

Consultatiereactie Vereniging Eigen Huis

In deze consultatiereactie wordt ingegaan op hoe de Vereniging Eigen Huis op hoofdlijnen denkt over de methode van berekening van de boeterente bij rentemiddeling.

Vereniging Eigen Huis heeft zich ingezet om rentemiddeling breed aan te bieden aan alle huiseigenaren. Op dit moment bieden bijna alle geldverstrekkers een vorm van rentemiddeling aan. Rentemiddeling biedt huiseigenaren, die niet in staat zijn de boete uit eigen middelen te voldoen of mee te financieren in de hypotheek, toch de mogelijkheid om deels te profiteren van de lage rente.

Er worden verschillende methoden van rentemiddeling gehanteerd. Bij diverse geldverstrekkers (zoals de Rabobank) speelt de boeteberekening geen rol en wordt de contractrente gemiddeld met de dagrente. Bij andere aanbieders (waaronder de ABN AMRO en de ING) wordt de boeterente berekend en wordt de boeterente uitgesmeerd over de nieuwe rentevaste periode. Daarnaast zijn er nog aanbieders (onder andere de Rabobank en de ABN AMRO) die de maximaal fiscaal aftrekbare opslag van 0,2% in rekening brengen. Ten slotte zijn er nog aanbieders die aanvullende voorwaarden stellen. Zo beperkt de SNS Bank de mogelijkheid om de rente te middelen tot 1 keer per jaar. Brengt de Rabobank bij verkoop van de woning tijdens de periode van rentemiddeling mogelijk alsnog een boeterente van maximaal 3% in rekening. De vereniging begrijpt dat geldverstrekkers in bepaalde situaties aanvullende voorwaarden stellen. Echter de aanvullende voorwaarde van de Rabobank gaat ons inziens te ver en zal in de toekomst tot onaangename verrassingen kunnen leiden als klanten gaan verhuizen. Kortom de wijze van rentemiddeling en daarmee de aantrekkelijkheid van deze faciliteit verschilt sterk per aanbieder.

De vereniging is van mening dat de boeterente die bij rentemiddeling in rekening gebracht wordt gelijk moet zijn aan de boete die bij vervroegde aflossing in rekening gebracht wordt. Ook het boetevrije bestandsdeel moet ons inziens hierin meegenomen worden. Wij adviseren huiseigenaren die overwegen het rentecontract open te breken zowel een voorstel voor afkoop van de rentevaste periode als een voorstel voor rentemiddeling op te vragen. In een dergelijke situatie zou het bijzonder vreemd zijn als de klant verschillende bedragen te zien krijgt. De boeterente die de klant betaalt als hij bij de huidige aanbieder blijft zou dan in veel gevallen hoger zijn dan de boeterente die de klant betaalt als hij bij zijn huidige aanbieder vertrekt. Terwijl het in de beleving van de klant in beide gevallen gaat om het beëindigen van het lopende rentecontract.

De vereniging begrijpt ook dat het aanbieden van rentemiddeling niet tot misbruik mag leiden. Bij volledige aflossing van de hypotheek ontvangt de geldverstrekker de boeterente ineens, terwijl deze bij rentemiddeling in termijnen wordt ontvangen. Door creatief gebruik te maken van rentemiddeling zouden klanten mogelijk een deel van de boeterente niet hoeven te voldoen. Dit risico wordt nu al door enkele geldverstrekkers opgevangen door een renteopslag van 0,2% toe te passen en/of aanvullende voorwaarden te stellen. Om de faciliteit van rentemiddeling voor alle betrokken acceptabel te houden, kan de vereniging ermee leven dat aanvullende voorwaarden gesteld worden. Gedacht kan dan worden om het gebruik van de faciliteit te beperken tot bijvoorbeeld eens per 5 jaar. Aanvullende voorwaarden waarbij alsnog een boete in rekening wordt gebracht bij een verhuizing zijn voor de vereniging niet acceptabel.

Met vriendelijke groet,
Vereniging Eigen Huis