

Vergaderjaar 2017–2018

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 419

VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG

Vastgesteld 9 juli 2018

De vaste commissie voor Financiën heeft een aantal vragen en opmerkingen voorgelegd aan de Minister van Financiën over de brief van 12 april 2018 over de reactie op de motie van de leden Omtzigt en Ronnes over een hypotheek met lagere maandlasten (Kamerstuk 32 847, nr. 360).

De vragen en opmerkingen zijn op 1 juni 2018 aan de Minister van Financiën voorgelegd. Bij brief van 6 juli 2018 zijn de vragen door de Minister van Financiën mede namens de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties beantwoord.

De voorzitter van de commissie,
Anne Mulder

Adjunct-griffier van de commissie,
Van Zuilen

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 hebben kennisgenomen van de reactie op de motie van de leden Omtzigt en Ronnes (Kamerstuk 34 785, nr. 48) over een hypotheek met lagere maandlasten. Deze leden danken de Minister en het Platform Hypotheken voor de uitkomsten van dit overleg en hebben hierover nog enkele vragen.

De leden van de VVD-fractie lezen dat de bestaande regelgeving zich niet verzet tegen stapsgewijs aflossen. Zij stellen echter vast dat hypotheekverstrekkingen in de praktijk het afsluiten van een tweede hypotheek onmogelijk maken door voor de eerste hypotheeklening een extra hoog hypotheekbedrag, ver boven de taxatiewaarde, in de akte op te nemen onder het mom van kredietruimte voor de toekomst. Vindt de Minister deze praktijk getuigen van «fair play»? Is hij bereid dit te agenderen in het Platform Hypotheken?

De leden van de VVD-fractie zijn niet onder de indruk van de vermeende complexiteit van meer leningdelen bij verschillende aanbieders. Veel hypotheeken bestaan al uit verscheidene leningdelen en wie bewust kan kiezen voor stapsgewijs aflossen kan de complexiteit van verschillende aanbieders ook wel overzien.

Wel delen de leden van de VVD-fractie de vrees van het Platform Hypotheken dat consumenten uiteindelijk zelf zullen betalen voor deze wijze van aflossen zodra dat op grote schaal plaatsvindt. De hypotheekaanbieders hebben hun positie immers elders in de markt afgedekt en ondervinden financieel nadeel van vervroegde aflossingen. Die schade vertaalt zich onherroepelijk in hogere tarieven, een lager aanbod van (lange) rentevaste periodes of minder flexibele hypotheekvoorwaarden. Daarmee zijn deze leden geen voorstanders van het verder accommoderen of stimuleren van stapsgewijze aflossing.

De leden van de VVD-fractie vragen of de Minister kan aangeven in hoeverre de laagdrempelige mogelijkheden die momenteel bestaan voor consumenten om te profiteren van de huidige lage rente voldoen, zoals het genoemde reguliere oversluiten of rentemiddeling? Ziet de Minister mogelijkheden om de zichtbaarheid van deze laagdrempelige mogelijkheden bij de consumenten te vergroten?

Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van het CDA

De leden van de CDA-fractie spreken hun teleurstelling uit over het gegeven dat het niet mogelijk wordt gemaakt dat consumenten stapsgewijs overstappen naar een hypotheek met een lagere rente, gebruikmakend van de jaarlijkse aflossingsvrije ruimte. Deze leden constateren dat de stakeholders hier unaniem in waren. Dit roept de vraag op of er in de hypotheekmarkt wel sprake is van voldoende diversiteit. Erkent de Minister dat het vreemd is dat er geen enkel hypotheekproduct wordt aangeboden waarbij de initiële rente misschien iets hoger is, maar waar de mogelijkheden tot omzetting zoals voorgesteld door deze leden wel aanwezig zijn? Zou het niet de keuzevrijheid van de consument vergroten als dergelijke producten wel aanwezig zijn?

