



> Retouradres Postbus 20201 2500 EE Den Haag

De voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

**Directie Financiële
Markten**

Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 20201
2500 EE Den Haag
www.rijksoverheid.nl

Ons kenmerk
2021-0000234672

Uw brief (kenmerk)

Datum 7 december 2021
Betreft Brief toezeggingen over rentevrije hypotheek en de
vergoeding bij het vervroegd aflossen van de hypotheek

Geachte voorzitter,

In deze brief kom ik, mede namens de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, terug op twee eerder gedane toezeggingen over respectievelijk rentevrije hypotheek en de vergoeding bij het vervroegd aflossen van een hypotheek.

Rentevrije hypotheek

Tijdens het notaoverleg over de initiatiefnota van het lid Alkaya (SP) over '100% veilig sparen en betalen' heb ik toegezegd in te gaan op de ingewikkeldheden ten aanzien van rentevrije hypotheek en na te gaan welk eerder onderzoek is gedaan naar rentevrijbankieren.¹

Doorgaans wordt bij het verstrekken van geldleningen een vergoeding in rekening gebracht in de vorm van rente. Bij bepaalde vormen van bankieren komen ook rentevrije hypotheek voor, waarbij - vanuit een levensbeschouwelijk uitgangspunt - geen rente mag worden betaald over geleend geld. De contractvormen van deze hypotheek zitten juridisch complex in elkaar en zijn erop gericht om de vergoeding voor de hypotheek op andere wijze vorm te geven dan door rente. De vormgeving van dergelijke producten kan verschillen. Hieronder wordt daarom niet ingegaan op één specifiek product, maar wordt meer in zijn algemeenheid beschreven welke aandachtspunten bij deze hypotheekvormen spelen als het gaat om de beoordeling van de vraag of vergoedingen in deze vorm in aanmerking kunnen komen voor kostenaf trek.

Aandachtspunten

Om de eigenwoningregeling en de kostenaf trek toe te kunnen passen op een rentevrije hypotheekvorm zal de woning van de belastingplichtige allereerst moeten kwalificeren als eigen woning. Belangrijke voorwaarde daarvoor is dat de woning aan de belastingplichtige ter beschikking moet staan op grond van (economische) eigendom en dat de waardeontwikkeling van de woning de

¹ Initiatiefnota van het lid Alkaya: 100% veilig sparen en betalen | Tweede Kamer der Staten-Generaal

eigenaar grotendeels toekomt.² Daarnaast zal voldaan moeten worden aan de per 1 januari 2013 geldende aflossingseis voor eigenwoningsschulden. Dit houdt in dat de hypotheek gedurende de looptijd ten minste annuïtair en in maximaal 360 maanden moet worden afgelost om in aanmerking te kunnen komen voor aftrek.

**Directie Financiële
Markten**

Ons kenmerk
2021-0000234672

Voorts is relevant dat bij rentevrije hypotheekvormen vaak meerdere voor de overdrachtsbelasting relevante eigendomsoverdrachten plaatsvinden. Dit kan leiden tot hogere overdrachtskosten. Bij meerdere eigendomsoverdrachten kan méér overdrachtsbelasting zijn verschuldigd (waarbij mogelijk ook het 8%-tarief geldt, afhankelijk van de specifieke vormgeving van het product). Dit kan ook leiden tot hogere notariskosten en afsluitkosten dan bij de traditionele hypotheekvormen. Dit alles zal het product naar alle waarschijnlijkheid duurder maken dan reguliere hypotheekvormen.

