

Vergaderjaar 2015–2016

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 243**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 30 mei 2016

Met deze brief, die ik mede namens de Minister van Financiën stuur, geef ik invulling aan diverse toezeggingen en een motie met betrekking tot studieleningen, dit deel stuur ik mede namens de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap. De toezeggingen betreffen de onderwerpen: aflossingsvrije hypotheek, de risico-opslag, advieskosten, woonboten, renteverschillen tussen aflossingsvrije en annuïtaire hypotheek, verzilverhypotheek en rentemiddeling. Mede naar aanleiding van deze punten van de Kamer heb ik in de afgelopen periode gesprekken gevoerd met de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB), het Verbond van Verzekeraars, individuele aanbieders, het Nibud, De Nederlandsche Bank (DNB) en de Autoriteit Financiële Markten (AFM).

Mijn uitgangspunten voor deze gesprekken zijn geweest dat de woningmarkt goed kan functioneren, de hypotheekfinanciering voor consumenten op verantwoorde wijze plaatsvindt, de hypotheekmarkt concurrerend en transparant is en het klantbelang centraal staat. Tegelijkertijd is terughoudendheid vanuit de overheid gepast vanwege het private karakter van deze markt.

#### **A. Studieleningen**

De motie Koolmees-Schouten (D66/Christenunie) verzoekt bij de hypotheekaanvraag de actuele hoogte van de studieschuld mee te wegen in plaats van de oorspronkelijke hoogte (Kamerstuk 34 300 XVIII, nr. 23). Graag zet ik in reactie hierop uiteen hoe de studieschuld zich verhoudt tot hypotheekverstrekking en hoe de motie op verantwoorde wijze kan worden uitgevoerd. Volledigheidshalve verwijs ik u naar de parlementaire behandeling van het studievoorschot, waarin de afspraken tussen de

regering en de sector over studieleningen en hypotheekverstrekking aan uw Kamer zijn gemeld<sup>1</sup>.

### *Maandlasten vormen basis hypothecaire leennormen*

Het Nibud berekent hoeveel een huishouden per maand maximaal kan uitgeven aan hypotheeklasten, onder andere door te kijken naar overige noodzakelijke uitgaven. Uit deze maandelijks ruimte voor woonlasten volgt, afhankelijk van de rente, een maximaal leenbedrag. Het Nibud brengt hierover jaarlijks een onafhankelijk advies uit, op basis waarvan jaarlijks de wettelijke hypothecaire leennormen worden vastgesteld. Deze worden door hypotheekverstrekkers gehanteerd bij de hypotheekverstrekking. Financiële verplichtingen zoals alimentatie of consumptief krediet moeten bij hypotheekverstrekking worden meegewogen om overkreditering te voorkomen. Dit geldt ook voor financiële verplichtingen volgend uit een studielening.

Bij het bepalen van de hoogte van de financiële maandlast van de studieschuld is de actuele hoogte van de studieschuld niet relevant. De studieschuld wordt namelijk terugbetaald aan de hand van een annuïtaire aflossing. Een kenmerk hiervan is dat de maandlasten gedurende de hele terugbetaaltermijn, bij gelijkblijvende rente, constant blijven<sup>2</sup>. Het maakt los van rentewijzigingen dus geen verschil voor de maandlasten of een oud-student recent is begonnen met afbetalen of bijvoorbeeld al in het laatste terugbetaaljaar zit.

Om de maandelijks lasten in te schatten wordt een wegingsfactor toegepast op de oorspronkelijke hoogte van de studieschuld. Bij studieleningen die zijn aangegaan vóór het studievoorschot, bedraagt de wegingsfactor 0,75%. Voor studieschulden aangegaan onder het studievoorschot is de wegingsfactor vanwege de langere terugbetaaltermijn 0,45%. De wegingsfactor waarmee studieleningen worden meegewogen is daarmee significant lager dan bij consumptief krediet, waarvoor wordt uitgegaan van een wegingsfactor die 2% van de hoofdsom bedraagt. Het verschil tussen de wegingsfactoren weerspiegelt het sociale karakter van studieleningen. Zo wordt bij terugbetaling van een studielening rekening gehouden met de financiële draagkracht van de oud-student. Daarnaast heeft de oud-student de mogelijkheid om terugbetaling voor een bepaalde periode op te schorten. Tot slot wordt een eventuele restschuld aan het einde van de looptijd kwijtgescholden. Daarbij is het rentetarief gunstiger dan bij consumptief krediet, omdat deze voor studieleningen gekoppeld is aan het tarief waartegen de rijksoverheid op de kapitaalmarkt leent. Ook is de looptijd van consumptief krediet in de regel korter waardoor de maandelijks terugbetaalverplichtingen hoger zijn.