De leden van de CDA-fractie begrijpen de complexiteit die er komt kijken bij het gedeeltelijk oversluiten van een hypotheek naar een andere verstrekker dan de oorspronkelijke verstrekker. Deze leden missen echter een goede onderbouwing van de redenen waarom dit bij dezelfde

hypotheekverstrekker complex zou zijn. Immers, het is ook voor de verstrekker financieel voordeliger om bijvoorbeeld 10% van de hypotheek om te zetten naar een lagere rente, dan om een aflossing van 10% te incasseren. In het eerste geval blijft er nog een rentemarge bestaan, maar in het tweede geval vervalt 10% van de grondslag voor het heffen van rente. Is de Minister bereid dit punt nogmaals naar voren te brengen met als doel dat consumenten in ieder geval meer keuze in hypotheekproducten krijgen? En klopt de constatering in zijn brief dat er geen enkele belemmering is in wet- en regelgeving die een dergelijk product in de weg staat?

De leden van de CDA-fractie wijzen op een actualiteit in het dossier hypotheekrente. Recentelijk is gebleken dat hypotheekverstrekkers vanaf juli 2016 een verkeerde boete-berekening hebben toegepast in strijd met de hypotheekenrichtlijn (MCD). Daarvoor dienen zij compensaties te geven aan betrokken hypotheeknemers. Afgelopen week brachten onder andere de Volksbank en ING naar buiten ook compensaties te gaan betalen voor de periode tussen 2011 en 2016. Het is – van wat deze leden horen van betreffende hypotheeknemers – echter niet transparant welke correctie wordt gecompenseerd en hoe dit is berekend. Gedupeerden hebben een brief ontvangen, maar anderen weer niet. Wanneer bij ING inzicht wordt gevraagd waarom men niet in aanmerking komt wordt daarvoor geen onderbouwde verklaring met voorbeeldberekening gegeven. De leden van de CDA-fractie vragen een appreciatie van de Minister van dit gebrek aan transparantie en naar de mogelijkheden die hij ziet om deze misstand aan te pakken. Ook vragen deze leden naar de situatie waarin een consument wél boeterente terugkrijgt. Zij vragen naar de wijze waarop deze consument hiermee moet omgaan bij de belastingaangifte, bijvoorbeeld in de situatie waarin deze hypotheek al helemaal is afgelost. Tenslotte vragen de leden van de CDA-fractie hoe het staat met de resultaten van het onderzoek dat zou plaatsvinden om de Nederlandse wijze van omgaan met boeterente en kosten te vergelijken met omliggende landen. Een voorbeeld hiervan dat is genoemd betreft België, waar de boeterente is gemaximeerd op drie maanden rentelasten.

Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van D66

De leden van de D66-fractie hebben kennisgenomen van de brief van de Minister van Financiën. De Minister schrijft dat er grote bezwaren bestaan tegen het plan om de jaarlijkse ruimte om kosteloos extra af te lossen in te zetten om een nieuwe hypotheek met een lagere rente af te sluiten. De Minister wijst onder meer op het risico dat hypotheekaanbieders, anticiperend op deze mogelijkheid, een hogere rente moeten rekenen. Hoeveel hoger schat de Minister in dat de rente zou worden als deze mogelijkheid in gebruik raakt? Hoeveel extra rentelasten per jaar zou dat voor een gemiddeld gezin met een hypotheek van 250.000 euro opleveren?

De Minister geeft voorts aan dat partijen aangeven dat dit scenario gevolgen kan hebben voor de rentevaste periode. De leden van de D66-fractie krijgen signalen dat het voor hypotheekverstrekkers zeer lastig zou worden om een rentevaste periode aan te bieden van meer dan tien jaar. Herkent de Minister dit signaal? Hoeveel procent van de nieuwe hypotheekaanvragen heeft op dit moment een rentevaste periode van meer dan tien jaar en waarom kiezen consumenten hiervoor?

De leden van de D66-fractie hebben ook een vraag over het fiscale aspect van dit onderwerp. Klopt het dat het oversluiten van een hypotheek, een lagere rente en bijbehorende lagere renteaftrek daargelaten, geen gevolgen heeft voor de fiscale behandeling?

II Reactie van de Minister

Met belangstelling heb ik kennisgenomen van de vragen en opmerkingen van de leden van de fracties van de VVD, het CDA en D66. De vragen worden zoveel mogelijk beantwoord in de volgorde van het door de commissie uitgebrachte verslag.