Consumentenbescherming

Ook buiten de fiscaliteit hebben dergelijke rentevrije hypotheekvormen aandachtspunten. Zo kunnen voor de consument mogelijk hogere kosten verbonden zijn aan het tussentijds aflossen, bijvoorbeeld bij een verhuizing of overlijden. Voor hypotheekvormen onder de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF)³ geldt juist dat bij een verhuizing of overlijden vervroegd kan worden afgelost zonder dat daar een extra vergoeding voor gerekend wordt. De Autoriteit Financiële Markten (AFM) en de Nederlandsche Bank (DNB) hebben in 2008 een verkennende analyse uitgebracht naar islamitisch financieren.⁴ Hieruit bleek dat er grotere prudentiële risico's aan rentevrij bankieren kleven. Zo verschillen het krediet-, markt-, en operationeel risico bij rentevrij bankieren met die van conventioneel bankieren. Destijds werd ook geconcludeerd dat de meest gebruikte contractsvormen van dergelijke hypotheekvormen buiten het gedragstoezicht van de AFM vallen. Of dit nog steeds het geval is hangt uiteraard samen met de exacte vormgeving van het product.

Bovenstaande punten kunnen aanbieders en consumenten op deze markt in overweging nemen bij het vormgeven en aangaan van rentevrije hypotheekproducten. Hierbij wordt opgemerkt dat de mogelijkheid bestaat om in overleg te treden met de Belastingdienst daar waar vragen bestaan bij deze aanbieders over de fiscale vereisten die gelden, bijvoorbeeld met betrekking tot de toepasselijkheid van de eigenwoningregeling. De ervaring leert dat dit ook gebeurt door productaanbieders voor wat betreft deze producten.

Het vervroegd aflossen van een hypotheek

In het Commissiedebat van 10 juni jl. heb ik aan het lid Heinen (VVD) toegezegd om per brief nader in te gaan op de vergoeding bij het vervroegd aflossen van de hypotheek, naar aanleiding van een artikel in het Financieel Dagblad van 1 juni 2021⁵. In de Europese Hypotheekrichtlijn die in 2016 is geïmplementeerd zijn

² In artikel 311, eerste lid, onder a, Wet IB 2001 wordt onder eigen woning verstaan een gebouw, een duurzaam aan een plaats gebonden schip of woonwagen [...] indien met betrekking tot die woning de belastingplichtige of zijn *partner* de voordelen geniet, de kosten en lasten op de belastingplichtige of zijn partner drukken en de waardeverandering de belastingplichtige of zijn partner grotendeels aangaat.

³ De Gedragscode Hypothecaire Financiering (GHF) betreft zelfregulering van banken en verzekeraars die breder door kredietverstrekking wordt toegepast.

⁴ "Islamitisch financieren en toezicht: een verkennende analyse", AFM en DNB (2008)

⁵ Banken rekenen veel te hoge 'oversluitboete' dankzij AFM (fd.nl)

voorschriften opgenomen omtrent de vervroegde aflossing.⁶ Zo heeft een consument het recht om een hypothecair krediet geheel of gedeeltelijk vervroegd af te lossen. De consument heeft in dat geval recht op een vermindering van de totale kredietkosten, gelijk aan de rente en kosten voor de resterende duur van de overeenkomst.

**Directie Financiële
Markten**

Ons kenmerk
2021-0000234672

Financieel nadeel

De kredietverstrekker heeft bij een vervroegde aflossing recht op een eerlijke en objectief verantwoorde vergoeding voor mogelijke kosten die rechtstreeks aan vervroegde aflossing verbonden zijn. Hierbij geldt dat deze vergoeding geen boete mag zijn, en dat deze nooit het door de kredietverstrekker geleden financiële nadeel mag overschrijden.⁷ Uitgangspunten voor hoe het financiële nadeel bij vervroegde aflossing kan worden berekend, is vastgelegd in de leidraad 'Vervroegd aflossen'⁸ van de AFM. De leidraad is tot stand gekomen na overleg met Autoriteit Consument & Markt, Vereniging Eigen Huis, de Nederlandse Vereniging van Banken, DNB en de Consumentenbond en is na de totstandkoming in 2017 niet meer aangepast⁹.