Indien er tussentijds extra wordt afgelost op de studielening kan dat van invloed zijn op het bij de studielening horende maandbedrag. Bij extra aflossing kan de oud-student er namelijk voor kiezen om de annuïtaire maandlast door DUO te laten herberekenen, waardoor de maandlasten dalen. Kiest de student daar niet voor, dan dalen de maandlasten met ingang van de nieuwe rentevaste periode. Op dat moment wordt automatisch een nieuw termijnbedrag berekend op basis van de werkelijke schuldstand (dus rekening houdend met de extra aflossing), de nieuwe 5-jaars-rentevoet en de gehele resterende looptijd. Met de sector is in het kader van de wet studievoorschot hoger onderwijs in 2014 afgesproken dat, wanneer er extra is afgelost, hypotheekverstrekkers daar

<sup>1</sup> Kamerstuk 34 035, nr. 13.

<sup>2</sup> Voor studieleningen bestaan rentevaste periodes van 5 jaar.

rekening mee houden bij het bepalen van de leencapaciteit. Deze extra aflossingen kunnen aangetoond worden met een overzicht van MijnDUO.

Het maakt ondanks de constante maandlasten bij het aanvragen van een hypotheek verschil of iemand de studielening nog 15 jaar moet terugbetalen of bijvoorbeeld nog slechts enkele maanden. De hypotheeklasten en de terugbetaalverplichting van de studieschuld drukken in het laatste geval slechts kort gelijktijdig op het maandelijks besteedbaar inkomen. Aan het einde van de terugbetaaltermijn kan de systematiek daarmee disproportioneel grote effecten op de leencapaciteit hebben. Wanneer de systematiek strikt gevolgd wordt, kan een oud-student, die in een extreem voorbeeld nog één maand moet afbetalen, beduidend minder lenen omdat de maandlasten zoals uiteengezet nog even hoog zijn als aan het begin. De motie Koolmees-Schouten adresseert hiermee een belangrijk punt.

De huidige regelgeving voorziet in de mogelijkheid om maatwerk toe te passen, hiervoor bestaan zogenaamde «explains» in de ministeriële regeling hypothecair krediet. Deze bieden hypotheekverstrekkers de mogelijkheid om onderbouwd uitzonderingen te maken. In de Kamerbrief «Maatwerk bij hypotheekverstrekking»<sup>3</sup> is aangegeven dat een aflopende terugbetaaltermijn voor de studielening aanleiding kan zijn om de explain voor «verwachte toekomstige inkomensontwikkelingen» toe te passen aangezien het maandelijks besteedbaar inkomen na afloop van de terugbetaaltermijn zal toenemen.

#### *Nadere invulling explain door het Nibud*

In het debat merkte het lid Koolmees op dat naar zijn mening hypotheekverstrekkers onvoldoende gebruik maken van de mogelijkheid tot maatwerk die de explains bieden. Onduidelijkheid over wat een verantwoord omgang met een bijna afbetaalde studielening is, kan hier een rol in spelen. Daarom kan het zinvol zijn om het mogelijke gebruik van deze explain nader toe te lichten om de sector zodoende *guidance* te geven. Door hierin te voorzien kan het door de motie benoemde probleem dat bijna afbetaalde studieschulden disproportioneel zwaar op de leencapaciteit drukken, geadresseerd worden.

