

Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer  
der Staten-Generaal  
Postbus 20018  
2500 EA DEN HAAG

**Ministerie van  
Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties**

Turfmarkt 147  
Den Haag  
Postbus 20011  
2500 EA Den Haag

**Kenmerk**  
2015-0000498979

**Uw kenmerk**  
2015Z14592  
2015Z14623

Datum 31 augustus 2015  
Betreft Antwoorden op vragen van VVD en PVV inzake  
renteherziening spaarhypotheken

Hierbij doe ik u mede namens de minister van Financiën de antwoorden toekomen op de vragen gesteld door de leden Aukje de Vries en Van der Linde (beiden VVD) over het bericht "Huizenbezitters betalen te veel rente voor hun spaarhypotheek" evenals de antwoorden op de vragen gesteld door lid Madlener (PVV) over het bericht "Sparhypotheken onnodig duur".

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok

**2015Z14592**

**Ministerie van  
Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties**

Vragen van de leden Aukje de Vries en Van der Linde (beiden VVD) aan de minister van Financiën en de minister voor Wonen en Rijksdienst over het bericht "Huizenbezitters betalen te veel rente voor hun spaarhypothek" (ingezonden 10 augustus 2015)

**Datum**  
31 augustus 2015

**Kenmerk**  
2015-0000498979

### **Vraag 1**

Kent u het bericht "Huizenbezitters betalen te veel rente voor hun spaarhypothek"? 1) Klopt de conclusie van het bericht dat de genoemde banken ten onrechte een risico-opslagrente (blijven) berekenen voor hypotheek zelf met een aanzienlijke bijbehorende spaarrekening? Betalen deze huiseigenaren teveel hypotheekrente? Heeft u eerder soortgelijke berichten ontvangen? Zo ja, wat vindt u hiervan?

### **Antwoord**

Ik ben bekend met het bericht "Huizenbezitters betalen te veel rente voor hun spaarhypothek" en vergelijkbare eerdere berichtgeving. Of het meenemen van spaartegoeden bij de bepaling van de risico-opslag gunstig is voor de consument is afhankelijk van de omvang van het opgebouwde spaartegoed en het marginale tarief waartegen de hypotheekrente fiscaal aftrekbaar is. Een verlaging van de hypotheekrente – en daarmee ook de rente over het spaartegoed (deze zijn over het algemeen gekoppeld) – zal leiden tot een stijging van de spaarpremie. Die stijging is noodzakelijk om het gewenste eindbedrag voor de aflossing van de hypotheek te halen aan het einde van de looptijd. In de praktijk kan dit juist leiden tot een stijging van de maandlasten. Dit in tegenstelling tot een volledig annuïtaire hypotheek, waar een renteverlaging altijd gunstig is voor de consument.

### **Vraag 2**

Zijn banken voldoende transparant richting hun klanten bij het aanbieden van een nieuwe hypotheekrente over het wel of niet doorberekenen van een risico-opslagrente en de bijbehorende voorwaarden? Zo nee, bent u dan bereid om hierover in gesprek te gaan met de banken? Welke verantwoordelijkheid heeft een bank hierin c.q. welke verplichtingen? In hoeverre mogen banken een risico-opslagrente berekenen als er voldoende geblokkeerd spaargeld tegenover staat en hoe past dit in de "klant centraal"?

### **Antwoord**

Voor alle aan consumenten verstrekte informatie geldt dat deze op grond van artikel 4:19, tweede lid, Wet op het financieel toezicht (Wft): "correct, duidelijk en niet misleidend" dient te zijn. Dit geldt dus ook voor informatie over (de werking van) een spaarhypothek. Daarnaast geldt dat voorafgaand aan de totstandkoming van een overeenkomst, op grond van artikel 4:20 Wft, alle relevante informatie moet worden verstrekt om een consument in staat te stellen een adequate beslissing te maken. Gedurende de looptijd van een hypotheek, gelden er specifieke informatieverplichtingen rond een renteverlenging (artikelen 68a en 68b BGfo). In deze regelgeving is onder meer bepaald welke eisen worden gesteld aan een renteverlengingsvoorstel. Hierin is tevens opgenomen dat een consument op de mogelijkheid moet worden gewezen om advies over

oversluitmogelijkheden in te winnen bij de aanbieder of een andere financiële dienstverlener. De Autoriteit Financiële Markten (AFM) ziet toe op een adequate informatieverstrekking door aanbieders op basis van deze regelgeving.

