

Vergaderjaar 2014–2015

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 130**

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

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 13 november 2014

Tijdens de Algemene Financiële Beschouwingen op 24 september (Handelingen II 2014/15, nr. 5) heeft het lid Schouten (ChristenUnie) mij verzocht met de banken in gesprek te gaan om te kijken naar de mogelijkheden van boetevrije herfinanciering in situaties die knellen. Met deze brief licht ik, mede namens de Minister voor Wonen en Rijksdienst, toe op welke wijze de banken deze vergoedingsrente momenteel hanteren en breng ik u op de hoogte van de uitkomsten van de toegezegde gesprekken met de banken.

#### **Vergoedingsrente**

Banken hanteren een vergoedingsrente aan klanten die vóór het aflopen van de rentevastperiode hun hypotheek willen oversluiten. De term *boeterente* is dan ook een enigszins misleidende term. Het gaat immers om een vergoeding voor de banken als gevolg van de misgelopen rente omdat het contract tussentijds wordt opgebroken. Deze vergoedingsrente wordt gehanteerd omdat de bank bij het afsluiten van de hypotheek ook voor een langere periode financiering op de kapitaalmarkt heeft aangetrokken. Dit betekent in principe dan ook dat een bank niet noodzakelijkerwijs profiteert als de marktrente daalt tijdens de looptijd van de hypotheek. De bank is immers reeds bij afsluiten van de hypotheek een langdurige verplichting aangegaan. Indien een klant zonder vergoedingsrente zijn hypotheek zou oversluiten, heeft de bank nog steeds dezelfde verplichtingen en zijn de kosten van de wijziging in de rente in de hypotheekvoorwaarden voor de bank.

Indien banken geen vergoedingsrente zouden mogen hanteren hebben banken aangegeven dat zij geen rentevastperiodes meer kunnen 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 bank.

Het kan overigens lonend zijn om over te sluiten, ook als deze 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.

Ook indien consumenten slechts in bepaalde gevallen over zouden kunnen sluiten zonder vergoedingsrente te betalen, bestaat het risico dat banken geen of minder snel of tegen hogere risico-opslagen rentevastperiodes zullen hanteren. Immers als klanten hierop een beroep kunnen doen, gaat dat gepaard met kosten voor de bank en daarnaast bestaat er een moreel gevaar dat de klant zijn betaalgedrag aanpast om van deze mogelijkheid gebruik te maken.

Het belang van rentevastperiodes voor de Nederlandse hypotheekmarkt is groot. Rentevastperiodes dragen bij aan de stabiliteit op de hypotheekmarkt omdat het huishoudens minder kwetsbaar maakt voor plotselinge renteschommelingen en ook hypotheekverstrekkers zekerheid geeft voor een langere periode.

### **Huishoudens met een woning onder water**

Bovenstaande laat uiteraard onverlet dat er hypotheeksituaties zijn waarbij de betalingsverplichting kan knellen en die mogelijk geadresseerd moet worden. Het gaat hierbij naar mijn mening echter niet om de grote groep huishoudens met een woning die momenteel onder water staan of een restschuld hebben. Huishoudens met een woning waarvan de verwachte verkoopprijs lager is dan de hypotheek, hoeven niet noodzakelijkerwijs in de problemen te komen. Zolang de consument geen wens heeft om de woning te verkopen, leidt dit immers niet tot een restschuld of betalingsproblemen.

Het Kabinet heeft diverse maatregelen genomen die ervoor zorgen dat een consument met een woning onder water mobiel kan blijven op de woningmarkt. Zo is het onder de regels toegestaan de restschuld mee te financieren ook als dit de normale grens aan de lening ten opzichte van de waarde van de woning (LTV) overschrijdt. Verder is ook de rente op de restschuld 10 jaar fiscaal aftrekbaar<sup>1</sup>.

Banken hebben bij de mogelijkheid restschulden mee te financieren aangegeven deze restschulden, in ieder geval voor hun eigen klanten, zonder problemen mee te financieren in een nieuwe hypotheek indien de woonlasten verantwoord en betaalbaar zijn voor de klant.