De leden van de VVD-fractie merken op dat, hoewel bestaande regelgeving zich niet verzet tegen stapsgewijs aflossen, hypotheekverstrekkers in de praktijk wel een hogere inschrijving dan het benodigde hypotheekbedrag in de hypotheekakte kunnen opnemen. De leden vragen of een verhoogde inschrijving niet een belemmering kan zijn voor het aangaan van een tweede hypotheek en of dit mogelijk op het Platform hypotheek besproken kan worden.

Consumenten kunnen ervoor kiezen om in de hypotheekakte bij de notaris een hoger bedrag op te nemen dan het benodigde hypotheekbedrag. Voordeel hiervan is dat extra kredietruimte wordt gecreëerd en de consument niet opnieuw naar de notaris hoeft om de hypotheek te verhogen wanneer bijvoorbeeld een verbouwing gefinancierd moet worden. Voor veel consumenten is een verhoogde inschrijving dan ook een interessante manier om op een laagdrempelige manier flexibiliteit in de hypotheek in te bouwen.

Het klopt dat een hogere hypotheekinschrijving het minder aantrekkelijk kan maken voor een andere kredietverstrekker om krediet te verstrekken en het tweede hypotheekrecht te krijgen. Het hebben van een verhoogde inschrijving bij de eerste hypotheek kan hierin een extra belemmering zijn.

Het is echter niet de inschatting dat het al dan niet hebben van een verhoogde inschrijving van doorslaggevend belang is bij het aanbieden of afsluiten van stapsgewijs oversluiten. De verwachting is dat de vraag onder consumenten naar oversluiten in hypotheekdelen beperkt is, aangezien het een complex proces is en de bijkomende kosten in veel gevallen niet voldoende zullen opwegen tegen de verwachte besparing op de maandlasten. Gelet op de zeer kritische houding ten aanzien van stapsgewijs oversluiten van alle bij het Platform aangesloten partijen (inclusief consumentenorganisaties), zie ik op dit moment onvoldoende aanleiding om dit specifieke onderwerp opnieuw te agenderen.

Voorts vragen de leden van de VVD-fractie in hoeverre er laagdrempelige mogelijkheden bestaan voor consumenten om te profiteren van de huidige lage rente en of er mogelijkheden zijn om de zichtbaarheid van deze laagdrempelige mogelijkheden bij consumenten te vergroten?

Klanten kunnen ervoor kiezen een variabele rente af te spreken. Hierbij kunnen ze direct profiteren van een dalende marktrente. Nadeel hiervan is dat de rente ook meestijgt als de marktrente stijgt. Veel consumenten geven daarom de voorkeur om de rente voor langere tijd vast te zetten. Hierdoor is de consument verzekerd van stabiele en voorspelbare maandlasten. Het vastleggen van de rente betekent per definitie dat de kans bestaat dat de marktrente hoger of lager komt te liggen dan het afgesproken rentetarief. De bescherming die de rentevastperiode biedt tegen lastenstijgingen heeft als keerzijde dat een dalende marktrente, zoals nu het geval is, niet leidt tot lagere maandlasten tijdens de rentevastperiode. Bij het aflopen van de rentevastperiode kunnen klanten profiteren van de lage rente bij de huidige of nieuwe aanbieder.

Consumenten hebben verder de mogelijkheid om de rentevastperiode voortijdig af te breken om bijvoorbeeld tussentijds te kunnen oversluiten. Kredietverstrekkers brengen hierbij een vergoeding in rekening ter compensatie van de misgelopen rente omdat het contract tussentijds wordt opengebroken. Indien kredietverstrekkers geen vergoedingsrente in rekening mogen brengen, dan zullen zij geen rentevastperiodes meer aanbieden. Klanten zullen immers de hypotheek willen herfinancieren als de marktrente daalt en vasthouden aan de afgesproken rente als de marktrente stijgt. Een rentevastperiode is in dat geval altijd ongunstig voor de kredietverstrekker.

