikking over informatie over het aantal mensen dat verhuist naar een huis vlak bij het eigen huis, zoals in de eigen straat. Er bereiken mij geen signalen dat dit dusdanig vaak voorkomt dat hypotheekverstrekkers genoodzaakt zijn de rente om deze reden te

<sup>1</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 276

<sup>2</sup> Aanhangsel Handelingen II 2015/16, nr. 3410

<sup>3</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 360

<sup>4</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 419

<sup>5</sup> Kamerstuk 32 545, nr. 97

verhogen. Gelet op het bovenstaande heb ik geen reden om aan te nemen dat er gevolgen zijn voor bestaande en nieuwe hypotheekhouders.

**Voorts vragen de leden van de CDA-fractie naar de in rekening gebrachte boeterente wanneer een huiseigenaar zijn rentevaste periode wil verlengen. Dus de situatie dat een eigenaar bijvoorbeeld nog vijf jaar aan rentevaste periode heeft staan, maar deze periode nu al met tien jaar wil verlengen. Hoe worden de werkelijke kosten van een hypotheekverstrekker in dat geval berekend? Is de huidige regelgeving nu al op dit soort situaties berekend?**

Indien een huiseigenaar zijn rentevaste periode wil verlengen is er geen sprake van vervroegde aflossing. Sommige aanbieders van hypothecair krediet bieden hun klanten de mogelijkheid om voorafgaande aan het aflopen van de rentevastperiode een nieuwe, lagere, debetrente overeen te komen. Wanneer het verschil tussen de oude en de nieuwe debetrente gespreid mag worden terugbetaald is er sprake van rentemiddeling. Er is in dat geval geen sprake van vervroegde aflossing. De regels die bepalen dat aanbieders van hypothecair krediet bij vervroegd aflossen niet meer in rekening mogen brengen dan het financiële nadeel dat zij hierdoor lijden zijn dan ook niet van toepassing, evenals de door de Autoriteit Financiële Markten (AFM) gepubliceerde leidraad. Op verzoek van de Kamer is toegezegd wettelijk te regelen dat bij rentemiddeling eveneens niet meer in rekening mag worden gebracht dan het financiële nadeel dat de aanbieder door de rentemiddeling lijdt. Het concept besluit waarin dit geregeld wordt is tot 5 december jongstleden aan beide Kamers der Staten-Generaal voorgelegd in het kader van een voorhangprocedure.<sup>6</sup> Het concept besluit is inmiddels ter advisering aan de afdeling Advisering van de Raad van State aangeboden. De verwachte inwerkingtredingsdatum is 1 juli 2019.

**Is het kabinet bereid om er samen met de toezichthouder voor te zorgen dat de boeterente voor eerder aflossen gebaseerd wordt op de mogelijkheid om boetevrij eerder af te lossen, zo vragen de leden van de CDA-fractie. In concreto, als iemand jaarlijks 20.000 euro boetevrij mag aflossen en hij wil 40.000 euro aflossen, dat dan de boeterente op de eerste 20.000 euro nul is (zoals nu het geval) en op de tweede 20.000 euro voor slechts een jaar berekend wordt.**

De AFM heeft met de Leidraad vervroegd aflossen nadere duiding gegeven over hoe een hypotheekverstrekker het financiële nadeel bij vervroegde aflossing moet berekenen. De AFM geeft in de leidraad aan dat bij de berekening geen rekening gehouden hoeft te worden met eventueel vergoedingsvrij aflossen in de toekomst<sup>7</sup>, maar wel met de vergoedingsvrije ruimte in het lopende jaar en het eventueel afgesproken (fictief) aflossingsschema.

Het verzoek om rekening te houden met toekomstige aflossingsvrije ruimte zou kunnen leiden tot de situatie dat door de kredietverstrekker minder dan het financiële nadeel in rekening kan worden gebracht. Het staat kredietverstrekkers dan ook vrij hier geen rekening mee te houden, zolang ze niet meer in rekening brengen dan het financiële nadeel.

<sup>6</sup> Kamerstuk 32 545, nr. 85

<sup>7</sup> Voorbeelden hiervan zijn vergoedingsvrij aflossen bij verhuizing of de jaarlijkse contractuele vergoedingsvrije ruimte.