Naar aanleiding van de motie heb ik het Nibud verzocht om te adviseren over hoe de explain met betrekking tot studieschulden verantwoord gebruikt zou kunnen worden. Het Nibud stelt in het advies – dat is bijgevoegd bij deze brief<sup>4</sup> – voor om aan te sluiten bij de omgang met toekomstige inkomensontwikkelingen en afhankelijk van de persoonlijke situatie de studieschuld in de laatste zes maanden tot enkele jaren van de terugbetaaltermijn, buiten beschouwing te laten. De aanbieder dient de gekozen termijn te motiveren. Het Nibud schrijft dus geen standaard invulling voor omdat dit te sterk afhankelijk is van de individuele situatie van de aanvrager. Een andere belangrijke notie die het Nibud vervolgens opwerpt, is dat het meer voor de hand ligt om aan het einde van de afbetaal-periode de op dat moment relatief kleine resterende schuld in één keer af te betalen om zodoende de leencapaciteit fors te vergroten. Het gaat dan in het laatste jaar bij een voor het oude stelsel gemiddelde schuld van 15.000 euro om een bedrag ca. 1.300 euro (oude stelsel) of ca. 800 euro (nieuwe stelsel). De sector heeft in de gesprekken aangegeven dat zij in de praktijk ook vaak adviseert om het laatste deel van de studieschuld vervroegd af te lossen. Het Nibud stelt dat het voor huishoudens die niet de beschikking hebben over dit soort relatief kleine

<sup>3</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 124.

<sup>4</sup> Raadpleegbaar via [www.tweedekamer.nl](http://www.tweedekamer.nl).

bedragen ten opzichte van de kosten van het kopen van een woning, het wellicht niet verantwoord is om maximaal te financieren. Een kanttekening die het Nibud hier bij maakt is dat het hierbij vaak niet zal gaan om starters maar vooral om doorstromers. Het feit dat de meeste doorstromers niet maximaal financieren betekent ook dat in veel gevallen de studieschuld niet knellend zal zijn bij de hypotheekverstrekking. Personen die aan het eind van de afbetaaltermijn zitten, zijn – indien ze niet vervroegd hebben afgelost – in de regel achter in de dertig (oude stelsel) of achter in de vijftig (nieuwe stelsel).

## **B. Aflossingsvrije hypotheek**

Zoals aangegeven door het lid Koolmees tijdens het Algemene Overleg over de Staat van de Woningmarkt (Kamerstuk 32 847, nr. 215), lopen huishoudens met een aflossingsvrije hypotheek mogelijk risico's. Met name met betrekking tot volledig aflossingsvrije hypotheek kunnen problemen ontstaan aan het einde van de looptijd of bij het «doorrollen» van de hypotheek door een drietal factoren. In de eerste plaats is in de Gedragscode Hypothecaire Financieringen sinds 2011 bepaald dat nieuwe hypotheek voor maximaal 50% van de woningwaarde aflossingsvrij mogen zijn. Woningeigenaren die voor 2011 een volledig aflossingsvrije hypotheek hebben afgesloten zijn bij het afsluiten van een nieuwe hypotheek verplicht om in ieder geval af te lossen op het gedeelte van de nieuwe hypotheek dat boven de helft van de marktwaarde van de woning uit komt. Mogelijk heeft dit hogere maandlasten tot gevolg. Een tweede factor is dat met de hervorming van het belastingstelsel in 2001 is bepaald dat de hypotheekrente op een hypotheekschuld maximaal 30 jaar aftrekbaar is. Vanaf 2031 zal er een groeiende groep woningbezitters zijn, die geen recht meer heeft op hypotheekrenteaftrek (voor het deel van de schuld dat reeds 30 jaar loopt). Een derde factor is dat veel huishoudens in deze fase met pensioen gaan, waarbij het besteedbaar inkomen vaak daalt. Het samenvallen van deze factoren kan leiden tot financiële problemen.

### *Risicoanalyse groepen*

Het is voor zowel consumenten als voor de financiële stabiliteit van belang dat er aandacht is voor de mogelijke risico's die verbonden zijn aan aflossingsvrije hypotheek. Het onderwerp heeft dan ook de aandacht van de sector, de toezichthouders AFM en DNB en de regering. Hypotheekverstrekkers maken bijvoorbeeld in toenemende mate gebruik van geautomatiseerde risicoanalyses om risico's voor consumenten tijdig te signaleren en hier vervolgens over te communiceren richting de klant. Deze ontwikkelingen zijn in het bijzonder van belang voor de groep woningbezitters met een volledig (100%) aflossingsvrije hypotheek.