Het Kabinet heeft, naast de bovengenoemde maatregelen die specifiek zijn gericht op de huidige onderwaterproblematiek, grote hervormingen doorgevoerd waarmee de kans op het ontstaan van restschulden in de toekomst stevig is ingeperkt. Concreet gaat het om de stapsgewijze verlaging van de maximale *loan-to-value* ratio (LTV) naar 100% in 2018 en de hervorming van de hypotheekrenteaftrek met de stapsgewijze verlaging van het maximale aftrektarief en de introductie van de eis dat een nieuwe lening gedurende de looptijd tenminste annuïtair volledig moet worden afgelost als voorwaarde voor renteaftrek.

Met dit geheel aan maatregelen komt het Kabinet tegemoet aan de zorg ten aanzien van restschulden en versterkt het de schokbestendigheid van huishoudens.

---

<sup>1</sup> Het kabinet heeft in het Belastingplan 2015 voorgesteld deze termijn te verlengen naar 15 jaar.

## Huishoudens met betalingsachterstanden

Momenteel hebben volgens Bureau Krediet Registratie (BKR) ruim 108.000 huishoudens een betalingsachterstand op de hypotheek. Hierbij kan aanvullend worden opgemerkt dat de stijging van het aantal betalingsachterstanden afvlakt en het percentage betalingsachterstanden gerelateerd aan het aantal uitstaande hypotheeklen relatief laag is.

Naar aanleiding van het stijgend aantal betalingsachterstanden bij hypotheeklen heeft de Autoriteit Financiële Markten (AFM) in 2012, een verkennend onderzoek gedaan bij verschillende hypotheekverstrekken. In dit onderzoek is gekeken hoe in hun opzet wordt omgegaan met klanten die een betalingsachterstand hebben op hun hypotheek en op welke manier hypotheekverstrekken het klantbelang centraal stellen bij de processen van betalingsachterstanden. Om het klantbelang rond betalingsachterstanden bij hypotheeklen verder te bevorderen, zijn enkele *good practices* uit de sector uitgewerkt in een leidraad, die de AFM in 2013 heeft gepubliceerd. In deze leidraad gaat de AFM in op de processen en het beleid met betrekking tot het algemeen beheer van de hypotheekportefeuille, preventief beheer, achterstandsbeheer, bijzonder beheer en restschuldbeheer.

Veel van de door de AFM gesignaleerde *good practices* kwamen terug in de gesprekken met de banken. Zo gaven banken aan dat zij allereerst actief beleid voeren om te voorkomen dat klanten in betalingsproblemen terechtkomen. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het in vroegtijdig stadium signaleren van mogelijk toekomstige betalingsproblemen en dit bespreekbaar maken met de klant. Als zich daadwerkelijk betalingsproblemen voordoen dan hebben banken een waaier van instrumenten die zij afhankelijk van de situatie inzetten.

Dit kan uiteenlopen van een budgetcoach tot verkoop van de woning en alles wat daar tussen ligt. Hierbij kan men bijvoorbeeld denken aan een betaalpauze van rentebetalingen, het aanpassen van de hypotheekvorm of het kwijtschelden van vergoedingsrente bij tussentijds oversluiten van de hypotheek, uiteraard overigens zonder dat een klant daar rechten op kan laten gelden. Per situatie wordt bekeken welke mogelijkheden er zijn en of het inzetten van een van deze instrumenten passend is. Daarnaast heeft ook het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) het intensief beheer versterkt, met als doel om woningbehoud mogelijk vaker te maken voor consumenten met betalingsproblemen.

Uiteraard is bij betalingsproblemen maatwerk geboden en de aanpak zal dan ook per instantie en per individu verschillen. Het aantal klanten dat herstelt van een betalingsachterstand van langer dan 3 maanden ligt overigens vrij hoog, namelijk op 70% volgens de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB). Ook voor de resterende gevallen is het uiteindelijk niet in het belang van de bank om een gedwongen verkoop te forceren, zeker niet als er sprake is van een significante restschuld. Dit blijkt ook uit de cijfers van het Kadaster over executieveilingen. Ondanks het in absolute termen hoge aantal betalingsachterstanden werden in de eerste helft van 2014 ongeveer duizend woningen middels een executieveiling verkocht.

Recentelijk is de AFM gestart met een onderzoek om te beoordelen of het belang van klanten voldoende wordt meegenomen door hypotheekverstrekken. De AFM kijkt daarbij naar het beleid van banken, maar beoor-

deelt dit jaar ook de praktijk door middel van een aantal bijzonder beheer dossiers. De AFM verwacht begin 2015 de hypotheekverstrekkers over de uitkomsten te informeren.

De Minister van Financiën,  
J.R.V.A. Dijsselbloem