

CONSULTATIEREACTIE

Reactie van de Nederlandse Vereniging van Banken en het Verbond van Verzekeraars op positieve registratie woninghypotheken specifieke doelgroepen in Kredietregister BKR.

Datum: 9 juni 2022

Inleiding

De Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) en het Verbond van Verzekeraars (Verbond) willen, als vertegenwoordigers van banken, verzekeraars en diverse regiepartijen, graag gezamenlijk, namens de gehele financiële sector, gebruik maken van de mogelijkheid om te reageren op de consultatie van het BKR over positieve registratie woninghypotheken specifieke doelgroepen in Kredietregister. Verantwoorde kredietverstrekking en het voorkomen van overkreditering zijn voor geldverstrekkers essentiële uitgangspunten om aan een consument een lening te verstrekken. Hiervoor is een uitgebreid wettelijk stelsel ingericht d.m.v. het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen (BGFO) waar alle aanbieders van kredietproducten aan dienen te voldoen. Om alle consumenten (en niet alleen specifieke doelgroepen) te beschermen en overkreditering te voorkomen moeten de producten van aanbieders aan zeer hoge eisen voldoen. Hiervoor is inzicht in de financiële situatie van een klant van groot belang voor de hypotheekverstrekker en aanbieders van consumptieve kredieten.

Kredietregister biedt geen financieel inzicht

Het voorstel van BKR om startersleningen en maatwerkleningen die worden gefinancierd door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) en energiebespaarhypotheken die worden gefinancierd door het Warmtefonds een positieve registratie in het Centraal Krediet Informatiesysteem (CKI) van het BKR te geven draagt niet bij aan het verbeteren van het inzicht in de financiële situatie van een klant. Bovendien is niet duidelijk welk probleem wordt opgelost door specifiek deze leningen wel te registreren in het CKI. Hoe de financiële verplichtingen van de consument er uit zien, moet altijd door de geldverstrekker worden achterhaald bij de consument. Voor een geldverstrekker is het daarom van belang om te kunnen achterhalen óf er een hypotheek is. Het Kadaster biedt geldverstrekkers hiervoor volledig inzicht en is daarmee het enige juiste register om te raadplegen. De adviseur zal vervolgens in het gesprek met de consument de specifieke situatie bespreken en de consument kan actuele informatie aanleveren. Bij consumptieve kredieten worden de maandelijkse woonlasten – huur, hypotheek, inwonend – uitgevraagd en worden bewijsstukken opgevraagd bij de consument. Een positieve registratie van hypotheken draagt niet bij tot het achterhalen van de maandelijkse lasten.

Onvolledig en stigmatiserend

De voorgestelde registratiewijze biedt geen toegevoegde waarde voor kredietverstrekkers. Omdat alleen nieuwe gevallen worden geregistreerd van de specifieke doelgroepen is het CKI onvolledig, terwijl er bij het Kadaster al een register is waar wel alle hypotheken staan ingeschreven. De kans op misverstanden wordt nog groter door facultatief de mogelijkheid te geven ook andere hypotheken op de eigen woning positief te registreren. Die bereidheid is er bij geldverstrekkers overigens in onze optiek (vrijwel) niet. De optie om ook andere hypotheken op de eigen woning positief te registreren vinden wij bovendien niet passend bij een consultatie over specifieke doelgroepen. Daarnaast is er expliciete toestemming van de consument nodig om de hypotheek positief te registreren, waardoor niet het gehele bestand positief geregistreerd kan worden. Het voorstel van BKR geeft dus geen compleet beeld. De financiële sector kan zich niet herkennen in de door het BKR geschetste motivatie waarom het Kadaster geen passende oplossing is. Het is voor eigenwoninghypotheken geen bezwaar dat het Kadaster object-gerelateerd is, aangezien bij de kredietaanvraag bekend is wat de eigen woning is. Naar wij begrijpen staat het Kadaster er ook voor open om het feit dat er een lopende hypotheek is,

binnen de wettelijke kaders, beschikbaar te stellen aan BKR waarmee de signaalfunctie ook direct in BKR zichtbaar is. In plaats van dit voorstel door te voeren vragen wij het BKR daarom om met Kadaster in overleg te treden over het eventuele ontsluiten van data uit het Kadaster.