De groep met volledig aflossingsvrije hypotheek is in de praktijk overigens niet groot. De totale Nederlandse hypotheekschuld bestaat voor 60% uit aflossingsvrije leningen<sup>5</sup>. Uit het WoONonderzoek 2015<sup>6</sup> blijkt dat 53% van de eigenaar-bewoners zegt een aflossingsvrije hypotheek te hebben. Veel huiseigenaren hebben vaak tevens nog een hypotheekdeel hieraan gekoppeld waarop wel wordt afgelost of waarin vermogen wordt opgebouwd. DNB schat dat ongeveer 35% van de Nederlandse huiseigenaren een hypotheek heeft die volledig aflossingsvrij is en niet gekoppeld is aan een vermogensopbouwproduct. Het gaat hierbij vaak om 50-plussers met soms forse overwaarde op hun woning. Het verkopen van

<sup>5</sup> CPB Financial Stability Report 2014.

<sup>6</sup> BZK Cijfers over Wonen en Bouwen 2016.

de woning om de hypotheekschuld te voldoen behoort uiteraard ook tot de opties.

Het feit dat deze groep vaak over aanzienlijk financieel vermogen beschikt beperkt de mogelijke risico's voor deze groep. Van woningeigenaren onder de 50 jaar heeft volgens DNB 15% een volledig aflossingsvrije hypotheek.<sup>7</sup> Tijdens de gesprekken die ik gevoerd heb met de sector, hebben de hypotheekverstrekkers aangegeven dat slechts een zeer klein deel van de volledig aflossingsvrije hypotheek een hoge LTV heeft. Deze huishoudens verdienen in het bijzonder aandacht omdat voor deze groep de financiële risico's het grootst zijn, met name aan het einde van de looptijd van de hypotheek zouden financiële problemen kunnen ontstaan.

Een goede manier om te anticiperen op het aflopen van de aflossingsvrije hypotheek is om vermogen op te bouwen of gebruik te maken van de mogelijkheden om boetevrij af te lossen. In de regel kan jaarlijks tussen de 10 en de 20% boetevrij worden afgelost. Buiten de woning opgebouwd vermogen kan worden benut om de schuld (deels) af te lossen. De afgelopen jaren is er al veelvuldig vrijwillig extra afgelost door consumenten. Zo is er in de afgelopen drie jaar door woningeigenaren vrijwillig 45 miljard euro extra afgelost<sup>8</sup>. Bij een kwart van de vrijwillige aflossingen betrof het een «onderwater» staande hypotheek. Daarnaast losten vooral vermogende ouderen af op aflossingsvrije hypotheek, aangezien de huidige lage spaarrente dit aantrekkelijk maakt.

De resterende looptijd van aflossingsvrije en spaar- of beleggingshypotheek strekt zich op dit moment uit over een periode van pakweg 10 tot 27 jaar. Dit betekent dat zowel de hypotheekverstrekker als de consument tijdig de mogelijke risico's kunnen signaleren. In mijn gesprekken met de sector geeft deze aan zich welbewust te zijn van deze risico's. De sector wijst erop dat het tevens in het belang van de hypotheekverstrekker is om te anticiperen op het aflopen van de hypotheek. Aanbieders monitoren de risico's dan ook proactief en treden zo nodig in gesprek met de betreffende klant, of grijpen bestaande contactmomenten met de klant aan om de situatie met betrekking tot de aflossingsvrije hypotheek te bespreken. De AFM is over dit onderwerp in gesprek met de sector en verwacht van de sector dat zij een aanpak ontwikkelt om de risico's goed in beeld te krijgen en daarbij met (kwetsbare) klanten in gesprek gaat om de risico's te beperken.

### **C. Risico-opslag hypotheek**

In het Algemeen Overleg over de Staat van de Woningmarkt<sup>9</sup> heb ik in reactie op een vraag van het lid Madlener en vervolgens tevens in beantwoording van Kamervragen<sup>10</sup> van het lid Ronnes toegezegd om in gesprek te gaan met de sector over de risico-opslag die hypotheekverstrekkers hanteren. Hypotheekverstrekkers hanteren bovenop de reguliere hypotheekrente een risico-opslag die afhankelijk is van de hoogte van de lening ten opzichte van de waarde van het onderpand (Loan-to-Value, LTV). Het risico voor de hypotheekverstrekker is namelijk groter bij een hogere LTV-ratio omdat indien de consument de maandelijkse lasten niet langer kan betalen en de woning verkocht moet worden, er een grotere kans op een restschuld bestaat. De hypotheekverstrekker vraagt de risico-opslag als compensatie voor dit risico. In praktische zin betekent dit dat een huishouden met een LTV-ratio van bijvoorbeeld 100% een hoger

<sup>7</sup> DNB Overzicht Financiële Stabiliteit, Voorjaar 2014 (bijlage bij Kamerstuk 32 847, nr. 122).

