

Vergaderjaar 2017–2018

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 314**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VAN FINANCIËN**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 22 december 2017

In de procedurevergadering van de vaste commissie voor Financiën van 6 december jl. heeft uw Kamer verzocht om binnen twee weken een reactie te ontvangen op de aangenomen motie van de leden Omtzigt en Ronnes<sup>1</sup> over het stapsgewijs omzetten van een hypotheek en daarbij mee te nemen hoe die motie uitgevoerd gaat worden. Met deze brief kom ik, mede namens de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), aan dit verzoek tegemoet.

In de motie van de leden Omtzigt en Ronnes wordt de regering verzocht in gesprek te gaan met hypotheekverstrekkers en de Autoriteit Financiële Markten (AFM), om mogelijk te maken dat boetevrije aflossingsdelen gebruikt kunnen worden om hypotheeklen in stappen om te zetten naar een hypotheek met lagere maandlasten.

Hieronder zal ik eerst kort inhoudelijk ingaan op de motie en vervolgens aangeven op welke wijze de motie uitgevoerd gaat worden.

#### **Omzetten van hypotheekdelen**

Vorig jaar hebben de leden Omtzigt en Ronnes dezelfde motie ingediend tijdens het VAO hypotheekverstrekking op 6 september 2016.<sup>2</sup> In een Kamerbrief<sup>3</sup> is toen ingegaan op de voor- en nadelen van het stapsgewijs omzetten van een hypotheek naar een andere kredietaanbieder. De motie is vervolgens door de leden aangehouden.

In de eerdere Kamerbrief is ook aangegeven dat, indien een consument zijn hypotheek stapsgewijs wil omzetten, regelgeving dit niet in de weg staat. In deze Kamerbrief is toegelicht dat het omzetten van hypotheekdelen niet in alle gevallen (financieel) aantrekkelijk is voor de consument.

<sup>1</sup> Kamerstuk 34 785, nr. 48.

<sup>2</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 266. Zie ook Handelingen II 2015/16, nr. 107, item 9

<sup>3</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 276.

Omzetten van hypotheekdelen naar een andere kredietaanbieder leidt tot een complexe situatie voor de consument, aangezien deze zo meerdere hypotheekovereenkomsten aangaat, met verschillende rentetarieven en mogelijk ook verschillende hypotheekvoorwaarden. Hypotheekverstrekkers dienen zich vanuit hun zorgplicht ervan te verzekeren dat de nieuwe hypotheekovereenkomst verantwoord is en passend is bij de persoonlijke situatie van de consument.

### **Invulling motie Omtzigt/Ronnes**

In de op 23 november jl. aangenomen motie (Handelingen II 2017/18, nr. 26, item 8) wordt de regering opgeroepen om in gesprek te gaan met hypotheekverstrekkers en de AFM, om mogelijk te maken dat boetevrije aflossingsdelen gebruikt kunnen worden om hypotheeklen in stappen om te zetten naar een hypotheek met lagere maandlasten. Vanwege de korte deadline is de motie op hoofdlijnen besproken met de AFM en de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB).

De AFM heeft in dit gesprek opnieuw aangegeven vanuit de financiële regelgeving of het toezicht geen belemmeringen te zien voor het stapsgewijs omzetten van een hypotheek naar een andere kredietaanbieder. Wel geeft de AFM aan dat het verstandig is om ook de mogelijk nadelige gevolgen van dit voorstel goed in kaart te brengen. Consumenten hebben nu de mogelijkheid voor langere periodes de rente vast te zetten. Ook kent een aantal aanbieders een ruimere vergoedingsvrije ruimte waardoor huizenbezitters meer mogelijkheden tot extra aflossen hebben. Het zou volgens de AFM niet in het belang van consumenten zijn als het huidige voorstel dit aanbod beperkt doordat de markt hierop anticipeert.

De NVB geeft aan dat de vergoedingsvrije ruimte van 10% tot 20% bedoeld is voor mensen die uit eigen middelen een deel van hun hypotheek vervroegd willen aflossen op hun hypotheekschuld. De motie beoogt een constructie die het ook mogelijk maakt om met nieuwe financiering af te lossen. Dit is in praktijk dus geen aflossen, waarvoor deze ruimte eigenlijk bedoeld is. Een dergelijke constructie brengt voor de bank extra kosten en onzekerheid met zich die tot hogere hypotheekrentes kan leiden.

Met het Ministerie van BZK, de AFM en de NVB is afgesproken de motie te agenderen voor het Platform Hypotheken, waarbij ook hypotheekadviseurs, het Nibud en de Vereniging Eigen Huis betrokken worden. Uw Kamer wordt over de uitkomsten van dit overleg geïnformeerd.

De Minister van Financiën,  
W.B. Hoekstra