De vergoeding die de kredietverstrekker in rekening mag brengen is gemaximeerd met de implementatie van de Europese Hypothekenrichtlijn in 2016. In deze regelgeving is vastgelegd dat kredietverstrekkers geen vergoeding mogen vragen die hoger is dan het nadeel dat de aanbieder hierdoor heeft. De AFM heeft middels een leidraad nader gespecificeerd hoe dit financieel nadeel moet worden berekend. Alle aanbieders hebben zich aan deze leidraad gecommitteerd. Hoewel de richtlijn enkel dwingend voorschrijft dat deze regels op nieuwe hypotheek van toepassing zijn, is er in Nederland voor gekozen de regels ook op bestaande hypotheek van toepassing te verklaren. Dit houdt in dat bestaande hypotheek die na inwerkingtreding van de richtlijn worden overgesloten, kunnen profiteren van deze nieuwe regels.

Daarnaast is in de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF) bepaald dat consumenten de mogelijkheid hebben om jaarlijks ten minste 10% van de oorspronkelijke hypotheeksom vergoedingsvrij af te lossen. Een aantal kredietverstrekkers biedt in de hypotheekvoorwaarden meer ruimte om vergoedingsvrij af te lossen dan de gedragscode vereist, bijvoorbeeld 15% of 20% per jaar. Ook zijn er enkele kredietverstrekkers die de mogelijkheid bieden om met eigen middelen onbepaald vergoedingsvrij extra af te lossen op de hypotheek. Bij het berekenen van de hoogte van de vergoeding wordt het aandeel dat in dat jaar vergoedingsvrij kan worden afgelost in mindering gebracht.

Het kan lonend zijn om over te sluiten, ook als de vergoedingsrente wordt meegerekend. Daarbij speelt mee dat de vergoedingsrente net als de gewone rente voor de klant fiscaal aftrekbaar is. Dit geldt eveneens voor bepaalde kosten die gemaakt worden bij het oversluiten.

Indien de consument de vergoeding die de aanbieder in rekening brengt niet in één keer kan of wil betalen, bestaat in Nederland ook de mogelijkheid van rentemiddeling. Rentemiddeling houdt in dat de vergoeding niet in één keer hoeft te worden betaald, maar feitelijk wordt «uitgesmeerd» over de nieuwe rentevastperiode. De vergoeding wordt dan verdisconteerd in de nieuwe rente door middel van een opslag. Op basis van de lijst die Vereniging Eigen Huis bijhoudt¹, blijkt dat 18 hypotheekaanbieders op dit moment rentemiddeling aanbieden.

Op basis van de hierboven genoemde voorbeelden concludeer ik dat er verschillende laagdrempelige mogelijkheden zijn om te profiteren van de lage rente. Ik zie het als de verantwoordelijkheid van kredietverstrekkers om deze mogelijkheden bij consumenten onder de aandacht te brengen en zie dat dit ook gebeurt. Daarnaast raad ik consumenten aan om zich te verdiepen in de verschillende mogelijkheden om te profiteren van de lage rente, bijvoorbeeld wanneer de rentevastperiode afloopt.

¹ <https://www.eigenhuis.nl/hypotheek/wonen-en-de-hypotheek/hypotheek-oversluiten/rentemiddeling>

De leden van de CDA fractie vragen of het niet vreemd is dat er geen enkel hypotheekproduct wordt aangeboden waarbij de initiële rente misschien iets hoger is, maar waar de mogelijkheden tot omzetting zoals voorgesteld door deze leden wel aanwezig zijn? Zou het niet de keuzevrijheid van de consument vergroten als dergelijke producten wel aanwezig zijn?

Het staat kredietaanbieders vrij om nieuwe innovatieve hypotheekproducten op de markt te brengen. Ook stapsgewijs oversluiten kan voor de Nederlandse markt ontwikkeld worden als partijen verwachten dat dit in een klantbehoefte voorziet.

Het feit dat er op dit moment geen hypotheekverstrekkers zijn die actief stapsgewijs oversluiten aanbieden, kan te maken hebben met de bezwaren die kredietaanbieders en consumentenorganisaties hebben geuit tegen dit product. De voor- en nadelen van stapsgewijs oversluiten zijn in eerdere Kamerbrieven^{2, 3, 4} over dit onderwerp toegelicht.