<sup>8</sup> DNB Overzicht Financiële Stabiliteit, Voorjaar 2016.

<sup>9</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 215.

<sup>10</sup> Aanhangsel Handelingen II 2015/16, nr. 975.

rentetarief betaalt dan een huishouden met een LTV-ratio van 60%. Voor hypotheek met een Nationale Hypotheekgarantie (NHG) wordt vrijwel nooit een risico-opslag berekend. Doordat de NHG het restschuldrisico afdekt, zijn de risico's voor de hypotheekverstrekker beperkt.

In de praktijk gaan kredietverstrekkers op verschillende wijze met risico-opslagen om. Het aantal risicocategorieën verschilt per aanbieder en ook de hoogte van de opslag die hypotheekverstrekkers hanteren verschilt. Deze diversiteit wordt veroorzaakt doordat kredietverstrekkers hun eigen hypotheekvoorwaarden hebben. Uitgangspunt voor de hoogte van de risico-opslag is dat deze in verhouding staat tot het risico dat de kredietverstrekker loopt bij de desbetreffende hypotheek. Mutaties in de woningwaarde of aflossingen op de hypotheek kunnen daarom aanleiding geven tot veranderingen in de risico-opslag. Sommige hypotheekverstrekkers verlagen de risico-opslag automatisch en bij andere hypotheekverstrekkers moet de consument hier actief om vragen. Afhankelijk van de gehanteerde hypotheekvoorwaarden zou de risico-opslag tijdens of na afloop van de rentevastperiode dienen te worden aangepast. Indien een hypotheekverstrekker niet uit eigen beweging de risico-opslag aanpast, dient dit naar mijn oordeel helder in de voorwaarden vermeld te staan en gecommuniceerd te worden.

Als de LTV daalt als gevolg van een stijging van de woningwaarde, is het niet onredelijk dat de consument het initiatief neemt om de hypotheekverstrekker hiervan op de hoogte te stellen en om een verlaging van de renteopslag te verzoeken. Vanuit de consument geredeneerd is de huidige praktijk niet ongunstig. Bij automatische aanpassingen zouden grote groepen consumenten de afgelopen jaren geraakt zijn door een hogere risico-opslag als gevolg van waardedaling van de woning. De sector wijst er dan ook op dat volledig automatische aanpassingen op deze wijze ook in het nadeel van de klant kunnen uitpakken.

#### *Aanpassing risico-opslag na afloop van de rentevaste periode*

De meeste hypotheekverstrekkers wegen de gedane aflossingen mee bij een nieuw renteaanbod voorafgaand aan een nieuwe rentevaste periode. Mij hebben signalen bereikt dat een klein deel van de markt dit niet doet. Het wettelijk eensporig rentebeleid schrijft echter voor dat hypotheekaanbieders nieuwe en bestaande klanten bij een vergelijkbaar risicoprofiel en dezelfde rentevaste periode ook hetzelfde rentetarief moeten aanbieden<sup>11</sup>. Bij het bepalen van een renteaanbod voor een nieuwe rentevaste periode dient de kredietverstrekker daarom rekening te houden met bij de kredietverstrekker bekende informatie, zoals reeds gedane aflossingen door de consument. Ik ben hierover in gesprek gegaan met de NVB, het Verbond van Verzekeraars en de AFM. De brancheverenigingen hebben tijdens deze gesprekken onderstreept dat, met betrekking tot nieuwe rentevaste periodes, gedane aflossingen in alle gevallen meegewogen moeten worden. De AFM zal dit monitoren en zal waar nodig hypotheekverstrekkers hier op aanspreken. De AFM beschikt als toezichthouder ook over de mogelijkheden om handhavend op te treden.