**Ministerie van  
Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties**

### **Vraag 3**

Heeft de Autoriteit Financiële Markten (AFM) de praktijk rond risico-opslag bij spaarhypotheken eerder onderzocht? Zo ja, wat concludeert de AFM en welke signalen heeft de AFM ontvangen? Zo nee, waarom niet en is de AFM bereid dat te doen naar aanleiding van de signalen van Vereniging Eigen Huis? Welke instrumenten heeft de AFM om te waarborgen dat huiseigenaren met een spaarhypothek transparant en afdoende worden geïnformeerd over de effecten van hun spaarrekening op hun hypotheekrente en klanten niet onnodig teveel betalen?

**Datum**

31 augustus 2015

**Kenmerk**

2015-0000498979

### **Antwoord**

De AFM heeft geen onderzoek gedaan naar (de structuur van) risico-opslagen bij spaarhypotheken. De AFM heeft op basis van signalen echter wel een beperkt aantal hypotheekvertrekkers hier in het verleden op aangesproken. De AFM verwacht dat aanbieders in het kader van het productontwikkeling- en reviewproces een afweging maken of bepaalde productaspecten wel of niet in het belang van klanten zijn. Dit geldt ook voor hypotheekverstrekkers voor wat betreft het meewegen van het opgebouwde spaartegoed bij het bepalen van de risico-opslag op de rente. Als uit die afweging blijkt dat het meewegen van het spaartegoed bij het bepalen van de risico-opslag in het belang van hun klanten is, dan verwacht de AFM dat hypotheekverstrekkers dit ook doen. De AFM zal hypotheekverstrekkers hier – waar nodig – ook in de toekomst op aanspreken.

**2015Z14623**

**Ministerie van  
Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties**

Vragen van het lid Madlener (PVV) aan de minister voor Wonen en Rijksdienst over het bericht 'Spaarhypothek onnodig duur' (ingezonden 12 augustus 2015)

**Datum**  
31 augustus 2015

**Kenmerk**  
2015-0000498979

**Vraag 1**

Bent u bekend met het bericht 'Spaarhypothek onnodig duur'? Zo nee, waarom niet?

**Antwoord**

Ja.

**Vraag 2**

Vindt u dat de Vereniging Eigen Huis gelijk heeft? Zo nee, waarom niet?

**Antwoord**

Of het meenemen van spaartegoeden bij de bepaling van de risico-opslag gunstig is voor de consument is afhankelijk van de omvang van het opgebouwde spaartegoed en het marginale tarief waartegen de hypotheekrente fiscaal aftrekbaar is. Een verlaging van de hypotheekrente – en daarmee ook de rente over het spaartegoed (deze zijn over het algemeen gekoppeld) – zal leiden tot een stijging van de spaarpremie. Die stijging is noodzakelijk om het gewenste eindbedrag voor de aflossing van de hypotheek te halen aan het einde van de looptijd. In de praktijk kan dit juist leiden tot een stijging van de maandlasten. Dit in tegenstelling tot een volledig annuïtaire hypotheek, waar een renteverlaging altijd gunstig is voor de consument.

**Vraag 3**

Bent u bereid zelf in te grijpen? Zo nee, waarom niet?

**Vraag 4**

Bent u bereid om de De Nederlandsche Bank te laten ingrijpen? Zo nee, waarom niet?

**Antwoord op vraag 3 en 4**

Nee. Zoals aangegeven in het antwoord op vraag 2 is het meenemen van een spaartegoed niet altijd voordelig voor de consument. De Autoriteit Financiële Markten (AFM) heeft aangegeven dat zij verwacht dat aanbieders in het kader van het productontwikkeling- en reviewproces een afweging maken of bepaalde productaspecten, zoals het al dan niet meenemen van spaartegoeden bij het bepalen van de risico-opslag, wel of niet in het belang van de klant zijn. Waar nodig zal de AFM aanbieders hier op aanspreken.