Een product waarbij de klant extra betaalt voor de flexibiliteit om op een later moment gebruik te kunnen maken van stapsgewijs oversluiten is aantrekkelijk als de klant verwacht later tegen een lagere rente de hypotheek stapsgewijs te kunnen oversluiten. Indien de klant verwacht dat de rente op termijn zal stijgen, is het niet waarschijnlijk dat klanten bereid zijn te betalen voor deze flexibiliteit. Oversluiten zal bij een stijgende rente alleen tot hogere maandlasten leiden.

Verschillende hypotheekverstrekkers hebben in het verleden een rentevorm gevoerd die enige gelijkenis had met stapsgewijze oversluiting. Bij deze rentevorm werd ieder jaar 10–20% van de rente herzien met de actuele rente. Het grote verschil met stapsgewijs oversluiten was dat dit product ook de andere kant op werkte. Bij een stijgende rente werd ook 10% of 20% van de rente van de lening herzien met deze hogere rente. Omdat er nog nauwelijks vraag was naar deze rentevorm, hebben de betreffende aanbieders deze producten een aantal jaar geleden uit het assortiment gehaald.

De diversiteit die er nu bestaat bij kredietverstrekkers, zit in andere voorwaarden zoals variabele rentes (al dan niet met plafond), de offertegeldigheid, vergoedingsvrije aflosruimte, de mogelijkheid om de hypotheek mee te nemen bij verhuizing, etc. Er zijn geen signalen dat er behoefte is aan meer diversiteit dan waar nu in wordt voorzien.

De leden van de CDA-fractie vragen of stapsgewijs oversluiten bij de huidige hypotheekverstrekker ook complex is en of het voor de hypotheekverstrekker niet financieel voordeliger is om bijvoorbeeld 10% van de hypotheek om te zetten naar een lagere rente, dan om een aflossing van 10% te incasseren.

Het klopt dat stapsgewijs oversluiten bij dezelfde hypotheekverstrekker minder complex is dan wanneer in stappen wordt overgesloten naar een andere hypotheekverstrekker. Er is dan immers geen sprake van een tweede hypotheekhouder. Het staat aanbieders dan ook vrij om dit product aan te bieden aan hun klanten. Om de redenen die zijn beschreven in de eerdere Kamerbrieven over dit onderwerp kiezen veel partijen ervoor dit product niet aan te bieden.

² Kamerstuk 32 847, nr. 276

³ Aanhangsel Handelingen II 2015/16, nr. 3410

⁴ Kamerstuk 32 847, nr. 360

De vraag of het voor hypotheekverstrekkers financieel voordeliger is om 10% van de hypotheek om te zetten naar een lagere rente dan om een aflossing van 10% te incasseren, is niet eenduidig te beantwoorden. Kredietverstrekkers doen aannames over het aantal consumenten dat jaarlijks gebruikmaakt van de vergoedingsvrije ruimte om extra af te lossen en bepalen aan de hand hiervan de hoogte van de opslag op de hypotheekrente. Op basis van historische data kan vrij accuraat ingeschat worden hoeveel consumenten per jaar extra zullen aflossen en om deze reden kan hier een stabiele renteopslag voor bepaald worden.

Dit is niet het geval indien de mogelijkheid voor consumenten wordt gecreëerd om eenzijdig het afgesproken rentecontract (kosteloos) open te breken en in 5 of 10 jaar over te sluiten naar een lagere rente. Dit risico voor de kredietverstrekker is bij het afsluiten van de hypotheek niet ingecalculeerd. Omdat het tussentijds openbreken van de rentevastperiode en het oversluiten naar een lagere rente altijd in het voordeel is van de klant (en in het nadeel van de kredietverstrekker) liggen de prikkels hier anders dan bij vrijwillig extra aflossen. Indien een klant bij een dalende rente kosteloos kan oversluiten, maar bij een hogere rente kan vasthouden aan het afgesproken rentetarief, kan de kredietverstrekker geen rentevastperiode meer aanbieden.