Daarnaast werkt de voorgestelde aanpassing van het BKR stigmatiserend omdat – zolang de lening loopt – de consument de stempel van “niet-kunner” blijft houden. Ook wanneer de consument al geruime tijd wel rente en aflossing verschuldigd is en betaalt. De hypotheek van niet-kunners kunnen bovendien niet te maken krijgen met een betalingsachterstand in de periode dat ze geen rente en aflossing verschuldigd zijn. Mochten consumenten in een later stadium wel lasten moeten betalen én in de achterstand geraken, krijgen zij de additionele registratie en functioneert het huidige CKI al naar behoren.

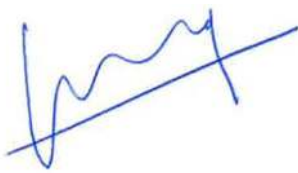
Vervolg

De NVB en het Verbond zien geen draagvlak om over te gaan tot positieve registratie in BKR anders dan een signaalfunctie op basis van de registratie in het Kadaster. De adviseur zal, wil hij een adequaat beeld krijgen, actuele aanvullende informatie bij de klant op moeten vragen. Indien specifieke doelgroepen consumenten beter beschermd dienen te worden, zijn wij van mening dat hier via de huidige registratie voldoende mogelijkheden toe zijn. De positieve registratie van woninghypotheken specifieke doelgroepen is hier geen adequate oplossing voor.

Consumenten beschermen tegen overkreditering achten wij heel belangrijk. Bij kredietaanvragen is het daarom van belang dat aanbieders een goed en volledig beeld hebben welke financiële verplichtingen aanvragers hebben. Om een compleet beeld te hebben van alle financiële verplichtingen die een aanvrager heeft, biedt in onze optiek het Kadaster een volledig beeld van alle hypotheek en zet het BKR zich in om via het CKI een volledig beeld van alle overige financiële verplichtingen (en achterstandsregistraties) te bieden.

Uiteraard zijn wij graag bereid onze zienswijze mondeling verder toe te lichten.

Met vriendelijke groet,



Eelco Dubbeling

Directeur
Nederlandse Vereniging van Banken



Harold Herbert

Directeur
Verbond van Verzekeraars

Uitgebreide reactie per punt beschreven

1. Bent u van mening dat huishoudens met een specifieke doelgroep hypotheek beschermd moeten worden?

De NVB en het Verbond zijn logischerwijs van mening dat huishoudens met een specifieke doelgroep hypotheek – net als alle andere huishoudens met een hypotheek - beschermd moeten worden tegen overkreditering. Hiervoor is een uitgebreid wettelijk stelsel ingericht d.m.v. het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft (BGFO) waar alle aanbieders van financiële producten aan dienen te voldoen. Juist om consumenten te beschermen en overkreditering te voorkomen moeten de producten van aanbieders aan zeer hoge eisen voldoen. Echter beschouwen wij de positieve registratie van woning hypotheek specifieke doelgroepen niet als een adequate oplossing hiervoor.

2. Kunt u zich vinden in de voorgestelde registratiewijze van specifieke doelgroep hypotheek?

De NVB en het Verbond kunnen zich niet vinden in de voorgestelde registratiewijze.

Niet alle hypotheek van de specifieke doelgroepen zouden door middel van de voorgestelde registratiewijze in het CKI komen te staan. Enkel nieuwe hypotheek van specifieke doelgroepen staan dan geregistreerd. Er is expliciete toestemming van consumenten nodig om hypotheek positief te registreren waardoor niet het gehele bestand positief geregistreerd kan worden. De voorgestelde registratiewijze biedt geen compleet beeld en daarnaast bestaat er in de markt al een register is waar alle hypotheek staan ingeschreven, namelijk het Kadaster. Het argument van BKR dat het Kadaster object-gerelateerd is, zien wij niet als een bezwaar. Het woonadres van de consument is immers bekend waardoor er een signaal af wordt gegeven dat er een hypotheek loopt. Voor onze verdere weerlegging van de BKR-argumentatie dat het Kadaster geen adequate oplossing is, verwijzen wij graag naar onze beantwoording bij vraag 6.

Daarnaast veronderstelt inzicht in de looptijd van de hypotheek, zoals in de consultatie wordt gesteld, dat er meer geregistreerd wordt dan enkel het feit dat de hypotheek loopt. Voor een compleet beeld is alle informatie benodigd, inclusief aflosvorm, actuele contractrente, resterende rentevaste periode, actuele restantschuld en actuele restant looptijd. Deze gegevens worden daarbij vastgesteld per leningdeel en niet per hypotheek. Tevens dienen lasten van premies en beleggingen inzichtelijk te zijn waarbij geldt dat de geldverstrekker niet de contractant is, maar een andere partij zoals een levensverzekeraar. Een actueel beeld geven van de werkelijke maandlasten van de hypotheek is niet realiseerbaar en zou – als alleen naar de leningcomponenten wordt gekeken – zeer grote administratieve lasten met zich meebrengen. De processen waarmee mutaties op dit niveau worden verwerkt zijn bovendien niet real-time. Indien op basis van deze informatie een derden tot financiering besluit, leidt dit tot het risico op overkreditering. Aanvullende informatie zal dus altijd bij de klant opgevraagd moeten worden als er, op basis van het Kadaster, duidelijk is dat er een hypotheek loopt.