Vervroegde aflossing

In het geval van vervroegde aflossing, loopt de kredietverstrekker rentebetalingen in de toekomst mis. Hier staat tegenover dat de kredietverstrekker de ontvangen aflossing opnieuw kan uitlenen en daar vervolgens rentebetalingen over kan ontvangen. Bij een gedaalde rentevoet zullen deze betalingen lager zijn dan de oorspronkelijke rentebetalingen op basis van de contractrente, en is er sprake van een financieel nadeel voor de kredietverstrekker. De leidraad stelt dat de netto contante waarde van het verschil hiertussen als basis kan worden gebruikt voor de berekening van de vergoeding voor het financiële nadeel. Om de vergoeding te berekenen kiest de kredietverstrekker een vergelijkingsrente. Deze rente moet een vergelijkbare looptijd hebben als de resterende rentevaste periode van de lening. Is dit niet mogelijk omdat de kredietverstrekker deze periode niet aanbiedt, dan kiest de kredietverstrekker een nabijgelegen rente die in het voordeel werkt van de klant: in de leidraad wordt verwezen naar de hoogst nabijgelegen rente. Hoe dichter de vergelijkingsrente bij de contractrente ligt hoe minder vergoeding de klant hoeft te betalen.

In de leidraad staat ook dat geen rekening gehouden hoeft te worden met eventueel vergoedingsvrij aflossen in de toekomst, maar wel met de vergoedingsvrije ruimte in het lopende jaar en het eventueel afgesproken aflossingsschema. Dit is op deze manier in de leidraad opgenomen, omdat niet op voorhand vast te stellen is of de klant ook in volgende jaren gebruik zou hebben gemaakt van de vergoedingsvrije ruimte. Bij een spaarhypothek wordt bij het bepalen van de te betalen vergoeding gerekend met een fictief aflossingsschema, conform een reguliere annuïtaire hypothek. Het aandeel van de hypotheekschuld dat vergoedingsvrij zou kunnen worden afgelost, moet dus van de vervroegd afgeloste schuld af om de hoogte van de vergoeding te berekenen. Hoe groot dit deel is, verschilt per aanbieder of per hypotheekvorm maar dit ligt vaak tussen de

⁶ Richtlijn 2014/17/EU inzake kredietovereenkomsten voor consumenten met betrekking tot voor bewoning bestemde onroerende goederen en tot wijziging van de Richtlijnen 2008/48/EG en 2013/36/EU en Verordening (EU) nr. 1093/2010, artikel 25.

⁷ Besluit gedragstoezicht financiële ondernemingen BGfo art 81c, tweede lid.

⁸ Hypothekenrichtlijn MCD | Onderwerpinformatie van de AFM | AFM Professionals

⁹ De AFM heeft wel op de website veelgestelde vragen beantwoord, zoals de toepassing van de leidraad op hybride hypotheke.

10% en 20% van de hoofdsom. In de GHF³ is een minimum van 10% opgenomen. Over op- of afslagen op de hypotheekrente (bijvoorbeeld een opslag in verband met een hoge *loan-to-value*) staat in de leidraad dat deze op consistente wijze moet worden toegepast. Dit betekent dat als er in de contractrente bijvoorbeeld sprake is van een huisbankkorting, dat dan een vergelijkingsrente moet worden gekozen waarin deze korting ook verwerkt is.

**Directie Financiële
Markten**

Ons kenmerk
2021-0000234672

Informatieverstrekking

Als een klant voornemens is vervroegd af te lossen, dient deze een berekening van de vergoeding voor het vervroegde aflossing en de bij de berekening gehanteerde aannames te ontvangen. Door de consument op transparante wijze te informeren over de berekeningswijze van de vergoeding voor vervroegde aflossing, kan de consument deze controleren. De kredietverstrekker moet dus bij afwegingen consequent het belang van de klant in het oog houden en rekenen in het voordeel van de klant. Tevens dient de kredietverstrekker dit duidelijk toe te lichten.

De AFM heeft met de leidraad invulling gegeven aan het begrip financieel nadeel zoals gedefinieerd in de Hypothekenrichtlijn. Het is aan kredietverstrekkers om deze leidraad in de praktijk goed toe te passen en bij consumenten alleen het financieel nadeel in rekening te brengen. Een consument kan zich bij een geschil over de toepassing van de leidraad wenden tot het Kifid of de rechter.

Hoogachtend,

de minister van Financiën,

W.B. Hoekstra