Over stapsgewijs oversluiten is op verzoek van de Kamer verschillende keren gesproken met de relevante marktpartijen, consumentenorganisaties en de AFM. Tijdens het overleg van het Platform hypotheekten gaven de deelnemers unaniem aan zeer kritisch te zijn over stapsgewijs oversluiten. Hoewel er volgens de aanwezigen in wet- en regelgeving geen belemmeringen bestaan om een dergelijk product op de markt te brengen, werd geconcludeerd dat de voordelen van stapsgewijs oversluiten niet opwegen tegen de nadelen.

De leden van de CDA-fractie vragen om een appreciatie over het gebrek aan transparantie van de kredietaanbieder bij de berekening van de boeterente en naar de mogelijkheden om deze misstand aan te pakken.

De AFM heeft in haar recent gepubliceerde onderzoek⁵ geconstateerd dat nog niet alle aanbieders de wettelijke normen naleven. In 21% van de onderzochte dossiers (32 van de 150) constateert de AFM dat de in rekening gebrachte vergoeding meer bedroeg dan het financiële nadeel. Verder concludeert de AFM dat bij alle aanbieders de informatie die wordt verstrekt over de berekening van de te betalen vergoeding voor vervroegde aflossing verbeterd kan worden.

Ik vind het teleurstellend dat niet alle aanbieders zich aan de wettelijke eisen houden. Ook op het punt van de informatieverstrekking is nog verbetering nodig.

De AFM heeft inmiddels met alle betrokken aanbieders indringend de bevindingen besproken en hen opgedragen op korte termijn te voldoen aan de wettelijke normen. Met betrekking tot de informatieverstrekking verwacht de AFM dat alle vijftien aanbieders op korte termijn aanpassingen doorvoeren. De AFM monitort de rest van het jaar het tempo en de kwaliteit van de verbeteringen die aanbieders doorvoeren. Ook ik zal in mijn gesprekken met de banken en verzekeraars benadrukken dat de berekening correct moet worden uitgevoerd en dat het voor de consument helder moet zijn hoe de vergoeding wordt berekend.

⁵ AFM: uitkomsten onderzoek naar de vergoeding voor vervroegd aflossen van de hypotheek

De leden van de fractie van het CDA vragen naar de wijze waarop de consument het terugkrijgen van teveel betaalde boeterente over de periode 2011–2016 moet verwerken in de aangifte inkomstenbelasting onder meer in de situatie waarin de hypotheek al helemaal is afgelost.

De betaalde vergoeding bij vervroegde aflossing is aftrekbaar als er sprake is van «drukkende kosten». Daarvan is ook sprake bij teveel in rekening gebrachte kosten bij vervroegde aflossing waarbij de belastingplichtige aan het einde van het betreffende belastingjaar – in dit geval een van de jaren 2011 tot en met 2016 – geen zekerheid had over de terugbetaling en de hoogte daarvan. Het teveel betaalde bedrag moet dan in het jaar van ontvangst van de terugbetaling in de aangifte over dat jaar worden opgenomen als negatieve aftrekbare kosten eigen woning. Het maakt hierbij geen verschil of de hypotheek waar de vergoeding op ziet wel of niet al geheel is afgelost. Voor de uiteindelijke belastingheffing kan dit laatste wel van belang zijn in verband met de eventuele toepassing van de aftrek wegens geen of geringe eigenwoningsschuld (aftrek Hillen).

Tenslotte vragen de leden van de CDA-fractie hoe het staat met de resultaten van het onderzoek dat zou plaatsvinden om de Nederlandse wijze van omgaan met boeterente en kosten te vergelijken met omliggende landen.

In een Kamerbrief⁶ is eerder toegelicht hoe de boeterente in België wordt berekend. In deze brief is toen toegelicht dat in België een wettelijke beperking bestaat voor de hoogte van de vergoedingsrente die kredietverstrekkers mogen rekenen wanneer de consument tussentijds zijn hypotheek gedeeltelijk of volledig aflost of oversluit naar een andere bank. Deze vergoeding is in België beperkt tot maximaal drie maanden rente op het terugbetaalde bedrag. Dit betekent echter niet dat het in België ook altijd aantrekkelijker is om tussentijds gedeeltelijk of volledig af te lossen of de hypotheek over te sluiten omdat er verschillende andere kosten en overstapdrempels bestaan die we in Nederland niet kennen.