Tot slot werkt de voorgestelde registratiewijze van specifieke doelgroep hypotheek stigmatiserend. Zolang de lening loopt, blijft de consument de stempel van 'niet-kunner' houden. Ook als de consument inmiddels al geruime tijd wel rente en aflossing verschuldigd is en deze betaalt.

3. Onderkent u het belang van het bieden van de mogelijkheid voor positieve hypotheekregistratie voor alle hypotheekaanbieders?

Nee, aangezien het vrijwillig positief registreren van hypotheek kan resulteren in het incorrecte beeld dat het CKI compleet is. Zoals bij vraag 2 aangegeven, biedt het Kadaster een compleet beeld en is twee keer registreren niet wenselijk.

4. Kunt u zich vinden in de voorgestelde registratiewijze daarvan?

Nee, de NVB en het Verbond zijn tegen positieve registratie omdat hypotheek al geregistreerd worden in een openbaar register (het Kadaster). Omdat alleen nieuwe gevallen worden geregistreerd van de specifieke doelgroepen is het onvolledig, terwijl er bij het Kadaster al een register is waar wel alle hypotheek staan ingeschreven. Bovendien is er expliciete toestemming van de consument nodig om de hypotheek positief te registreren, waardoor niet het gehele bestand positief geregistreerd kan worden. Het voorstel van BKR geeft dus geen compleet beeld. De financiële sector kan zich niet herkennen in de door het BKR geschetste motivatie waarom het Kadaster geen passende oplossing is.

5. Kunt u zich vinden in de voorgestelde invoeringsdatum?

Nee, de NVB en het Verbond zijn tegen positieve registratie omdat hypotheek al geregistreerd worden in een openbaar register.

6. Heeft u overige opmerkingen over de inhoud van deze consultatie of over het proces?

Ja, de NVB en het Verbond hebben nog een tweetal opmerkingen.

1. De financiële sector kan zich niet herkennen in de door het BKR geschetste motivatie waarom het Kadaster geen passende oplossing is. Dit lichten wij graag toe:
 - BKR stelt dat bij gebruik van de registratie in het Kadaster twee registers geraadpleegd dienen te worden. Wij zien hierin geen enkel gerechtvaardigd bezwaar. Zeker niet aangezien positieve registratie in het CKI niet resulteert in een compleet beeld en het Kadaster dit wel biedt.
 - BKR stelt dat kredietverstrekker in de huidige praktijk het Kadaster niet raadplegen. De NVB en het Verbond zien het voorstel van BKR wel als een signaal dat het verifiëren van de hypothecaire lasten middels een controle op het register van het Kadaster voor verbetering vatbaar is. De oplossing hiervoor is niet om dezelfde informatie in een ander register nogmaals te registreren.
 - De informatie van het Kadaster is inderdaad object, en niet subject, gerelateerd. Dit creëert geen probleem bij eigenwoning hypotheek aangezien kredietverstrekkers weten wat de eigen woning is.
 - Tot slot stelt BKR dat enkel de hypothecaire inschrijving staat vermeld maar dat dit bedrag (veel) hoger kan liggen dan de hoofdsom. Dit vinden wij geen bezwaar, aangezien de registratie enkel moet aantonen óf er een hypotheek loopt. De feitelijke verplichtingen moeten altijd worden aangetoond door de consument.



2. Tot slot vinden wij het opmerkelijk dat onder de consultatie van registratie van speciale doelgroepen tevens de optie wordt genoemd om vrijwillig ook andere hypotheek positief te registreren. Hierdoor zou nog meer onduidelijkheid ontstaan over de waarde van een registratie aangezien deze niet compleet is, in tegelstelling tot de verplichte en volledige registratie bij het Kadaster.

Contactinformatie

Jasper Willems

E willems@nvvb.nl

I www.nvvb.nl

Hans Rietveld

E h.rietveld@verzekeraars.nl

I verzekeraars.nl