#### *Aanpassing risico-opslag tijdens de rentevaste periode*

Het al dan niet (automatisch) verlagen van de risico-opslag tijdens de rentevaste periode is een onderdeel van de concurrentie tussen aanbieders, ook omdat dit van invloed is op het rentetarief. Dat wil zeggen dat er een afruil bestaat tussen meer aantrekkelijkere voorwaarden en een

<sup>11</sup> Artikel 81a van het besluit gedragstoezicht financiële ondernemingen Wet financieel toezicht (Wft).

lagere (initiële) rente. Verder stelt de sector dat automatische aanpassingen niet altijd in het belang van de klant zijn. Zo staat bij spaarhypotheken de rente die de consument betaalt op de lening in verbinding met de rente die de consument ontvangt op het spaardeel waardoor een renteverlaging ook nadelig kan zijn.

Als de voorwaarden ruimte bieden om tijdens rentevastperiodes de risico-opslag bij te stellen, is het onwenselijk dat onduidelijkheid bestaat bij de consument of dit automatisch gebeurt. Ik zie het daarom als de verantwoordelijkheid van kredietvertrekkers om de klant op actieve wijze te informeren over de gehanteerde risico-opslag en op welke wijze en wanneer een klant over zou kunnen gaan naar een lagere risicocategorie. Deze kennis stelt de klant in de gelegenheid een verlaging van de risico-opslag aan te vragen wanneer dit niet automatisch gebeurt. De sector onderstreept het belang van heldere communicatie en streeft naar meer frequent en proactief contact met de klant. In het belang van een concurrerende markt is helderheid omtrent de voorwaarden en het belang van hypotheekverstrekkers een vereiste, zodat consumenten op basis hiervan een weloverwogen keuze voor een bepaalde hypotheek, respectievelijk hypotheekverstrekker kunnen maken.

#### **D. Overige onderwerpen**

##### *Advieskosten*

Uw Kamer heeft tevens aandacht gevraagd voor de hoogte van de advieskosten bij kleine aanpassingen van de hypotheek. Advisering is niet wettelijk verplicht, maar om invulling te geven aan de wettelijke zorgplicht verlangen hypotheekverstrekkers ook bij (kleine) wijzigingen in de hypotheek vaak dat een klant een nieuw advies afneemt bij een aangesloten adviseur of een tussenpersoon. Ogenschijnlijk eenvoudige aanpassingen kunnen namelijk complex blijken en grote effecten hebben op de financiële situatie van de consument. Het gaat voor wat betreft het terugverwijzen naar tussenpersonen met name om hypotheekverstrekkers die via onafhankelijke intermediairs werken en in beginsel niet zelf adviseren. Zij beschikken namelijk in het algemeen niet over het volledige klant dossier en het aan het advies ten grondslag liggende klantprofiel. De kosten dienen in alle gevallen in verhouding te staan tot de werkzaamheden die het advies met zich meebrengt. Sinds de invoering van het provisieverbod in 2013 mogen advieskosten niet meer verwerkt worden in de producttarieven maar betaalt de consument expliciet voor de advisering. Hierdoor worden de kosten van advies zichtbaar waar deze in het verleden vaak verwerkt waren in de productprijs. Een advies van een directe aanbieder die werkt met eigen adviseurs en daardoor niet terug naar een tussenpersoon hoeft te verwijzen, is ook niet gratis. Aanbieders die zelf financieel advies geven over producten die onder het provisieverbod vallen moeten een kostprijsmodel opstellen voor het berekenen van advies- en distributiekosten. De AFM houdt hier toezicht op. De aanbieder dient bovendien de juistheid van het kostprijsmodel te laten controleren door een externe accountant.

Een algemene categorisering van welke advieswerkzaamheden bij een bepaalde mutatie passen, valt niet te maken. Zowel de sector als de brancheorganisaties van hypotheekadviseurs en financiële dienstverleners geven aan dat de vraag of advisering nodig is in grote mate afhangt van de individuele situatie van de klant waardoor aan de hand van een categorisering niet in te schatten valt hoe een aanpassing van de hypotheek de klant zal raken. De mate waarin de consument financieel onderlegd is, speelt ook mee bij de vraag welke vorm van dienstverlening gepast is.