Ik heb toegezegd nogmaals de hypotheekverstrekking in België onder de loep te nemen en zal ook Duitsland in dit onderzoek betrekken. Hierover zal de Kamer eind 2018 worden geïnformeerd.

De leden van de fractie van D66 vragen hoeveel extra rentelasten een gemiddeld gezin met een hypotheek van 250.000 euro zou moeten betalen indien aanbieders de mogelijkheid van stapsgewijs oversluiten zouden incalculeren?

Deze vraag is lastig te beantwoorden omdat een groot aantal variabelen meespeelt bij het bepalen van de prijs van een bepaald kredietproduct. In grote lijnen heeft de Nederlandse Vereniging van Banken aangegeven dat een kredietaanbieder een aantal jaar geleden heeft onderzocht wat het prijsverschil zou zijn bij dergelijke producten. De NVB geeft aan dat uit dit onderzoek bleek dat dit een renteopslag zou opleveren (in geval van een vergoedingsvrije ruimte van 20%) van iets minder dan 1%-punt op een rente van 3% (rente zou dan tot ongeveer 4% stijgen). De verwachting was dat de meeste klanten een dergelijke opslag niet zouden willen betalen voor deze flexibiliteit. Om die reden is hier geen vervolg aan gegeven.

De leden van de D66-fractie vragen of de Minister de signalen herkent dat kredietverstrekkers geen rentevaste periode langer dan tien jaar kunnen aanbieden indien consumenten kosteloos

⁶ Kamerstuk 32 847, nr. 176

(stapsgewijs) kunnen oversluiten? Aanvullend vragen de leden hoeveel procent van de nieuwe hypotheekaanvragen op dit moment een rentevaste periode van meer dan tien jaar heeft en waarom consumenten hiervoor kiezen?

Ja, ik herken de signalen van kredietverstrekkers en andere partijen die aangeven dat indien een klant bij een dalende rente kosteloos kan oversluiten, maar bij een hogere rente kan vasthouden aan het afgesproken rentetarief, de kredietverstrekker geen rentevastperiode meer kan aanbieden.

De meest recente cijfers van De Nederlandsche Bank⁷ geven aan dat in de periode mei 2017-april 2018 ongeveer 52% van de consumenten heeft gekozen voor een rentevastperiode tussen de 5 en de 10 jaar. Ongeveer 22% van de consumenten heeft in die periode gekozen voor een rentevastperiode langer dan 10 jaar. Consumenten kiezen vaak voor een langere rentevastperiode om zekerheid te hebben over hun maandlasten en bij een stijgende rente niet geconfronteerd te worden met stijgende lasten.

Tot slot vragen de leden van de D66-fractie te bevestigen dat het oversluiten van een hypotheek afgezien van een lagere rente en bijbehorende lagere renteaftrek geen gevolgen heeft voor de fiscale behandeling.

Naast een lagere renteaftrek is er ook sprake van toenemende complexiteit. Bij het oversluiten van een lening die onder de aflossingseis valt gaat voor de nieuwe lening een nieuw annuïtair schema gelden uitgaande van het rentepercentage dat op die nieuwe lening van toepassing is en met inachtneming van de op dat moment resterende looptijd van de oorspronkelijke looptijd van maximaal 360 maanden waarin de lening moet worden afgelost. Bij het in stappen oversluiten zoals in de motie aan de orde is, betekent dit dat elke jaarmoot die wordt overgesloten fiscaal tot een nieuwe lening met een eigen annuïtair schema leidt. Dit leidt tot een samenstel van leningen met wisselende voorwaarden die de overzichtelijkheid voor de consument niet ten goede komt en de toepassing van de eigenwoningregeling voor zowel de praktijk als de Belastingdienst verder compliceert.

Bij het in stappen oversluiten van een lening die onder het overgangsrecht valt, speelt dit in iets mindere mate, al ontstaan ook hier fiscaal gezien meerdere leningdelen.

⁷ DNB: Deposito's en leningen van MFI's aan huishoudens, volumes (Maand), tabel 5.2.7.2