

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

2858

Vragen van de leden **Nijboer** (PvdA) en **Koolmees** (D66) aan de Minister van Financiën over *rentemiddeling waardoor hypotheekbezitters kunnen profiteren van een lagere hypotheekrente* (ingezonden 15 juni 2015).

Antwoord van Minister **Dijsselbloem** (Financiën) (ontvangen 10 juli 2015).

Vraag 1

Bent u bekend met «rentemiddeling», waarbij de eerder afgesproken rente wordt gemiddeld met de actuele markrente en de boete voor het aanpassen van de lopende vaste rente wordt berekend over een langere periode?

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Klopt het dat de meeste banken de mogelijkheid van rentemiddeling niet aanbieden? Hoeveel banken bieden deze mogelijkheid op dit moment wel aan?

Antwoord 2

Ik heb geen reden om te twijfelen aan de juistheid van de cijfers van Vereniging Eigen Huis, die aangeeft dat zes banken rentemiddeling aanbieden.

Vraag 3

Deelt u de mening dat het zou getuigen van dienstbaar bankieren als banken klanten de mogelijkheid bieden om te profiteren van de lage rente? Deelt u de mening dat rentemiddeling daarvoor een goede manier kan zijn?

Antwoord 3

Consumenten die willen profiteren van de lage hypotheekrente kiezen er vaak voor om hun rentevastperiode af te breken om deze tegen een lagere rente opnieuw vast te zetten. Banken rekenen hiervoor een vergoeding (boeterente) als compensatie voor de misgelopen rente omdat het contract tussentijds wordt opgebroken.

Rentemiddeling is een van de mogelijkheden voor consumenten om te profiteren van de lage rente. Daarnaast kan oversluiten of overstappen naar een andere aanbieder in bepaalde gevallen voordeel opleveren.

Rentemiddeling houdt in dat de boeterente niet in één keer hoeft te worden betaald, maar feitelijk wordt «uitgesmeerd» over de nieuwe rentevastperiode. De boeterente wordt verdisconteerd in de nieuwe rente middels een opslag. Of het in individuele gevallen voordelig is om van rentemiddeling gebruik te maken, is afhankelijk van verschillende factoren zoals de resterende looptijd van de rentevastperiode, de hypotheekvorm, de specifieke hypotheekvoorwaarden, eventuele bijkomende advies- en administratiekosten, etc. Het aanbieden van de mogelijkheid van rentemiddeling is een van de manieren om klanten keuzemogelijkheden te bieden en dienstbaar te zijn. Het staat overigens niet op voorhand vast dat rentemiddeling in alle gevallen leidt tot lagere lasten en dus voordeliger is voor de consument.

Vraag 4

Bent u bereid hierover met de bankensector in gesprek te gaan en de Kamer te informeren over de uitkomsten van dit gesprek, zodat iedereen gebruik kan maken van de mogelijkheden die de lage rente biedt?

Antwoord 4

Zoals in antwoord op vraag 3 is aangegeven, hangt het af van de specifieke situatie van de klant of rentemiddeling leidt tot een verlaging van de maandlasten. Kredietverstrekkers moeten de ruimte krijgen om hypotheekproducten te ontwikkelen en voorwaarden te introduceren waarvan zij verwachten dat die aansluiten bij de behoefte van de consument. Ik zal de sector, middels een brief, verzoeken om rentemiddeling als optie aan te bieden, waarbij in individuele situaties moet worden gezien of rentemiddeling in het belang is van de klant. De Staatssecretaris van financiën en ikzelf zijn uiteraard bereid om eventuele onduidelijkheden bij de uitvoering van de (fiscale) regels weg te nemen.

Vraag 5

Bent u daarnaast bereid de berekening van de boete(rente) en de kosten voor rentemiddeling in dit gesprek met de bankensector te betrekken, zodat banken inzichtelijk maken hoe deze bedragen tot stand komen?

Antwoord 5

Het belang van de klant moet bij de berekening van de boeterente centraal staan. Dit houdt onder meer in dat de berekening van de netto contante waarde gebeurt op een transparante manier en op basis van een passende rente, zonder dat verrekeringen van kortingen of onjuiste afrondingen het klantbelang schaden. Dit geldt ook voor de berekening van de kosten van rentemiddeling. Of kredietverstrekkers zich hieraan houden valt onder het toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM). In 2016 wordt de berekening van de boeterente bij hypotheekleningen verder gereguleerd bij de implementatie van de richtlijn inzake woningkredietovereenkomsten (de Mortgage Credit Directive). In deze richtlijn wordt onder meer voorgeschreven dat de boete die de hypotheekverstrekker rekent nooit hoger mag zijn dan het financiële nadeel dat de hypotheekverstrekker leidt. Ook dit zal de klant beter beschermen.