Een dergelijke categorisering zou bovendien vanwege mededingingsgevoeligheid niet van een indicatieve prijs voorzien mogen worden. Een richtlijn voor tarieven heeft namelijk vaak de ongewenste uitwerking dat deze in de praktijk gehanteerd wordt als minimumtarieven. Hiermee wordt de concurrentie tussen hypotheekverstrekkers belemmerd, wat nadelig is voor de consument.

Indien consumenten betwisten dat hun kredietverstrekker redelijk handelt, staat een gang naar het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (Kifid) open. Recent heeft het Kifid in een individuele zaak bijvoorbeeld een uitspraak gedaan die stelt dat voor kleine aanpassingen niet in alle gevallen advies noodzakelijk is.

De Kamer heeft mij verder gevraagd in te gaan op de mogelijke situatie dat consumenten die reeds een (onafhankelijk) hypotheekadvies hebben afgenomen hiermee niet bij alle hypotheekaanbieders terecht kunnen zonder aanvullend advies. Hypotheekverstrekkers geven aan dat zij niet altijd zicht hebben op de kwaliteit van adviseurs en dat zij gezien hun zorgplicht het daarom soms noodzakelijk achten om een nieuw advies van een aangesloten adviseur te verlangen om zeker te zijn dat het door de consument gewenste hypotheekproduct gepast is gezien het profiel van de klant.

#### *Woonboten*

Ik heb naar aanleiding van schriftelijke vragen<sup>12</sup> aangegeven in gesprek te zullen treden over het gegeven dat na het terugtrekken van ING op de markt voor woonboothypotheek slechts één aanbieder resteert. Hiermee rijzen zorgen over de financierbaarheid en daarmee verkoopbaarheid van woonboten. Ik heb de wenselijkheid van meerdere aanbieders benadrukt in gesprekken met de sector. In de gesprekken heeft ING aangegeven dat bestaande contracten blijven doorlopen en dat ING de huidige klanten blijft bedienen. Daarnaast heeft Rabobank aangegeven dat zij actief blijft in dit marktsegment. Het feit dat momenteel slechts één aanbieder actief is op de markt voor woonboothypotheek kan overigens ook kansen bieden voor nieuwe toetreders.

#### *Renteverschil diverse hypotheektypen*

Het feit dat veel hypotheekverstrekkers een renteverschil hanteren tussen een annuïtaire en een aflossingsvrije hypotheek riep in de Kamer de vraag op of dit gerechtvaardigd is. Bij een groot deel van de aanbieders bestaat tussen deze hypotheekvormen een renteverschil van 0,2% of 0,3%. Een enkele aanbieder hanteert één rentetarief voor beide hypotheekvormen. De sector geeft aan dat het verschil in fundingkosten tussen diverse producten doorwerkt in het rentetarief. Het rentetarief waarvoor een hypotheekverstrekker financiering aantrekt op de internationale kapitaalmarkt kan verschillen afhankelijk van de karakteristieken van de hypotheek. Een van de oorzaken dat de rente op annuïtaire hypotheek lager is, is dat er al tijdens de looptijd wordt afgelost. De leningdelen die door de annuïtaire aflossing al tijdens de rentevaste periode afgelost worden, hoeven niet voor de duur van de hele periode worden aangehouden op de kapitaalmarkt en het totale beslag op de kapitaalmarkt is kleiner. Hypotheken waarop niet wordt afgelost hebben daarbij zeker sinds de crisis internationaal een slechte naam en worden als relatief risicovol beschouwd. Hierdoor is de resulterende rente van een annuïtaire hypotheek vaak lager.

<sup>12</sup> Aangangsel Handelingen II 2015/16, nr. 1830 en Aangangsel Handelingen II 2015/16, nr. 1831.