**Vraag 5**

Bent u bereid om de Autoriteit Consument en Markt een onderzoek te laten uitvoeren naar de hypotheekmarkt? Zo nee, waarom niet?

**Antwoord**

De Autoriteit Consument en Markt (ACM) monitort de concurrentie op de hypotheekmarkt, waarbij onder andere wordt gekeken naar de rentetarieven die

hypotheekverstrekkers hanteren. In 2016 zal de ACM haar eerdere studies naar de hypotheekmarkt (2011, 2013) actualiseren.

**Ministerie van  
Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties**

### **Vraag 6**

Bent u bereid om het oversluiten van hypotheek makkelijker en goedkoper te maken door de boeterente te maximeren net zoals in België? Zo nee, waarom niet?

**Datum**  
31 augustus 2015

**Kenmerk**  
2015-0000498979

### **Antwoord**

In de Kamerbrief van 12 juni jl. ben ik uitgebreid ingaan op de vergelijking tussen de Nederlandse en Belgische situatie. Een vergelijking tussen de hypotheekmarkten in Nederland en België is lastig, omdat hierbij rekening moet worden gehouden met onder andere de verschillen in nationale wetgeving, de specifieke kenmerken van de bankensector en variaties in consumentenvoorkeuren. In België geldt dat consumenten maximaal drie maanden rentederving moeten betalen als boete bij tussentijdse gehele of gedeeltelijke aflossing of bij het oversluiten naar een andere bank. In Nederland bestaat een dergelijke wettelijke beperking niet. Het is in België echter niet altijd aantrekkelijker om over te sluiten of tussentijds gedeeltelijk of volledig af te lossen. Zo wordt in België bij volledige aflossing van de hypotheek in het geval van een verkoop van de woning de vergoedingsrente berekend over het bedrag dat wordt terugbetaald, terwijl in Nederland standaard boetevrij kan worden afgelost in het geval van verkoop (met uitzondering van enkele budgethypotheek). Ook hebben kredietverstrekkers in Nederland afgesproken in de Gedragscode Hypothecaire Financiering dat de consument jaarlijks ten minste 10% van het hypotheekbedrag boetevrij kan aflossen. In de praktijk staan sommige hypotheekverstrekkers zelfs toe dat consument 20% per jaar boetevrij kunnen aflossen. Deze voorwaarde komt in België weinig voor. Daarnaast zijn hypotheekaanbieders in Nederland verplicht een eensporig rentebeleid te hanteren. Dit betekent dat consumenten met een vergelijkbaar risicoprofiel dezelfde rentevoet aangeboden moeten krijgen, ongeacht of het gaat om een bestaande klant of een nieuwe klant. Dit bevordert de transparantie en de concurrentie op de hypotheekmarkt. Een dergelijke verplichting bestaat niet in België, waardoor bestaande klanten bij oversluiting of het aflopen van hun rentevaste periode vaak niet hetzelfde (aantrekkelijke) renteaanbod krijgen als nieuwe klanten.

Indien de banken geen vergoedingsrente zouden mogen hanteren of deze gemaximeerd zou worden zoals dat in België gebeurt, zullen banken minder geneigd zijn om hypotheek met rentevasteperiodes aan te bieden. Belgische kredietverstrekkers hebben reeds aangegeven dat vanwege de wettelijke beperking van de vergoedingsrente het aanbieden van lange rentevasteperiodes en hypotheek met lage rentes op termijn onder druk komt te staan. Het belang van rentevasteperiodes voor de Nederlandse hypotheekmarkt is groot. Rentevasteperiodes kunnen bijdragen aan de stabiliteit op de hypotheekmarkt omdat het huishoudens minder kwetsbaar maakt voor plotselinge renteschommelingen en ook hypotheekverstrekkers zekerheid geeft voor een langere periode.