

Consumentenbond
T.a.v. de heer Drs B. Combee
Postbus 1000
2500 BA DEN HAAG

Datum 28 augustus 2017
Referentie BR2612

Betreft: Consumentenbond petitie risico-opslagen

Geachte heer Combee, beste Bart,

Enkele tijd geleden heeft de NVB de 'leidraad' over risico-opslagen ("petitie") van de Consumentenbond in ontvangst genomen. Wij hechten aan jullie mening ten behoeve van het klantbelang. Ten tijde van de overhandiging is mij gevraagd de petitie te delen met onze leden. Hieraan heb ik gevolg gegeven. Graag geef ik vanuit de sector een reactie op de petitie. Ik geef ik hierbij mee dat we de petitie zorgvuldig tot ons hebben genomen, maar dat we helaas niet op ieder punt tegemoet kunnen komen.

Banken 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 banken is 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.

Mutaties in de woningwaarde of extra aflossingen op de hypotheek kunnen aanleiding geven tot veranderingen in de risico-opslag. Sommige banken verlagen de risico-opslag automatisch bij een lagere LTV en bij andere banken is een contactmoment tussen klant en bank vereist. Afhankelijk van de gehanteerde hypotheekvoorwaarden dient de risico-opslag tijdens of na afloop van de rentevastperiode te worden aangepast. Vorig jaar heeft minister Blok geoordeeld dat indien een hypotheekverstrekker niet uit eigen beweging de risico-opslag aanpast, dat dit helder in de voorwaarden dient te worden vermeld en gecommuniceerd te worden. Banken die dit nog niet deden, hebben hier gehoor aan gegeven door hun voorwaarden hierop aan te passen.

Wanneer de LTV daalt als gevolg van een stijging van de woningwaarde, is het voorstelbaar dat de consument het initiatief neemt om de hypotheekaanbieder 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

Het wettelijk rentebeleid schrijft voor dat hypotheekaanbieders nieuwe en bestaande klanten bij een vergelijkbaar risicoprofiel en dezelfde rentevastperiode hetzelfde rentetarief moeten aanbieden. Bij

het bepalen van een renteaanbod voor een nieuwe rentevaste periode houden banken daarom rekening met de bij hen bekende informatie, zoals eventuele extra aflossingen door de klant.

Aanpassing risico-opslag tijdens de rentevaste periode

Minister Blok ziet het als de verantwoordelijkheid van hypotheekaanbieders 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. Zoals eerder vermeld, is het automatisch aanpassen van de risico-opslagen niet vanzelfsprekend in het belang van de klant. Zo kan een renteverlaging voor klanten met een spaarhypotheek ongunstig uitvallen door de koppeling van de hypotheekrente met de spaarrente waardoor de netto maandlasten van de klant kunnen toenemen. Bovendien kan de woningwaarde twee kanten op bewegen. Alleen in het geval dat de woningwaarde op vertoon van een taxatierapport of WOZ- waarde dusdanig is toegenomen dat de klant hierdoor in een lagere risicocategorie valt, zou de klant in aanmerking komen voor een verlaging.

Banken onderstrepen het belang van heldere communicatie en streven naar meer frequent en proactief contact met de klant. In het belang van een concurrerende markt is helderheid omtrent de voorwaarden en het beleid van onze leden een vereiste, zodat consumenten op basis hiervan een weloverwogen keuze voor een bepaalde hypotheek, respectievelijk hypotheekverstrekker kunnen maken.

Op onze website www.bankenoverhypotheeken.nl informeren wij consumenten ook over risico-opslagen. Met deze website streven wij ernaar consumenten meer inzicht te geven in de hedendaagse hypotheekonderwerpen en antwoorden te geven op veelgestelde vragen.

Graag blijven wij met u in gesprek hierover, en andere onderwerpen die voor klant en bank belangrijk zijn.

Met vriendelijke groet,

Eelco Dubbeling
Directeur