## *Verzilverhypotheeken*

Gezien de vergrijzing is het voor een groeiende groep ouderen interessant om een deel van het vermogen dat in stenen opgesloten zit, vrij te maken voor bijvoorbeeld consumptie of schenkingen. In de motie Aukje de Vries/Ronnes<sup>13</sup> (VVD/CDA) wordt aandacht gevraagd voor mogelijke problemen die ouderen ondervinden bij het «verzilveren» van de waarde van de woning en wordt de Minister opgeroepen om in overleg met de hypotheekverstrekkers te onderzoeken of er meer ruimte kan worden geboden om aan senioren een hypotheek te verstrekken. Dit onderwerp heeft de afgelopen jaren de nodige aandacht gekregen, onder andere via de Taskforce Verzilveren<sup>14</sup>. De markt voor verzilverproducten is, zoals de Taskforce ook concludeert, nog in ontwikkeling. Een noodzakelijke randvoorwaarde hiervoor is dat vertrouwd kan worden op de betrouwbaarheid van deze producten. In reactie op Kamervragen van het lid Ronnes ben ik eerder al ingegaan op hoe het toezicht rond verzilverproducten is ingericht<sup>15</sup>. De sector geeft aan dat zij enerzijds een groeiende vraag naar verzilverproducten verwacht. Tegelijkertijd wijst de sector erop dat er voor consumenten ook risico's verbonden zijn aan dergelijke producten omdat deze producten gepaard gaan met hogere maandlasten. De producten die hypotheekverstrekkers in dit kader ontwikkelen vallen onder het *productontwikkelingsproces*. Dit houdt in dat de aanbieder interne procedures moet hebben waardoor wordt gewaarborgd dat onder andere; de doelgroep van het product is afgebakend, analyses worden uitgevoerd waarin de werking van het financieel product in verschillende scenario's wordt vastgesteld en waaruit blijkt dat het financieel product geen afbreuk doet aan de doelstelling van de doelgroep. De AFM houdt hier toezicht op.

Vanuit het oogpunt van consumentenbescherming is het belangrijk dat de lasten van verzilverproducten betaalbaar zijn en dat het product niet leidt tot overkreditering. Een consument moet de lasten tot het einde van zijn of haar leven kunnen dragen of zich verzekeren voor de hieraan verbonden risico's. Dit kan ook de reden zijn dat aanbieders kritisch kijken naar de inkomenspositie van de consument voordat zij een dergelijk verzilverproduct verkopen. Aanbieders en consumenten moeten ook rekening houden met het zogenaamde «lang-leven-risico»; het risico dat de bewoner langer leeft dan gedacht en zijn woning door de kredietverstrekker kan worden opgeëist zodra de uitbetalingen inclusief rente gelijk zijn aan de verkoopopbrengst. De sector wijst er dan ook op dat goedkoper gaan wonen of overgaan naar huur in veel gevallen een aantrekkelijker alternatief kan zijn om het kapitaal dat in de woning is opgebouwd, vrij te maken. Ook kunnen ouderen ervoor kiezen om een aflossingsvrije hypotheek op hun woning te nemen. Ik heb bij de sector aangegeven dat indien bij productontwikkeling wordt geconstateerd dat sprake is van belemmerende regelgeving, ik hierover graag nader in gesprek ga.

## *Rentemiddeling*

De Minister van Financiën heeft medio 2015 in reactie op Kamervragen<sup>16</sup> en vervolgens middels een Kamerbrief<sup>17</sup> aangegeven dat hij een proactieve houding van de sector om de optie van rentemiddeling aan te bieden zou verwelkomen. Uit de recent gevoerde gesprekken met de

<sup>13</sup> Kamerstuk 34 292, nr. 10.

<sup>14</sup> Taskforce Verzilveren (2013), Eigen Haard is zilver waard.

<sup>15</sup> Aangangsel Handelingen II 2015/16, nr. 14.

<sup>16</sup> Aangangsel Handelingen II 2014/15, nr. 2858.

<sup>17</sup> Aangangsel Handelingen II 2015/16, nr. 1009.

sector blijkt dat een deel van de hypotheekverstrekkers inmiddels rentemiddeling aanbiedt, de grote hypotheekverstrekkers die op dit moment nog geen rentemiddeling aanbieden hebben mij gemeld dit op korte termijn ook te zullen doen. De sector heeft tevens aangegeven dat met de doorgevoerde aanpassingen in de fiscale wetgeving, alle wettelijke belemmeringen voor rentemiddeling zijn weggenomen. Ik verwacht daarom dat in de loop van 2016 voor het grootste deel van de hypotheekmarkt rentemiddeling wordt aangeboden.

De Kamer heeft aanvullende vragen gesteld over rentemiddeling die de Minister van Financiën samen met mij zal beantwoorden in een aparte brief die u gelijktijdig met deze brief ontvangt (Kamerstukken 32 013 en 29 507, nr. 130).

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,  
S.A. Blok